



Ausfertigung Nr. 4 von 5

GUTACHTEN

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

Gutachten-Nr. 001/2026

28.01.2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93066 Regensburg
AZ: 4 K 62/25

Eigentümer:



Bewertungsgrundstück (Objekt):

Zweifamilienhaus mit ausgebautem
Dachgeschoss sowie Garage



**93161 Sinzing
Hochweg 6a**

- a) Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3 Flurstück 359/45 der Gemarkung Sinzing
- b) Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4 Flurstück 359/90 der Gemarkung Sinzing

Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag:

11.12.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag:

11.12.2025
(Wertermittlungstichtag)

Ortsbesichtigung:

11.12.2025

Verkehrswert (Marktwert) **gem. § 194 BauGB**

- a) EUR 28.000,-**
- b) EUR 411.000,-**

Kurzbeschreibung:

Nicht freistehendes Zweifamilienhaus mit Garagen aus dem Baujahr ca. 1971 auf einem 473 m² großen, wegen der Hanglage eingeschränkt nutzbaren Grundstück (Flst. 359/90) oberhalb der Hauptdurchfahrtsstraße in der Gemeinde Sinzing. Die Zufahrt erfolgt über ein separates Grundstück (Flst. 359/45, 312 m²). Das Nachbargrundstück benötigt beide Grundstücke als Zufahrt (Geh- und Fahrrecht). Das unbewohnte, vollunterkellerte Gebäude verfügt im EG und OG über grundrissgleiche Wohnungen mit 2,5 Zimmern, Küche, Bad, WC (je ca. 69 m² Wfl.) sowie ein ausgebauten DG mit 3 Zimmern und Bad (ca. 43 m² Wfl.). Der Ausstattungsstandard ist einfach bis mittel, der Bau- und Unterhaltungszustand unterdurchschnittlich. Ein Modernisierungs- und Renovierungsbedarf ist vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse Flst. 359/45	3
2. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse Flst. 359/90	4
3. Allgemeine Angaben	5
3.1 Angaben zur Auftragserteilung	5
3.2 Grundlagen	6
3.3 Vorbemerkungen	7
4. Lage des Grundstücks	8
4.1 Makrolage	8
4.2 Mikrolage	9
5. Grundstück	10
5.1 Grundbuchdaten	10
5.2 Lasten im Grundbuch	11
5.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	13
5.4 Grundstücksbeschreibung	14
6. Gebäude	17
6.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen	17
7. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit	24
7.1 Immobilienmarkt	24
7.2 Analyse der Stärken und Schwächen	24
7.3 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt	24
8. Verkehrswertermittlung	25
8.1 Wertermittlungsverfahren	25
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
8.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung	26
8.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	28
8.5 Berechnung Bodenwert Flst. 359/45	32
8.6 Berechnung Bodenwert Flst. 359/90	32
8.7 Berechnung Sachwert Flst. 359/90	32
9. Ergebnisplausibilisierung	33
10. Verkehrswert	35
11. Anlagen	36
11.1 Flächenberechnung	36
11.2 Wertminderung durch Geh- und Fahrrecht	37
11.3 Fotodokumentation	39
11.4 Orts- und Regionalkarten	46
11.5 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)	49
11.6 Luftbildaufnahme	50
11.7 Grundrisse, Ansichten, Schnitt	52
12. Erläuterungen	59



1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse Flst. 359/45

Bewertungsgegenstand	Flst. 359/45 Grundstück mit befestigter Zuwegung
Grundstücksgröße	312 m ² Gebäude- und Freifläche
Baurechtliche Nutzbarkeit	Flächen für die Landwirtschaft (gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan)
Planungsgrundlagen	Flächennutzungsplan, § 34 BauGB
Erschließung	teilerschlossen
Bodenrichtwert	EUR 600/m ² per 01.01.2024
angepasster Bodenrichtwert	EUR 88,32/m ² per 11.12.2025
Bodenwert	EUR 27.556,-
Altlasten im Boden	kein Altlastenverdacht
Wertermittlungsverfahren	Vergleichswertverfahren
Vergleichswert lastenfrei/ ohne BOG	EUR 27.556,-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	keine
Lasten in Abt. II	unberücksichtigt/ siehe Kapitel 5.2 und 11.2
sonstige Wertabschläge	keine
Verkehrswert rund	EUR 28.000,-



2. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse Flst. 359/90

Bewertungsgegenstand	Flst. 359/90 nicht freistehendes Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen, ausgebautem Dachgeschoss und Garagegebäude
Grundstücksgröße	473 m ² Gebäude- und Freifläche
Baurechtliche Nutzbarkeit	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Planungsgrundlagen	Flächennutzungsplan, § 34 BauGB
Erschließung	vollständig erschlossen
Bodenrichtwert	EUR 600/m ² per 01.01.2024
angepasster Bodenrichtwert	EUR 420/m ² per 11.12.2025
Bodenwert	EUR 198.660,-
Altlasten im Boden	kein Altlastenverdacht
Baujahr	ca. 1971
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre
Bruttogrundfläche BGF in m²	ca. 402 m ² Wohngebäude ca. 38 m ² Garage zzgl. Pergola und Freisitz
Wohnfläche in m²	ca. 182 m ² zzgl. Pergola und Freisitz
Wertermittlungsverfahren	Sachwertverfahren
Sachwert lastenfrei/ ohne BOG	EUR 410.568,-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	EUR 15.000,- Wertminderung wg. Bauzustand EUR 15.000,- Zuschlag besondere Bauteile/ Einrichtungen
Lasten in Abt. II	unberücksichtigt/ siehe Kapitel 5.2 und 11.2
sonstige Wertabschläge	keine
Verkehrswert rund	EUR 411.000,-
Verkehrswert/m² Wohnfläche rund	EUR 2.260/m²



3. Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zur Auftragserteilung

Objektadresse	Hochweg 6a 93161 Sinzing
Kreis/Bezirk	Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz
Eigentümer	[REDACTED]
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)- 93066 Regensburg
Auftrag	Die Gutachterin wurde vom Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) gemäß Schätzungsanordnung vom 12.11.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des o.g. Versteigerungsobjektes zu erstellen.
Grund/Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft Aktenzeichen des Amtsgerichts: 4 K 62/25 <u>Antragsteller:</u> [REDACTED] <u>Antragsgegner:</u> [REDACTED] [REDACTED]
Gutachterin	Diana Müller
Empfänger des Gutachtens	der Auftraggeber
Besichtigt am	11.12.2025
Wertermittlungstichtag	11.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	11.12.2025
Übergabetermin Gutachten	28.01.2026 per Post und Email an den Auftraggeber



Ausfertigungen

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 3 ungebundene Ausfertigungen in Papierform und 1 Ausfertigung in digitaler Form (pdf) für den Auftraggeber sowie 1 Ausfertigung für die Akten der Gutachterin.

Seitenanzahl

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 61 Seiten inkl. Anlagen.

3.2 Grundlagen

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 11.12.2025. An der Besichtigung nahmen neben der Gutachterin folgende Personen teil:

██████████ (Antragsteller)
██████████ (Ehemann des Antragstellers)

Es konnten das Grundstück und die baulichen Anlagen von außen und innen besichtigt werden.

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme, soweit diese durch die vorhandene Möblierung und den Hausrat möglich war. Das Grundstück Flst. 359/45 konnte aufgrund der steilen Hanglage und des Bewuchses nur eingeschränkt besichtigt werden.

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

Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auszug aus dem Grundbuch von Sinzing, Blatt 2348 vom 28.08.2025
- Bewilligungsurkunde Nr. 2418/71 vom 22.10.1971 des Notars Kreuzer für das Recht Abt. II/3
- Bewilligungsurkunde Nr. 1506/2019 vom 17.04.2019 der Notarin Ritz-Mürtz für das Recht Abt. II/4
- digitale Flurkarte (ALKIS)
- Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas
- Altlastenaukunft vom 20.11.2025
- Auskünfte der Erschließungsträger über den erschließungsbeizugs- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Lageplan Kanalanschluss vom 04.06.2018
- Lageplan Frischwasserleitungen vom 20.11.2025
- Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte vom 04.12.2025
- Bescheinigung über das Ergebnis der Feuerstättenschau vom 05.07.2022
- Bauantrag Wohnhaus von 02/1970
- Baubescheid Wohnhaus vom 24.04.1970 und 28.01.1972
- Grundriss OG und Ansicht von 01/1972
- Grundriss aller Geschosse, Ansichten, Schnitt von 02/1970
- Baubeschreibung Wohnhaus von 02/1970
- Wohnflächenberechnung von 03/1970



- Berechnung umbauter Raum von 03/1970
- Bauantrag Pergola (auf Garage) vom 14.11.1983
- Baubescheid für Pergola vom 07.02.1984 und 19.07.1984
- Grundriss Pergola und Ansichten vom 29.05.1984
- Wohnflächenberechnung Pergola mit Prüfvermerk vom 03.02.1984
- Baubeschreibung Pergola vom 14.11.1984
- Bodenrichtwert per 01.01.2024 vom Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg vom 20.01.2026
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg
- Einsichtnahme in die Fachdaten der Landesämter für Umwelt und Denkmalpflege
- Einsicht in den Flächennutzungsplan und die Ortssatzungen der Gemeinde Sinzing und Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Sinzing vom 03.12.2025 über das Baurecht

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

3.3 Vorbemerkungen

Grundsätze

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

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

Das Bewertungsobjekt setzt sich aus zwei Einzelgrundstücken, dem **Flst. 359/90** und **Flst. 359/45**, zusammen. Diese sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter separaten laufenden Nummern gebucht, so dass für diese im Rahmen der Zwangsversteigerung jeweils separate Werte zu ermitteln und darzustellen sind, auch wenn sie tatsächlich eine wirtschaftliche Einheit bilden.

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

Eine besondere Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Bauteile auf Bauschäden und Baumängel mit Untersuchung auf ihre möglichen Ursachen sowie eine konkrete Untersuchung von Holzbauteilen auf Hausschwamm, Schädlingsbefall und Fäulnis wurde auftragskonform nicht durchgeführt.



Insbesondere wurden keine Bauteile geöffnet und es kann nicht gewährleistet werden, dass an verdeckt liegenden Bauteilen Schädigungen vorhanden sind, die hier nicht genannt werden.

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

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

Gutachtenverwendung

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

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

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

4. Lage des Grundstücks

4.1 Makrolage

Großraumlage	Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz, Bundesland Bayern
Ortsfunktion	Die Gemeinde Sinzing mit ihren 24 Gemeindeteilen liegt eingebettet zwischen Donau im Osten und Naab im Norden sowie westlich der Stadt Regensburg. Sie ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe eine beliebte Wohngemeinde im direkten Einzugsbereich der Stadt Regensburg. Die Entfernung vom Hauptort Sinzing bis zum Stadtzentrum von Regensburg beträgt ca. 6 km (Luftlinie) bzw. ca. 11 Fahrkilometer oder ca. 20 Fahrminuten.
Bevölkerung	8.151 Einwohner lebten Stand 19.03.2025 in der Gemeinde Sinzing mit allen Gemeindeteilen. Die Bevölkerungsentwicklung verlief bisher mit steigender Tendenz. Die demografischen Prognosen gehen bis zum Jahr 2039 von weiter leicht steigenden Einwohnerzahlen aus.
Wirtschaftsstandort	Der Landkreis Regensburg wird wirtschaftlich maßgeblich von der Stadt Regensburg geprägt. Die Universitätsstadt Regensburg ist, trotz aktuell etwas abschwächender Konjunktur, ein bedeutendes Wirtschaftszentrum mit hoher wirtschaftlicher Dynamik. Sie verfügt als Wirtschafts-, Verwaltungs- und Versorgungszentrum des Verdichtungsraumes über zahlreiche oberzentrale Einrichtungen, wie z.B. Landesbehörden, Hochschulen, Krankenhäuser der Universität, des Bezirks und kirchlicher Träger. Daneben verfügt die historisch geprägte Domstadt auch über zahlreiche kirchliche und soziale Einrichtungen sowie als UNESCO-Weltkulturerbe über einen regen Fremdenverkehr.



Nahversorgung/ Öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen/ Freizeit

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

Mit einer Arbeitslosenquote von 3,1 % (Stand 11/2025, Bayern 3,9 %) und einer Kaufkraftquote von 106,2 % herrschen insgesamt gute wirtschaftliche Verhältnisse im Landkreis vor.

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

Im Hauptort Sinzing sind alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Discounter, Getränkemarkt, Bäckereien, Post- und Bankfiliale, Friseur), der medizinischen Versorgung (z.B. Arztpraxen, Apotheken), eine Seniorenpflegeeinrichtung, Grundschule und Kindertagesstätten sowie Gaststätten, Cafés und Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Regensburg.

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

Verkehrsanbindung

Über die Bundesautobahn A3 ist die Gemeinde Sinzing mit einem eigenen Autobahnanschluss gut an die Stadt Regensburg und auch überregional angebunden, jedoch stellt die Bundesautobahn mit ihrer über die Donau führenden Brücke derzeit die einzige direkte Straßenverbindung zwischen Sinzing und der Stadt Regensburg dar, was sich bei Sperrungen und Staus auf der Bundesautobahn mitunter als nachteilig erweisen kann.

Sinzing verfügt im Hauptort über einen Regionalbahnhof, der von Bahnlinien, die nach Regensburg, Ingolstadt und Straubing verkehren, bedient wird. Anschlüsse an weitere Regional- und Fernzüge sind zudem am Hauptbahnhof Regensburg in ca. 11 km Entfernung vorhanden.

Es bestehen Busverbindungen nach Regensburg und in umliegende Gemeinden.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in ca. 100 km Entfernung in Nürnberg.

Beurteilung Makrolage

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

4.2 Mikrolage

Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum des Hauptortes Sinzing an einem Nordhang und südlich der Schwarzen Laber, die den Ort durchfließt. Der schmal ausgebaute und geschwindigkeitsbeschränkte Hochweg verläuft als Anliegerstraße parallel oberhalb der Hauptdurchfahrtsstraße (Bruckdorfer Straße). Der Hochweg wird von der Bruckdorfer Straße über die östlich verlaufende Bergstraße bzw. die westlich verlaufende Wald- und Buchenstraße erschlossen. Das Grundstück grenzt im Norden an die Bergstraße.



Umgebungsbebauung

Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung geprägt. Im Hochweg überwiegen Ein- bis Dreifamilienhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen nebst Dachgeschoss. An der Bruckdorfer Straße befinden sich neben reinen Wohnhäusern auch bis zu 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Das benachbarte, an das Bewertungsobjekt angebaute Wohngebäude verfügt über 3 Wohneinheiten.

Infrastruktur

In der Bruckdorfer Straße befinden sich fußläufig (bis zu ca. 500 m entfernt) Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Discounter, Apotheke, Ärzte, Friseur und Bankfiliale. Die Grundschule ist ca. 350 m und die nächste Kindertagesstätte ca. 500 m entfernt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich fußläufig an der Bruckdorfer Straße, nördlich des Bewertungsgrundstücks. Zum Regionalbahnhof Sinzing sind es ca. 650 m. Die Anschlussstelle der Bundesautobahn A3 ist ca. 1,5 km entfernt.

Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren im Freien Lärmimmissionen durch den stärker frequentierten Straßenverkehr auf der unterhalb des Bewertungsobjekts verlaufenden Hauptdurchfahrtsstraße (Bruckdorfer Straße) und Fließgeräusche des nördlich gelegenen Wehrs der Schwarzen Laber wahrnehmbar.

Parkmöglichkeiten

Im öffentlichen Straßenraum des Hochwegs sind aufgrund der geringen Straßenbreite keine Parkmöglichkeiten außerhalb der Grundstücksflächen vorhanden.

Beurteilung Mikrolage

Die positiven Lagemerkmale im Ortszentrum mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Grundschule und Kindertagesstätte werden durch die störenden Lärmimmissionen der direkt unterhalb des Grundstücks verlaufenden Hauptdurchfahrtsstraße und der fehlenden Parkmöglichkeiten im Bereich des Hochwegs beeinträchtigt. Insgesamt wird die Wohnlage als mittel beurteilt.

5. Grundstück

5.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht	Regensburg
Grundbuch von	Sinzing
Gemarkung	Sinzing
Blatt	2348
Auszugsdatum	28.08.2025
Eigentümer	

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. BV	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
3	Nähe Hochweg, Gebäude- und Freifläche		359/45	312
4	Hochweg 6a, Gebäude- und Freifläche		359/90	473
			Gesamt:	785

Herschvermerke: keine

Hinweis

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass vom Zeitpunkt des Grundbuchabrufs am 28.08.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

5.2 Lasten im Grundbuch

Grundsatz

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

Eintragungen in Abt. II

lfd. Nr. 3
(nur lastend an BV lfd. Nr. 4 – Flst. 359/90)

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 359/26; gemäß Bewilligung vom 22.10.1971, eingetragen am 05.01.1972

Erläuterungen:

Die Bewilligungsurkunde für das Recht liegt vor. Das Recht sichert dem Eigentümer des westlich angebauten Gebäudes (Hochweg 6) die Zufahrt zu seinem Grundstück über das Flst. 359/90. Der Verlauf des Geh- und Fahrrechts in einer Breite von etwa 3,50 m auf dem belasteten Flst. 359/90 ist in dem der Urkunde beigelegten Lageplan grün markiert dargestellt:

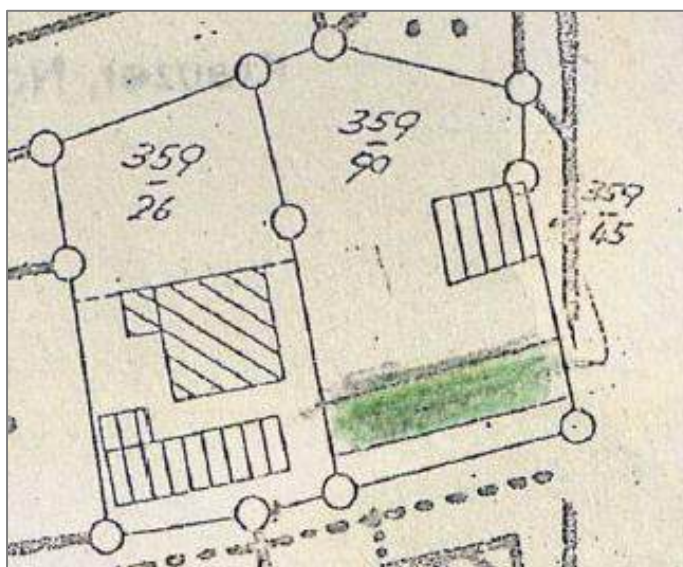


Abb. 1/ Quelle: Ausschnitt Lageplan Bewilligungsurkunde

Regelungen über die Unterhaltung der Fläche und Verteilung der Kosten wurden **nicht** getroffen.

Die Belastung bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung außer Betracht. Die vom Vollstreckungsgericht erbetene Berechnung des Wertes der Eintragung für das belastete Grundstück erfolgt separat und befindet sich im Kapitel 11.2.

lfd. Nr. 4

(nur lastend an BV lfd. Nr. 3 – Flst. 359/45)

Geh- und Fahrrecht, auflösend bedingt, für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 359/26 (BV Nr. 1 in Blatt 2641), das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 17.04.2019 UR-Nr. 1506 Notarin Inge Ritz-Mürtz, Regensburg, eingetragen am 25.06.2019

Erläuterungen:

Die Bewilligungsurkunde für das Recht liegt vor. Das Recht sichert dem Eigentümer des westlich angebauten Gebäudes (Hochweg 6) die Zufahrt zu seinem Grundstück über das Flst. 359/45. Der jeweilige Eigentümer von Flst. 359/26 sowie Dritte im Rahmen des Anliegerverkehrs dürfen jederzeit über das belastete Flst. 359/45 gehen und fahren. Das Abstellen von Gegenständen auf dieser Fläche ist den Berechtigten nicht erlaubt, mit Ausnahme einer Mülltonne und einer Papiertonne zum Zwecke der jeweiligen Entleerung am östlichen Ende der Geh- und Fahrrechtsfläche.

Die Kosten der Herstellung, Unterhaltung und Ausbesserung des Weges sowie die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht tragen die Eigentümer des herrschenden und dienenden Grundstücks je zur Hälfte. Die Unterhaltung der Fläche obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks. Die Räum- und Streupflicht obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks an ungeraden Kalenderwochen bzw. dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks an geraden Kalenderwochen.

Der Verlauf des Geh- und Fahrrechts in einer Breite von etwa 3,50 m auf dem belasteten Flst. 359/45 ist in dem der Urkunde beigefügten Lageplan grün markiert dargestellt:

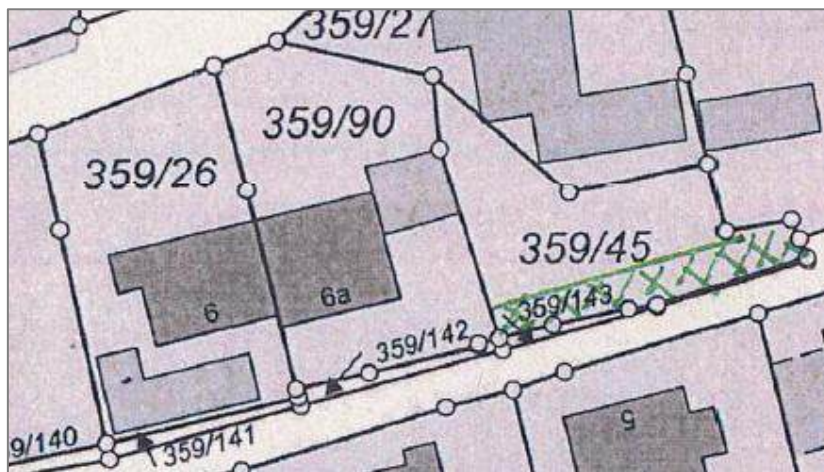


Abb. 2 / Quelle: Ausschnitt Lageplan Bewilligungsurkunde



Das Geh- und Fahrrecht gilt nur so lange, als sich die jetzige Bebauung des herrschenden Grundstücks (Wohnhaus mit höchstens 3 Wohnungen) nicht grundlegend ändert.

Als Gegenleistung für die Einräumung des Rechts ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf die Dauer des Bestehens des Rechts nur **schuldrechtlich** verpflichtet, einen baren Betrag von jährlich EUR 300, jeweils fällig zum 15.01. jeden Jahres, zu zahlen. Auf eine dingliche Sicherung der Wegerente wurde vorläufig verzichtet.

Die Belastung bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung außer Betracht. Die vom Vollstreckungsgericht erbetene Berechnung des Wertes der Eintragung für das belastete Grundstück erfolgt separat und befindet sich im Kapitel 11.2.

lfd. Nr. 5

(lastend an BV lfd. Nr. 3 und 4 – Flst. 359/45 und 359/90)

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 62/25); eingetragen am 28.08.2025;

Erläuterungen:

Das Recht ist verfahrensbedingt eingetragen worden und nicht bewertungsrelevant.

Eintragungen in Abt. III

Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

5.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Altlasten

Es liegt eine Auskunft des Landratsamtes Regensburg (Sachgebiet Wasserrecht, Staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht) vom 20.11.2025 vor. Hiernach sind die zu bewertenden Grundstücke nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen. Die Auskunft erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genaue Erkenntnisse über eventuell vorhandene Altlasten zu erlangen, wird empfohlen, ggf. Untersuchungen bzw. Messungen vorzunehmen.

Aufgrund der bisherigen Objektnutzung und im Rahmen der Ortsbeichtigung hat sich kein Verdacht auf schädliche Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben. Es wird in dieser Wertermittlung daher von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten

Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Darüber hinaus können jedoch auch abgegebene Zustimmungserklärungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (z. B. Abstandsflächenübernahmeerklärung) zur Bauakte genommen werden, die nicht dinglich im Grundbuch gesichert sind. Derartige Erklärungen zu Lasten des Flst. 359/90 sind nicht bekannt. Für das Flst. 359/45 liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung zu Gunsten des Flst. 359/90 vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht innerhalb des Verdachtsbereichs eines Bodendenkmals. Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste erfasst.

Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Die Frischwasser-Hauszuleitung des westlich angebauten Gebäudes (Hochweg 6) verläuft gemäß Lageplan des Wasserverbands vom 20.11.2025 über das zu bewertende Flst. 359/90. Das Leitungsrecht ist **nicht** dinglich im Grundbuch gesichert.

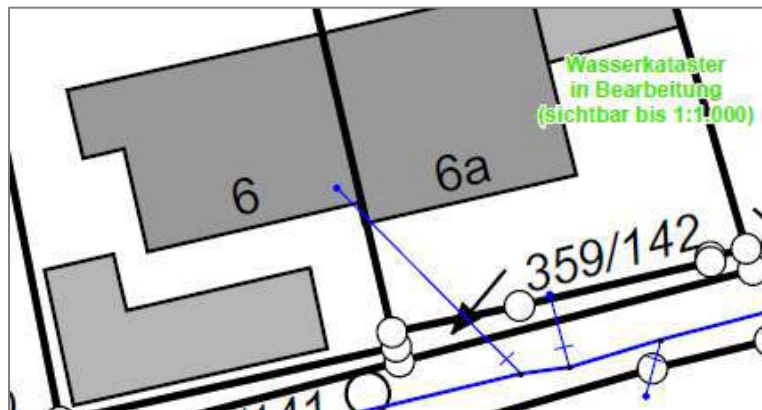


Abb. 3 / Quelle: Ausschnitt Lageplan Wasserverband

Informationen zu sonstigen Rechten Dritter zu Lasten des Bewertungsgrundstücks oder sonstigen Rechten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks, die nicht im Grundbuch dinglich gesichert sind, liegen nicht vor.

5.4 Grundstücksbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Einzelgrundstücken, dem **Flst. 359/90** und **Flst. 359/45** (siehe Abb. 2 auf Seite 12).

Das **Flst. 359/90** ist mit dem zu bewertenden Wohnhaus (Hochweg 6a) und einer daran angebauten Garage mit 2 Einstellplätzen sowie geschlossener Pergola oberhalb der Garagen bebaut. Westlich, auf dem Flst. 359/26, schließt sich das Wohngebäude baulich (Hochweg 6) an.

Auf dem **Flst. 359/45** befindet sich lediglich die befestigte Zufahrt von der öffentlichen Straße zu beiden Häusern und ein Teil des befestigten Weges, der um das Gebäude Nr. 6a herumführt. Das Grundstück ist mit Ausnahme von Stützmauern unbebaut.

Zuschnitt/ Form

Die Form und Gestalt des Grundstücks ist dem Flurkartenauszug im Anlagenverzeichnis bzw. der Abb. 2 auf Seite 12 zu entnehmen.

Das 473 m² große Wohngrundstück Flst. 359/90 ist annähernd rechteckig geschnitten mit Ausnahme des diagonalen Grenzverlaufs im Nordosten. Es hat eine mittlere Tiefe von ca. 26 m und mittlere Breite von ca. 18 m.

Das 312 m² große Flst. 359/45 mit der Zufahrt ist unregelmäßig geschnitten. Im südlichen Bereich ist es annähernd rechteckig geschnitten, nordwestlich kragt es aber spitzzulaufend nach Norden hin aus und östlich befindet sich ein Versatz.

Die Breite, an der dem Hochweg zugewandten Seite, beträgt ca. 26 m, die Tiefe erstreckt sich über ca. 3 m bis zu ca. 26 m.

Topografie

Die Grundstücke sind stark hanglagig mit Gefälle von Süden nach Norden (nach Messung im Bayernatlas Höhenunterschied zwischen Hochweg und Bergstraße ca. 7 m). Das Wohnhaus befindet sich unterhalb des Straßenniveaus, so dass auch die Zufahrt vom Hochweg über ein entsprechendes Gefälle verfügt.

Das Wohngebäude und dessen Umgriff befinden sich in einem weitgehend ebenen Grundstücksbereich. Der übrige Grundstücksteil fällt nach Norden hin ab.

Erschließung

Zufahrt über das Flst. 359/45 vom öffentlich gewidmeten und endausgebauten Hochweg mit einseitigem Gehweg. Das Grundstück liegt nur im Bereich der Zufahrt auf Straßenniveau, ansonsten unterhalb. Außerhalb der Zufahrt wird der Geländeunterschied des höher gelegenen Hochwegs durch eine massive Mauer mit einem Brüstungsgeländer aus Metall abgesichert.

Über eine Treppenanlage auf dem Grundstück und eine Gartenpforte, besteht zudem ein direkter Zugang zur nördlich angrenzenden Bergstraße.

Eine Erschließung an die örtliche Wasser- und Stromversorgung sowie den öffentlichen Kanal ist vorhanden. Der Frischwasseranschluss erfolgt dabei vom Hochweg und der Kanalanschluss befindet sich an der Bergstraße.

Die gemeindeeigenen Flst. 359/142 und 359/143, welches sich zwischen dem Hochweg und dem Bewertungsgrundstück befinden sollen nach Auskunft der Gemeinde zeitnah mit der öffentlich gewidmeten Straße verschmolzen werden, so dass die Leitungerschließung dann rechtlich gesichert ist.

Entsprechend eingeholten Auskünften sind Erschließungskosten gem. BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG abgerechnet und bezahlt. Es wird daher von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen.

Bauplanungsrecht

Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nach dem Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Wohngrundstück Flst. 359/90 um Allgemeines Wohngebiet (WA) und bei dem Zufahrtsgrundstück Flst. 359/45 um Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 4 / (Quelle: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Sinzing)



Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 BauGB, da es nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt. Nach § 34 BauGB müssen sich Bauvorhaben „...nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“ und die Erschließung muss gesichert sein.

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

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

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss) durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht detailliert geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand

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

Grenzverhältnisse

Das Gebäude auf dem benachbarten Flst. 359/27 (Bruckdorfer Straße 7) befindet sich im Grenzbereich des Flst. 359/45.

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

Bodenbeschaffenheit

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

Das Grundstück befindet sich nach Einsicht in die entsprechenden amtlichen Fachdaten in einem Gebiet, welches potenziell von hohen Grundwasserständen betroffen sein kann.

Hochwasserrisiken

Entsprechend Einsicht in die amtlichen Fachdaten, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwasserrisikogebiet.

Starkregenrisiko

Nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Umweltatlas) liegen keine Hinweise auf eine potenziell erhöhte Gefährdung des Grundstücks durch Überflutungen infolge von Starkregen vor.

Schutzgebiete

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

Beurteilung Grundstück

Grundstück unterhalb des Straßenniveaus und mit starker Hanglage, insgesamt unterdurchschnittliche Grundstücksverhältnisse.



6. Gebäude

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen

Konzeption

Die Zufahrt zu den beiden baulich verbunden Wohnhäusern Hochweg 6 und 6a erfolgt über einen befestigten Weg vom Hochweg. Die Wohngebäude sind dabei leicht versetzt zueinander angeordnet. Der Zugang zu dem zu bewertenden vorderen Wohnhaus Hochweg 6a befindet sich an der dem Hochweg zugewandten Gebäudesüdseite. Östlich an das Wohngebäude schließt ein Garagengebäude an, oberhalb dessen sich eine geschlossene Pergola nebst Freisitz befindet. Letztere sind über einen Balkon im Obergeschoss vom Wohnhaus aus zugänglich. Östlich der Garage führt ein befestigter Weg um das Haus zur Gebäudenordseite mit einem kleinen Umgriff und Pflanzbeet.

Das ca. 1971 errichtete Wohngebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erd- und Obergeschoss sowie ein ausgebauten Dachgeschoss.



Alle Geschosse werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubtreppe im Treppenhausflur zugänglich und kann als Lagerfläche genutzt werden.

Im Keller befinden sich der Heizungsraum mit der Ölheizungsanlage, der Tankraum und zwei weitere Kellerräume. Die Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind grundrissgleich ausgeführt und verfügen über einen zentralen Flur mit seitlich abzweigender Garderobe. An den Flur schließen sich 2,5 Zimmer, Küche, Bad und WC an. Die Wohnfläche beträgt je Wohnung ca. 69 m².

Vom Treppenhaus im Obergeschoss gelangt man über einen Balkon an der Gebäudeostseite auf die geschlossene Pergola oberhalb des Garagengebäudes und den an zwei Seiten offenen Freisitz. Die geschlossene Pergola verfügt über einen Kaltwasseranschluss und einen Kachelofen. Unterhalb der Pergola befinden sich zwei separate Garagenräume.

Das Dachgeschoss wurde zu weiteren Wohnräumen ausgebaut. Die Zugangstür zum Dachgeschoss wurde hier jedoch abweichend zum Erd- und Obergeschoss ausgeführt, so dass Abstellraum und Zimmer 3 vom Treppenhausflur zugänglich sind und die Zimmer 1 und 2 sowie das Bad vom Wohnraumflur.

Nutzung

Das Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde zuletzt innerhalb des Familienkreises eigengenutzt und war zum Besichtigungszeitpunkt unbewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen auskunftsgemäß nicht.

Maße

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

Das Dachgeschoss wurde leicht abweichend zum Grundrissplan ausgeführt.

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

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

Grundfläche:

ca. 10,57 m x ca. 9,50 m = ca. 100,4 m² Wohngebäude
ca. (5,70 m + 6,00 m / 2) x ca. 6,50 m = ca. 38 m² Garage

Bruttogrundfläche (BGF):

ca. 10,57 m x ca. 9,50 m = ca. 100,4 m² KG/ EG/ OG/ DG
insg. ca. 401,6 m² Wohngebäude

ca. 38 m² Garage
ca. 38 m² Pergola mit Freisitz



Wohnfläche:

ca. 69,4 m² Wohnung EG

ca. 69,4 m² Wohnung OG

ca. 43,2 m² Wohnräume DG

insg.ca. 182 m² Wohnfläche zzgl. ca. 15 m² Pergola und Freisitz

Baujahr

ca. 1971 Wohngebäude und Garage

ca. 1984 Pergola mit Freisitz oberhalb von Garage

Modernisierungen

Es wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Maßnahme	Jahr
Einbau neuer Fenster im EG und OG	2000
Einbau neuer Wohnungseingangstür OG	2019
Erneuerung Kanalanschluss	2018
Erneuerung Außentreppe Metall	2018

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 entsprechen die durchgeführten Maßnahmen am Wertermittlungsstichtag **1 Modernisierungspunkt** bzw. einem **nicht modernisierten** Zustand.

Baubeschreibung

allgemein:

Massivbauweise, Streifenfundamente, Bodenplatte aus Beton, Hauseingangspodest Naturstein, Keller- und Geschossaußenwände Ziegelmauerwerk, Innenwände Ziegelmauerwerk, Putzfassade, Keller- und Geschossdecken aus Beton mit baujahrsentsprechender Trittschall- und Wärmedämmung, Decke zum Spitzboden aus Holz;

Dach

Satteldach mit Biberschwanzziegeln auf Holzdachstuhl, Kniestock ca. 50 cm an Gebäudesüdseite bzw. ohne Kniestock an Gebäudenordseite, ausgebauter Teil des Daches gedämmt, Bodeneinschubtreppe, Dachentwässerungsanlagen und Kaminverkleidung aus Kupfer, Schornstein gemauert, Dachunterseiten Holz, Vordach über Hauseingang aus Metall mit seitlichem Sichtschutz aus Drahtglas;

Fenster und Türen

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff mit Gurtwicklern, Fensterbänke außen Leichtmetall, Fensterbänke innen Naturstein, Dachflächenfenster aus dem Baujahr mit 2-Scheibenverglasung in Holzrahmen;

Hauseingangstür aus Metall mit Drahtglasfüllung, Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff mit Furnier in Holzoptik in Stahlzarge bzw. im OG als Sicherheitstür aus Holzwerkstoff in schwerer Ausführung mit Türspion, Innentüren aus Holzwerkstoff mit Furnier in Stahlzargen und in einfacher Art und Ausführung, teilweise mit Glaseinsätzen;

Ausbau Keller

Fliesenboden, Wände und Decken verputzt und gestrichen, Decke ohne Dämmung, Metallfenster mit 1-fach-Verglasung und Mäusegittern, Innentüren aus Holzwerkstoff in einfacher Art und Ausführung in Stahlzargen oder Stahltüren nach Anforderung, Leitungen teilweise nicht gedämmt;

Treppenanlage

massive Treppenanlage mit Natursteinbelag, Geländer und Handlauf aus Holz;



Heizung/ Warmwasser

ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Niedertemperatur-Ölkes-
sel (Fa. Viessmann, Vitola biferral) aus dem Jahr 1987, kellerge-
schweißter Stahltank für Heizöl mit ca. 9.500 l Fassungsvermögen,
thermostatgesteuerte wandhängende Rippenheizkörper, zentrale
Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserspeicher;

Elektroinstallation

ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-
schrank mit Unterverteilungen und Kippsicherungen, Fehlerschutz-
schalter, Telefon- und Internetanschluss, Schalterabdeckungen teil-
weise veraltet, Klingelanlage und Türöffner, separate Stromerfas-
sungszähler für die Wohnungen im EG und OG;

Bodenbeläge

Kunststoffbodenbelag, vereinzelt Laminat oder Kork, jeweils in einfa-
cher Art, in der Küche EG und OG teilweise Fliesenbelag;

Wand- und Deckenbeläge

Innenwände verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel in den Küchen
EG und OG, Decken in den Wohnungen EG und OG mit Holzpaneele
verkleidet, im Wohnen EG Decke verputzt und gestrichen und mit
Sichtbalken, im Wohnen OG Decke mit Holzvertäfelung verkleidet, De-
cken im Treppenhaus und DG verputzt bzw. verspachtelt und gestri-
chen;

Sanitärausstattung

Bad EG:

Bodenfliesen, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber verputzt und
gestrichen, Fliesen in einfacher Art und Ausführung, Decke mit Holz-
paneele verkleidet, Badewanne aus Stahl mit faltbarer Kunststoffab-
trennung, Waschbecken mit Einhebelarmatur, Waschmaschinenan-
schluss;

Bad OG:

Bodenfliesen, Wände deckenhoch gefliest, Fliesen in mittlerer Art und
Ausführung Deckenpaneele, Badewanne aus Stahl, Badschrank mit
Einbauwaschbecken und Einhebelarmatur, Waschmaschinenan-
schluss;

Bad DG:

Fliesenboden, Wände ca. 1,45 m hoch gefliest, darüber verputzt und
gestrichen, Fliesen in einfacher Art und Ausführung, Decke mit Holz-
paneele verkleidet, Einzelwaschbecken mit Drehknopfarmatur, Stand-
WC mit Druckspüler; Dusche mit Duschtasse aus Stahl und Kunststoff-
kabine;

WC EG und OG:

Fliesenboden, Wände ca. 1,30 m hoch gefliest, darüber verputzt und
gestrichen, Fliesen in einfacher Art und Ausführung, Decke mit Holz-
paneele verkleidet, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, Stand-
WC mit Spülkasten;

Sonstiges: Kaltwasserzähler nur für Gesamtgebäude, keine wohn-
ungsbezogene Verbrauchserfassungseinrichtungen für Wärme, Au-
ßenwasserzapfstelle;



Belichtungsverhältnisse	Aufgrund der überwiegend nach Süden ausgerichteten Wohnräume und der ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung, herrschen insgesamt gute Belichtungsverhältnisse vor.
Barrierefreiheit	Das Wohngebäude ist nicht barrierefrei zugänglich und nicht barrierefrei ausgeführt.
Energieausweis	Ein Energieausweis lag nicht vor. Der Energieausweis ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefert. Er soll potenziellen Käufern und Mietern Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern. Vor dem Hintergrund des Baujahres und des Bauzustands ist eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz anzunehmen, die den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt.
Brandschutz	Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden auftragsgemäß nicht geprüft.
Besondere Bauteile (nicht in der BGF enthalten)	<u>Balkon (Übergang OG – Pergola und Freisitz)</u> ca. 2 m² Nutzfläche (ca. 2,00 x ca. 1,00 m) auskragendes Bauteil aus Beton mit Fliesenboden, Brüstungsgeländer aus Holz, Überdachung Kupferblech auf Holzunterkonstruktion, Balkontür aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung; <u>Pergola mit Freisitz</u> ca. 25 m² Nutzfläche Pergola, ca. 10 m² Nutzfläche Freisitz) allseitig geschlossener Aufbau oberhalb der Garage in Holzblockbauweise mit Fassadenverkleidung in Kupfer bzw. Holz, Fenster aus Holz mit 2-Scheiben-Verglasung (ca. 1984), Holztüren, Dach Kupferblech auf Holzunterkonstruktion, Dachentwässerungsanlagen und Kaminverkleidung aus Kupfer, Brüstungsgeländer Holz mit aufgesetzten Glaselementen, Bodenbelag Fertigparkett in einfacher Art und Ausführung bzw. um den Kachelofen und im Freisitz Fliesenboden, Innenwände und Deckenverkleidung Holz, Kaltwasseranschluss;
Besondere Einrichtungen	Kachelofen in Pergola
wertrelevantes Zubehör	Zubehör eines Grundstücks sind bewegliche Sachen, die dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dienen und in einem räumlichen Verhältnis zu diesem stehen, aber nicht fest damit verbunden sind. Wertrelevantes Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Nutzbarkeit/ Funktionalität	Das Zweifamilienhaus verfügt über 2 Wohnungen mit je ca. 69 m ² Wohnfläche und ausgebauten Wohnräumen im Dachgeschoss mit ca. 43 m ² Wohnfläche, die bei Einbau von Installationen für eine Küche und Versetzen der Wohnungseingangstür zu einer weiteren Wohnung ausgebaut werden könnten (baurechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt). Die Wohnungen verfügen über zeitgemäße und funktionale Grundrisse für eine Nutzung durch 1 bis 2 Personen. Das Fehlen eines Freisitzes im EG und DG und die begrenzten Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück sind hier jedoch als nachteilig zu beurteilen.



Eine Nutzung des gesamten Gebäudes als Einfamilienhaus wäre mit der vorhandenen Grundrisskonzeption nicht optimal.

Bei der Ortsbesichtigung fiel die vergleichsweise niedrige lichte Höhe im Bereich der Treppenanlage auf.

Ein gut nutzbarer Gartenbereich ist nicht vorhanden.

Garagen

Massives Garagengebäude mit 2 separaten Einstellplätzen (Innenmaße ca. 5,55 m x ca. 2,95 m bzw. ca. 5,25 m x ca. 2,95 m mit Montagegruben, Stahlschwingtor ohne Elektroantrieb, Boden Beton ohne Belag, Wände verputzt und gestrichen, Decke Beton, teilweise Holzpaneele;

Außenanlagen

Die Zufahrt vom Hochweg zum Wohngebäude, die Fläche zwischen Wohngebäude und Stützmauer zum Hochweg sowie der Garagenvorplatz sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Der Hang ist durch massive Stützmauern und Holz- bzw. provisorische Metallgeländer (Bau-rüstung) gesichert. Der Weg östlich der Garage und im nördlichen Bereich des Wohngebäudes ist mit Beton befestigt. Zur Bruckdorfer Straße führt eine Metalltreppe mit Gartenpforte. Auch am unteren Ende des Grundstücks befinden sich Stützmauern, teilweise mit aufgesetztem Metallzaun. Die Grünflächen des Grundstücks sind als Wiese mit wenigen Sträuchern naturbelassen. Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

Bauzustand/ Bauschäden/Baumängel

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

- Wasserränder unterhalb Dachausstiegsfenster im Spitzboden
- Putzschäden am Schornstein im Spitzboden
- Dachflächenfenster im DG veraltet
- Bäder EG und DG sowie WCs EG und OG veraltet
- Heizungsanlage bereits 38 Jahre alt
- Schimmelflecken EG Kind/ Bad/ Küche
- Rissbildung Decke EG/ Wohnen
- Boden-, Wand- und Deckenbeläge renovierungsbedürftig
- Holzgeländer im Außenbereich marode
- Grünflächen Außenanlagen ungepflegt
- Rissbildung Garage an Außenfassade West

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Das ca. 1971 errichtete Wohngebäude ist zum Wertermittlungszeitpunkt 54 Jahre alt und zeigt sich in weitgehend noch baujahrstypischem Bauzustand. Energetische Modernisierungen wurden nur im Bereich der Fenster durchgeführt und liegen bereits 24 Jahre zurück. Die Wohnräume sind renovierungsbedürftig, die Bodenbeläge abgenutzt, die Bäder veraltet und nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend.

Die Schimmelflecken waren nur in der Wohnung im Erdgeschoss ersichtlich. Ob diese durch ungünstiges Lüftungs- und Heizverhalten der Bewohner oder einen Baumangel verursacht wurden, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Hierzu wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden empfohlen. Versteckte Baumängel und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.



Der Bau- und Unterhaltungszustand kann insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt werden.

Hinweis:

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

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

Wertminderung wegen Bauzustand:

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

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

Für die über den gewöhnlichen Umfang hinausgehenden Maßnahmen, Bauschäden und Baumängel wird insgesamt eine pauschal geschätzte Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt in Höhe von:

→ EUR 15.000,-.

Die Wertminderung erfolgt dabei nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Mängel und Schäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten können hiervon abweichen.

Gesamtbeurteilung

Das Wohngebäude verfügt über einen einfachen bis mittleren Bauausstattungsstandard und einen unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand mit Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Die Gebäudequalität kann insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt werden.



7. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit

7.1 Immobilienmarkt

Nachdem sich die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien bis etwa zur ersten Hälfte des Jahres 2022 jährlich verteuert haben, hat die Transaktionsdynamik für Wohnimmobilien zum Kauf aufgrund des unruhigen und unsicheren Marktumfelds durch Ukraine-Krieg, stark gestiegener Bau- und Energiekosten, höherer Inflation und historisch starkem Zinsanstieg seit Mitte 2022 zunächst deutlich abgenommen. Obwohl Wohnraum dringend benötigt wird und die Nachfrage grundsätzlich gegeben wäre, wurden weniger Transaktionen getätigt, da die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und die Kaufpreismöglichkeiten der Käufer unter Berücksichtigung des höheren Zinsniveaus nicht immer übereinstimmten. Gerade bei älteren Bestandsobjekten mit unzureichender Energieeffizienz und mit hohem Modernisierungs- und Sanierungsaufwand werden eine höhere Zurückhaltung bei den Käufern bzw. höhere Kaufpreisschläge festgestellt.

Mit der Stabilisierung des Zinsniveaus konnte zuletzt eine leichte Belebung Immobilienmarktes und wieder steigende Kaufpreise in einigen Teilmärkten festgestellt werden.

Bei den Mieten für Wohnraum konnte entgegen der Kaufpreisentwicklung eine steigende Entwicklung festgestellt werden. Dies ist auf die wachsende Nachfrage durch die Marktteilnehmer zurückzuführen, denen aufgrund der gestiegenen Baufinanzierungszinsen ein Erwerb nicht mehr möglich ist, auf die geringere Bautätigkeit im Wohnungsbau und auf die vermehrten Zuzüge durch Flüchtlinge.

7.2 Analyse der Stärken und Schwächen

Stärken/ Chancen:

- Region mit guter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit/ Ballungsraum Regensburg
- direkter Einzugsbereich der Stadt Regensburg
- Bedarf an Wohnimmobilien vorhanden/ hohe Nachfrage
- guter Verkehrsanbindung über die Autobahn/ Regionalbahnhof
- gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- auch als Renditeobjekt geeignet
- unbewohntes Gebäude ohne Mietverhältnisse

Schwächen/ Risiken:

- Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und Wehr der Schwarzen Laber
- keine Parkmöglichkeit im Bereich des Hochwegs
- Hanglage mit nur eingeschränkt nutzbarem Garten
- Nordausrichtung des Grundstücks/ Nordhang
- Gebäude nicht freistehend
- Grundrisskonzeption eines Zwei- oder Dreifamilienhauses
- seit Baujahr im Wesentlichen nur Fenster (in 2000) modernisiert
- Modernisierungs- und Renovierungsstau vorhanden
- Durchfahrt über das Grundstück für benachbartes Wohnhaus mit 3 Wohnungen

7.3 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt

Das nicht freistehende Gebäude verfügt über zwei Wohnungen mit vergleichsweise kleinen Wohnflächen. Zudem ist das Dachgeschoss ausgebaut und könnte (sofern baurechtlich zulässig) als weitere Wohnung genutzt werden. Das Gebäude kann von potenziellen Erwerbern vollständig eigengenutzt (z.B. als Mehrgenerationen-Wohnhaus) werden oder teilweise vermietet als Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder aber auch vollständig als Renditeobjekt vermietet werden. Aufgrund der ungünstigen Grundstückseigenschaften und des unterdurchschnittlichen Bauzustands ist von einer **unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit** auszugehen.



8. Verkehrswertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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



8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen und weiteren Wohnräumen im ausgebauten Dachgeschoss. Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem **Sachwertverfahren** bewertet, da es sich um typisches Eigennutzungsobjekte handelt, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Hier steht der Substanzwert für den Marktteilnehmer im Vordergrund. Insofern wird der Verkehrswert der hier zu bewertenden Immobilie vorrangig aus dem **Sachwertverfahren** abgeleitet.

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

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

8.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Das Bewertungsobjekt setzt sich aus zwei Einzelgrundstücken, dem **Flst. 359/90** und **Flst. 359/45**, zusammen. Diese sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter separaten laufenden Nummern gebucht, so dass für diese im Rahmen der Zwangsversteigerung jeweils separate Werte zu ermitteln und darzustellen sind, auch wenn sie tatsächlich eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Grundsatz:

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

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

Flächenbestand

Die Identität der Flurstücke 359/90 und 359/45 wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Bodenrichtwert:

Folgenden Bodenrichtwert hat der örtliche Gutachterausschuss für das Richtwertgebiet (Zonen-Nr. 199103) mit dem Bewertungsgrundstück und für Wohnbauflächen ermittelt:

zum 01.01.2024: EUR 600,-/m²

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



Vergleichspreise:

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

Bodenwertansatz Wohngrundstück Flst. 359/90:

Für das Wohngrundstück **Flst. 359/90** mit 473 m² erfolgt ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 in Höhe von EUR 600/m²

- a) ohne einen Zu- oder Abschlag für die abweichende Grundstücksgröße oder ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung, da das Grundstück über eine in der Bodenrichtwertzone übliche Größe verfügt,
- b) ohne einen Zu- oder Abschlag für die konjunkturelle Preisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, da verbindliche Auswertungen des Gutachterausschusses noch nicht vorliegen und eine Tendenz noch nicht abgeleitet werden kann,
- c) mit einem Abschlag von **30 %** für abweichende Grundstücksmerkmale gegenüber dem Durchschnitt, hier die überdurchschnittliche Hanglage und die damit eingeschränkte Nutzung der Grundstücksfläche nördlich des Wohngebäudes, die Lage unterhalb des Straßenniveaus, die Ausrichtung des Gartens nach Norden und die Lärmimmissionen.

Für das Wohngrundstück Flst. 359/90 wird somit ein Bodenwertansatz in Ansatz gebracht von:

→ **EUR 420,-/m² bzw. 70 % des Bodenrichtwertes.**

Bodenwertansatz Zufahrtsgrundstück Flst. 359/45:

Das Grundstück **Flst. 359/45** mit 312 m² dient der Zufahrt zu den Wohnhäusern und untergeordnet als Zuwegung zum Garten. Der übrige Bereich ist aufgrund der starken Hangneigung und des ungünstigen Zuschnitts baulich nicht nutzbar und die hier befindliche Naturwiese nur unter großen Einschränkungen laufend zu unterhalten.

Für die Fläche der Zufahrt und Wege mit grob geschätzt ca. 110 m² wird entsprechend üblichen Ansätzen in der Wertermittlungsliteratur ein Bodenwertansatz in Höhe von 1/3 des Bodenrichtwertes für Wohnbaufläche (EUR 600/m² in dieser BRW-Zone) berücksichtigt. Hierin ist der Wert der baulichen Anlagen bereits berücksichtigt.

Für die übrige Fläche von ca. 202 m² wird der 5-fache Bodenrichtwert für Grünland (EUR 5,50/m², BRW-Zone 199055) als marktgerecht erachtet.

Es ergibt sich insgesamt folgender Bodenwertansatz für das Flst. 359/45:

Zufahrt, Weg	ca. 110 m ²	EUR 200,00/m ²	EUR 22.000
Wiese	ca. 202 m ²	EUR 27,50 m ²	EUR 5.555
Flst. 359/45	312 m ²	Ø EUR 88,32/m ²	EUR 27.555

Für das Zufahrtsgrundstück Flst. 359/45 wird somit ein Bodenwertansatz in Ansatz gebracht von:

→ **EUR 88,32/m² bzw. rund 15 % des Bodenrichtwertes.**



8.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Maßgebliche Größen:	Bruttogrundfläche (BGF) im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisszeichnungen und Berechnungen (siehe Anlagenteil). Es erfolgte eine überschlägige Plausibilisierung der Flächen.
Herstellungskosten:	Die angesetzten Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer basieren auf Normalherstellungskosten (NHK 2010) mit Anpassung an den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des Baupreisindex. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um übliche Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau vergleichbarer Art und Standardausstattung. Eventuell vorhandene besondere werthaltige Bauteile, wie z.B. Balkone oder Gauben werden durch Zuschläge bzw. Abweichungen vom Normobjekt durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Pergola mit dem Freisitz wird mit dem geschätzten Zeitwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal separat berücksichtigt. Auf die Ableitung der Herstellungskosten wird verwiesen.
Außenanlagen	Es erfolgt ein gewöhnlicher und modellkonformer Ansatz für die Außenanlagen in Höhe von 3 % .
Baunebenkosten	Es erfolgt ein gewöhnlicher Ansatz für die Baunebenkosten des Wohngebäudes in Höhe von 17 % bzw. der Garage von 12 % .
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes wird mit 80 Jahren angesetzt, entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und den Modellvorgaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage mit der darüber befindlichen Pergola beträgt entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021 60 Jahre. Da das Garagengebäude ebenso in Massivbauweise erstellt wurde und in direktem baulichem Zusammenhang mit dem Wohnhaus steht, wird auch hier eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.
Restnutzungsdauer	Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Beim Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gebäudealters und der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an das Modell gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt von: → 26 Jahren.



Alterswertminderung

Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der allgemeinen und regionalen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte (vorläufige) Sachwert anzupassen.

Sogenannte Sachwertfaktoren zur Anpassung sowohl an regionale und marktwirtschaftliche Verhältnisse werden dabei in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Der örtliche Gutachterausschuss hat letztmals Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 aus Transaktionen der Jahre 2021 und 2022 ausgewertet und veröffentlicht.

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften würde sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rund TEUR 391 ein Sachwertfaktor von 1,43 ergeben.

Der Sachwertfaktor ist an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes und an die Marktverhältnisse am Wertermittlungstischtag anzupassen.

Unter Berücksichtigung der lage- und objektspezifischen Merkmale sowie der aktuellen Marktverhältnisse, insbesondere in Bezug auf ältere Objekte mit unzureichender Energieeffizienz und hohem Modernisierungsbedarf, wird der Sachwert-Marktanpassungsfaktor wie folgt angepasst:

1,43	Ø Sachwertfaktor 2021-2022
x 0,92	Anpassung an aktuelle Marktverhältnisse
x 0,80	Anpassung an objektspezifische Merkmale
1,05	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Begründung Anpassung an aktuelle Marktverhältnisse:

Abschlag - 8 % bzw. 0,92

mangels Auswertungen des Gutachterausschusses, Orientierung an Entwicklung Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen Ø 2021/22 zu Q3/2025, Statistisches Bundesamt

Begründung Anpassung an objektspezifische Merkmale:

Abschlag - 20 % bzw. 0,80

- Zweifamilienhaus/ keine typische Doppelhaushälfte
- Abweichung von Mittelwerten der Stichprobe
- Wohnungen mit vergleichsweise kleinen Wohnflächen
- kein Balkon im EG bzw. kein Freisitz im Garten
- energetischer Zustand
- Risiko der Sanierung (Umfang und Sanierungskosten)

Der vorläufige Sachwert wird angepasst mit einem Sachwertfaktor von:

→ **1,05 bzw. + 5 %.**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Hier sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

EUR 15.000,- Abschlag/ Wertminderung wegen Bauzustand
siehe Kapitel 6.1

EUR 15.000,- Zuschlag/ Zeitwert besondere Bauteile/ Einrichtungen
siehe Ableitung der Herstellungskosten, Seite 31



Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohngebäude

Gebäudetyp	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,20

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	120,75
Dach		1,0				15	87,75
Fenster und Außentüren		0,1	0,9			11	72,76
Innenwände und -türen		1,0				11	64,35
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	73,70
Fußböden		1,0				5	29,25
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	52,65
Heizung			1,0			9	60,30
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	40,20
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 601

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK 601 EUR/m² BGF

Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m² BGF
Zweifamilienhaus	5,00	30
fehlender oder nur geringer Kniestock	-2,50	-16

NHK inkl. Zu-/Abschläge 615 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 615 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag 1.166 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garage

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,50

Tabellarische NHK 325 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 325 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag 616 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

pauschale Zuschläge für nicht in BGF erfasste Bauteile und Nebengebäude (Zeitwert) (sofern diese einen Markteinfluss haben)

Pergola, Freisitz, Kachelofen EUR 15.000



8.5 Berechnung Bodenwert Flst. 359/45

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentier-lich*	Bodenwert
BV Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
3	Flst. 459/45	312	88,32			nein	27.556

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

BODENWERT Flst. 359/45

27.556

8.6 Berechnung Bodenwert Flst. 359/90

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentier-lich*	Bodenwert
BV Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
4	Flst. 359/90	473	420,00			ja	198.660

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

BODENWERT Flst. 359/90

198.660

8.7 Berechnung Sachwert Flst. 359/90

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-BV Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten
				Jahre		BGF	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohngebäude	4	1971	80	26	402 m ²	1.166	17,00	Linear	67,50	178.235
2	Garage	4	1971	80	26	38 m ²	616	12,00	Linear	67,50	8.520

Σ 186.755

* Baupreisindex (1) Wohngebäude/ Garage (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 186.755

+ Zeitwert der Außenanlagen 3,00% 5.602

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 192.357

+ Bodenwert Flst. 359/90 198.660

Vorläufiger Sachwert 391.017

± Marktanpassung + 5 % (1,05) 19.551

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 410.568

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

- Wertminderung wegen Bauzustand 15.000

+ Zeitwert besondere Bauteile/ Einrichtungen pauschal 15.000

SACHWERT 410.568



9. Ergebnisplausibilisierung

Bodenwert Flst. 359/90	198.660 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	410.568 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert/m² Wohnfläche (ca. 182 m²)*	2.256 EUR/m²
marktangepasster vorläufiger Gebäudewert/m² Wohnfläche	1.164 EUR/m²

* ohne Pergola und Freisitz, da als Zuschlag separat berücksichtigt

Zur Plausibilisierung des vorläufigen Sachwertes wurden folgende Quellen herangezogen:

a) Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg konnten zwei Kaufpreise für Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Sinzing oder in vergleichbaren Bodenrichtwertlagen ermittelt werden. Aufgrund der beim Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen Grundstücksmerkmale und damit verbundenen Abschlägen beim Bodenwert, wurde bei der Auswertung der Vergleichsobjekte der Gebäudewert (ohne Bodenwertanteil) ermittelt.

Nr.	Verkauf	BRW/m ²	Objektart	BJ	Mod.pkt.	Wfl.	Grundstück
1	Q III/2024	EUR 600	ZFH freistehend	1968	2	183 m ²	606 m ²
2	Q I/2025	EUR 580	ZFH- DHH	1965	3	140 m ²	488 m ²

Nr.	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Wfl.	Bodenwert fiktiv	Gebäudewert/m ² Wfl.
1	EUR 600.000	EUR 3.279	EUR 363.600	EUR 1.291
2	EUR 460.000	EUR 3.285	EUR 283.040	EUR 1.264
	Ø	EUR 3.282		EUR 1.278

→ Ø EUR 1.278 Gebäudewert (ohne Bodenwertanteil)/m² Wohnfläche

b) Kaufpreisangebote

Aufgrund der nur wenigen Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung, wurde zudem zur Plausibilisierung des ermittelten Wertes Kaufpreisangebote für vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in der Vergleichsdatenbank IMV-online abgefragt. Die Vergleichsdatenbank IMV-online wertet Kaufpreisangebote aus Immobilienplattformen im Internet (z.B. Immobilienscout, Immowelt) und Printmedien aus. Aufgrund der nicht bekannten, aber wertrelevanten Merkmale (z.B. genaue Wohnlage, Ausstattungsstandard), ist diese Auswertung statistisch nicht gesichert und kann lediglich zur überschlägigen Plausibilisierung dienen.

Es konnten 5 Kaufpreisangebote gefunden und ausgewertet werden, die über folgende Merkmale verfügen:

- Einfamilienhäuser (Gebäudestellung nicht bekannt)
- vergleichbare Bodenrichtwertlagen
- Baujahre 1960 - 1985 (Ø 1971)
- Wohnfläche 150 m² - 200 m² (Ø 169 m²)
- Grundstücksfläche 428 m² - 584 m² (Ø 482 m²)

Die Auswertung ergab einen Ø Angebots-Kaufpreis von rund EUR 2.935/m². Der **Gebäudewert** (ohne Bodenwertanteil) wurde mit **Ø rund EUR 1.283/m²** ermittelt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die endgültigen Kaufpreise können folglich hiervon abweichen.

→ Ø EUR 1.283 Gebäudewert (ohne Bodenwertanteil)/m² Wohnfläche



c) überschlägiges Ertragswertverfahren

Da das Bewertungsobjekt grundsätzlich auch als Vermietungsobjekt geeignet wäre, wurde zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes ein überschlägiges Ertragswertverfahren durchgeführt wird mit folgenden Wertermittlungsparametern:

marktübliche Nettokaltmiete	ca. 182 m ² Mietfläche a) Ansatz Nettokaltmiete Ø EUR 7,50/m ² p.M. Quelle: Orientierung an Ø ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2024 der Stadt Regensburg abzgl. 10 % Abschlag wegen Lage außerhalb Stadtgebiet zzgl. 10 % Zuschlag, da bezugsfrei b) Ansatz Miete Garagenstellplatz EUR 50,00/p.M. pro Stück → Jahresnettokaltmiete insg. EUR 17.580,-
Bewirtschaftungskosten	gemäß ImmoWertV2021 Instandhaltungskosten: EUR 14/m ² Wfl. für Wohngebäude/ EUR 106/p.a. pro Garage Verwaltungskosten: EUR 359/p.a. pro Wohnung/ EUR 47/p.a. Garage Mietausfallwagnis: 2 % der Jahresnettokaltmiete → Bewirtschaftungskosten insg. EUR 3.925,- p.a. → Jahresreinertrag insg. EUR 13.655,-
Liegenschaftszinssatz	2,00 % Basis: Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss Stadt Regensburg/ Transaktionen 2023 und 2024, Ein- und Zweifamilienhäuser → Median-Liegenschaftszinssatz 1,60 % IVD-Immobilienverband Deutschland, Empfehlungen Stand 01/2025 für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus → Mittel 1,50 % bis 4,50 %
Restnutzungsdauer	analog Sachwertverfahren

Es ergibt sich ein vorläufiger Ertragswert in Höhe von **rund TEUR 393 bzw. rund EUR 2.160/m² Wohnfläche**.

Fazit der Recherche:

Der ermittelte vorläufige Gebäudewert/m² Wohnfläche bzw. vorläufige Sachwert (vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) liegt im üblichen Spannenbereich der ermittelten Vergleichswerte bzw. aufgrund der objektspezifischen Besonderheiten etwas unterhalb der Mittelwerte. Er wird zusätzlich durch das überschlägig angewandte Ertragswertverfahren gestützt. Der ermittelte Sachwert wird somit als **plausibel** eingeschätzt.



10. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 wird **aus dem Sachwert entsprechend der Sachwertermittlung im Punkt 8.7** abgeleitet und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse (mit Ausnahme eventueller Lasten in Abteilung II des Grundbuchs) sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt in Höhe von:

a) **BV lfd. Nr. 3** **Flst. 359/45** **EUR 28.000,-**
(in Worten: EURO achtundzwanzigtausend)

b) **BV lfd. Nr. 4** **Flst. 359/90** **EUR 411.000,-**
(in Worten: EURO vierhundertelftausend)

Wert des Zubehörs: EUR 0,-

Pentling, den 28.01.2026



Diana Müller

Diana Müller

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

Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



11. Anlagen

11.1 Flächenberechnung

	Bezeichnung	Wohn- fläche (m²) ca.	Nutz- fläche (m²) ca.	BGF (m²) ca.	UK WNfl.*/BGF	GR (m²) ca.	WGF (m²) ca.
KG	Flur		5,6				
	Keller 1 (Heizung)		12,7				
	Keller 2 (Öltank)		12,9				
	Keller 3		20,2				
	Keller 4		22,2				
	Zwischensumme KG	0,0	73,6	100,4	0,73	100,4	0,0
EG	Flur	5,4					
	Garderobe	3,2					
	Eltern	15,2					
	WC	2,4					
	Wohnen	19,6					
	Küche	12,5					
	Bad	4,5					
	Kind	6,6					
	Zwischensumme EG	69,4	0,0	100,4	0,69	0,0	100,4
OG	Flur	5,4					
	Garderobe	3,2					
	Eltern	15,2					
	WC	2,4					
	Wohnen	19,6					
	Küche	12,5					
	Bad	4,5					
	Kind	6,6					
	Zwischensumme OG	69,4	0,0	100,4	0,69	0,0	100,4
DG	Flur	5,4					
	Zimmer 1	6,8					
	Zimmer 2	14,8					
	Zimmer 3	11,5					
	Bad	4,7					
	Speicher		3,7				
	Zwischensumme DG	43,2	3,7	100,4	0,47	0,0	75,3
	Endsummen	182,0	77,2	401,6		100,4	276,1
Sonstige Flächen:							
	Garagen EG		16,4	38,0	0,84	38,0	0,0
	Garagen EG re		15,6				0,0
	Garage OG/ Pergola geschlossen, 50 %	12,5	12,5	38,0		0,0	0,0
	Garage OG/ Freisitz, 25 %	2,6	7,8			0,0	0,0
	Übergang Wohnhaus - Garage (Balkon)		2,0	2,5		0,0	0,0
Grundstück (m²)							473,0
Grundflächenzahl (GRZ) ohne befestigte Wege/ Garage/ Nebengebäude							0,29
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)							0,58

(Aufstellung durch Gutachterin NUR für Wertermittlung – ohne Gewähr)



11.2 Wertminderung durch Geh- und Fahrrecht

Grundsätzliches

Der Werteinfluss eines Geh- und Fahrrechts (Wegerecht) ist abhängig vom Grad der Beeinträchtigung des Grundstücks, die sich insbesondere aufgrund folgender Aspekte ergeben können:

- bauliche oder sonstige Einschränkung der Nutzung
- Verlauf des Weges auf dem Grundstück
- Anteil der Wegefläche im Verhältnis zum Gesamtgrundstück
- Geruchs-, Lärm- Staubeinwirkung
- Beeinträchtigung der Ungestörtheit und der Wohnqualität.

Der Abschlag für die Beeinträchtigungen ist unter Würdigung der Parameter frei zu schätzen. In der Wertermittlungsliteratur werden für Wegerechte nachfolgende Erfahrungssätze angegeben:

➔ **Abschläge bezogen auf Gesamtgrundstück nach Kröll/ Sommer/ Hausmann („Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 2015)**

Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte		
Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks
gering	• Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks • Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein (< 15 %) • die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt • es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	1 bis 5 %
vertretbar	• Wegerecht verläuft im randnahen Bereich des Grundstücks • Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (> 15 %) • die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht teilweise eingeschränkt • es sind gewisse Immissionen zu erwarten	6 bis 20 %
erheblich	• Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks • die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht stark eingeschränkt • es sind störende Immissionen zu erwarten	21 bis 40 %
nicht vertretbar	• eine (bauliche) Nutzbarkeit ist durch das Wegerecht kaum noch gegeben bzw. gar nicht mehr gegeben • es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten	41 bis 90 %

➔ **Abschläge bezogen auf Wegerechtsfläche nach Kleiber (Wertermittlerportal, 2025)**

Einschränkung	Abschlag
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkungen	> 50 %



Wertminderung Abt. II/ 3 lastend an Flst. 359/90

Auf die Ausführungen und Beschreibungen im Kapitel 4.2 wird verwiesen. Der Ausübungsbereich umfasst eine Breite von etwa 3,50 m und eine Länge von etwa 17,5 m, entspricht somit einer Fläche von etwa 61 m². Er verläuft parallel zur Gebäudesüdseite mit dem hier befindlichen Hauseingang. Die Fläche dient dem benachbarten Dreifamilienhaus (Hochweg 6) als Zufahrt zu seinem Grundstück und den Garagen.

Die Einräumung des Rechts erfolgte unentgeltlich. Eine Wegerente ist nicht vereinbart.

Die Beeinträchtigungen durch das Recht werden wie folgt beurteilt:

- Der Ausübungsbereich verläuft am äußeren Rand des Grundstücks, jedoch nah am Hauseingang.
- Die Fläche kann als Hofffläche vom dienenden Grundstück mit genutzt werden.
- Die bauliche Nutzbarkeit wird unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung (Zweifamilienhaus) nicht eingeschränkt, das Wegerecht beschränkt aber die Schaffung weiterer Stellplätze auf dieser Fläche.
- Die Wegefläche nimmt etwa 13 % des Gesamtgrundstücks ein.
- Bei der Einräumung des Rechts (Bewilligungsurkunde) wurden keine Regelungen zu Unterhalt und Kostentragung vereinbart.
- Die Wegefläche wird durch Bewohner eines Dreifamilienhauses genutzt, so dass von einer höheren Frequentierung auszugehen ist und die Ungestörtheit und Wohnqualität beeinträchtigt wird, wobei letzteres bei einer Eigennutzung des Bewertungsobjektes wohl stärker wahrgenommen wird als bei einer Nutzung durch Mieter.

Insgesamt kann das Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen entsprechend der Klassifizierung nach Kröll/ Sommer/ Hausmann als **vertretbar** eingeschätzt werden. Für die Beeinträchtigungen wird eine Wertminderung in Höhe von **7,50 % des Gesamtbodenwertes** (EUR 198.660) bzw. rund EUR 15.000 für angemessen erachtet.

→ **Wertminderung EUR 15.000,-**

Wertminderung Abt. II/ 4 lastend an Flst. 359/45

Auf die Ausführungen und Beschreibungen im Kapitel 4.2 wird verwiesen. Der Ausübungsbereich umfasst eine Breite von etwa 3,50 m und eine Länge von etwa 26 m, entspricht somit einer Fläche von etwa 91 m². Er dient beiden Wohnhäusern als gemeinsame Zufahrt von der öffentlichen Straße.

Die Einräumung des Rechts erfolgte entgeltlich. Die Wegerente in Höhe von EUR 300 p.a.(nicht wertgesichert) wurde nur schuldrechtlich vereinbart und kann daher nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Die eingeschränkte Nutzung als Wegefläche wurde bei der Bemessung des Bodenwertansatzes bereits berücksichtigt.

Das Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen durch das Recht werden als **sehr gering** beurteilt, so dass keine Wertminderung für das auf dem Flst. 359/45 lastende Geh- und Fahrrecht berücksichtigt wird.

→ **keine Wertminderung.**



11.3 Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten/ von Bruckdorfer Str.



Hochweg Blick nach Osten



Zufahrt zum Grundstück vom Hochweg



Ansicht Grünfläche Flst. 359/45



Ansicht von Südosten



Wegbefestigung seitlich vom Haus/ Flst. 359/45



Umgriff Gebäudenordseite



Ansicht von Nordwesten



Hauseingang



Treppenhaus



Keller/ Heizungsraum



Keller/ Öltankraum



Keller



Keller



Wohnung EG/ Flur



Wohnung EG/ WC



Wohnung EG/ Bad ohne WC



Wohnung EG/ Bad ohne WC



Wohnung EG/ Bad/ Schimmelflecken



Wohnung EG/ Wohnen



Wohnung EG/ Kind



Wohnung EG/ Kind/ Schimmelflecken



Wohnung EG/ Küche



Wohnung EG/ Küche/ Schimmelflecken



Wohnung OG/ Flur mit Treppenhausflur und Zugang zur Pergola über Balkon



Wohnung OG/ Garderobe und WC



Wohnung OG/ WC



Wohnung OG/ Bad ohne WC



Wohnung OG/ Küche



Wohnung OG/ Wohnen



DG/ Treppenhausflur und Wohnraumflur



DG/ Bad mit WC



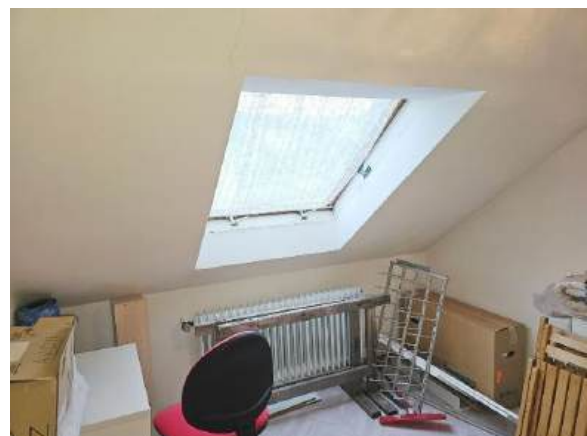
DG/ Abstellraum



DG/ Zimmer 3



DG/ Zimmer 2



DG/ Zimmer 1



Spitzboden



Freisitz oberhalb Garagen



geschlossene Pergola oberhalb Garagen



geschlossene Pergola oberhalb Garagen



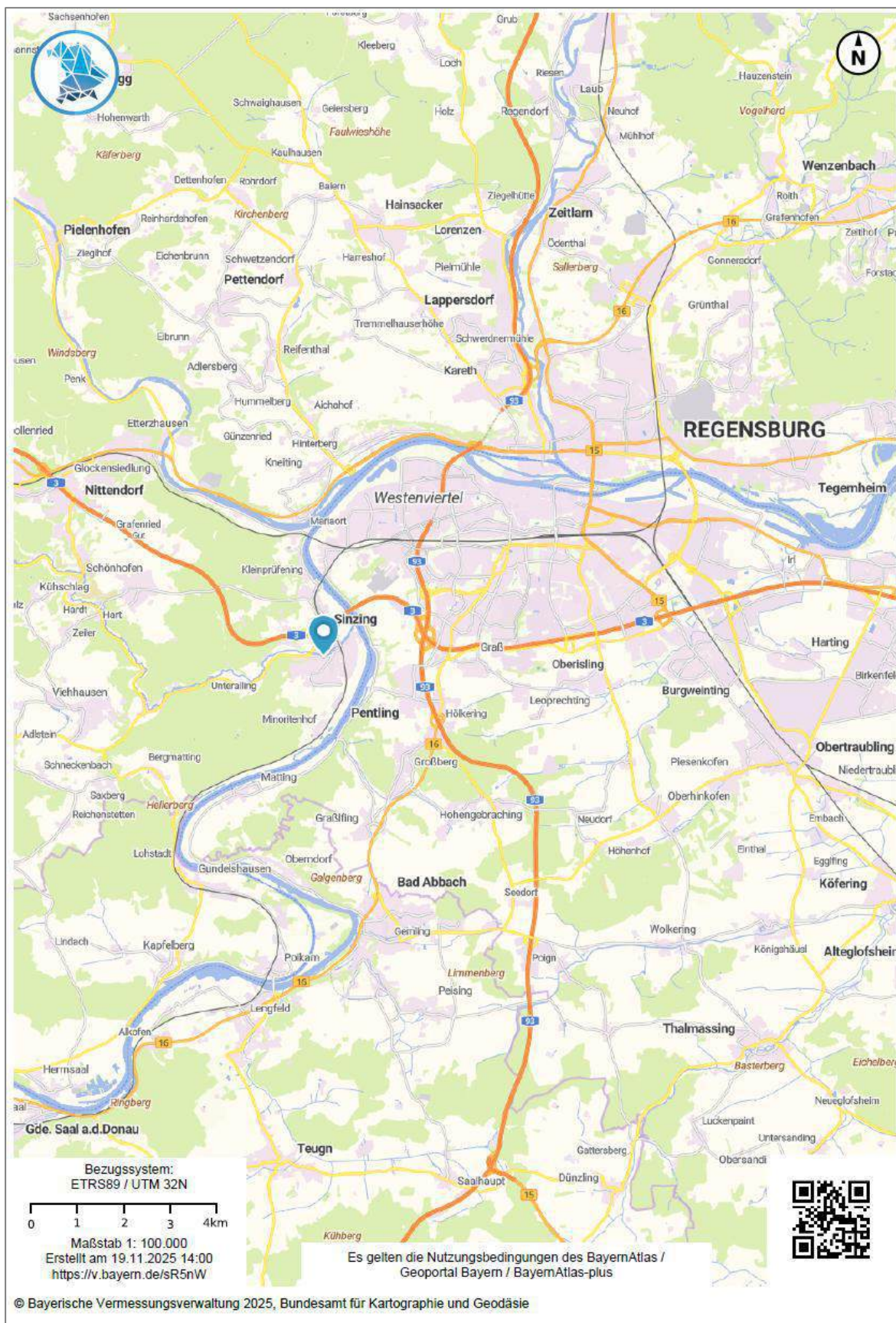
Garage 1 - Innenansicht



Garage 2 - Innenansicht



11.4 Orts- und Regionalkarten



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

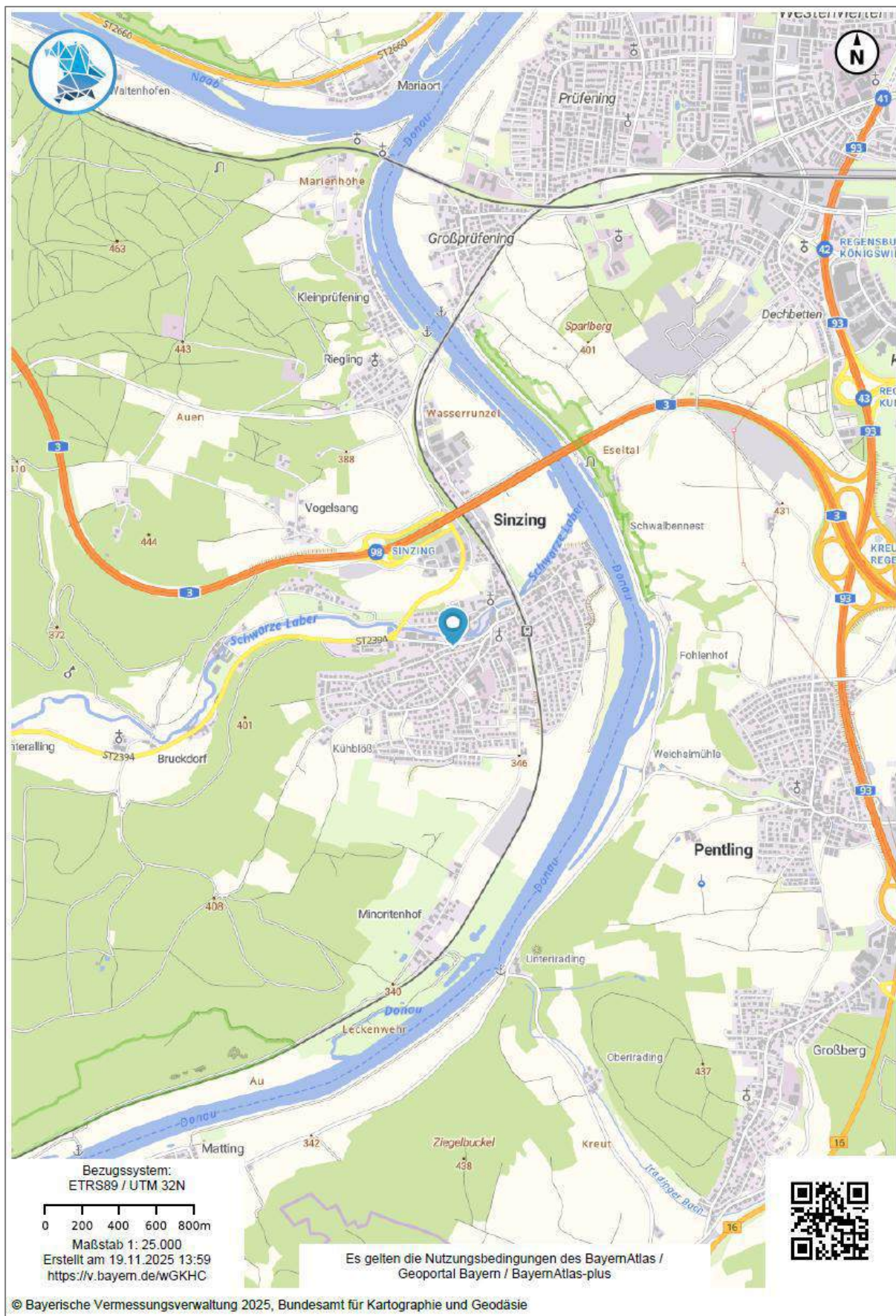


Diana Müller

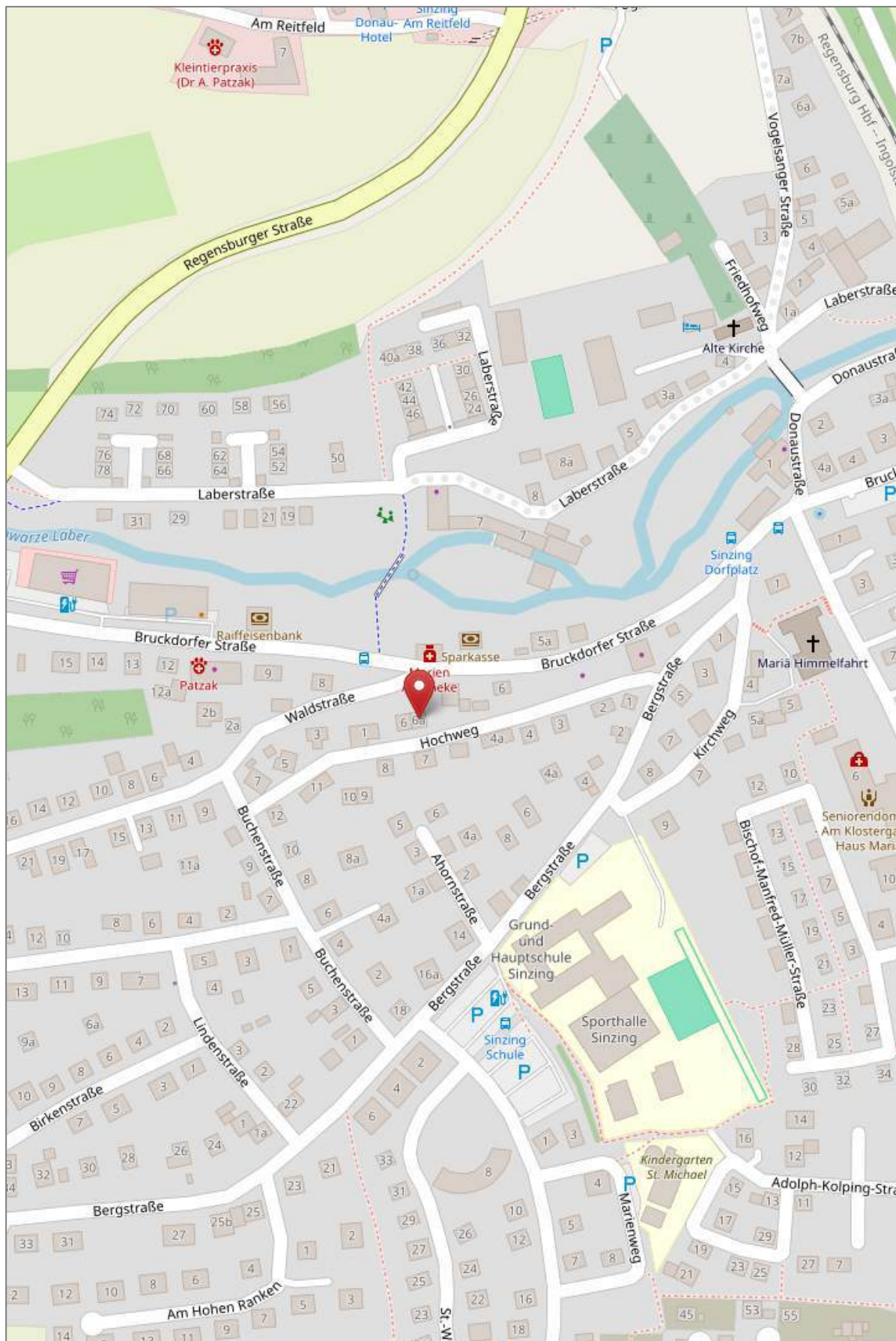
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Zertifizierte Immobiliengutachterin HypZert F



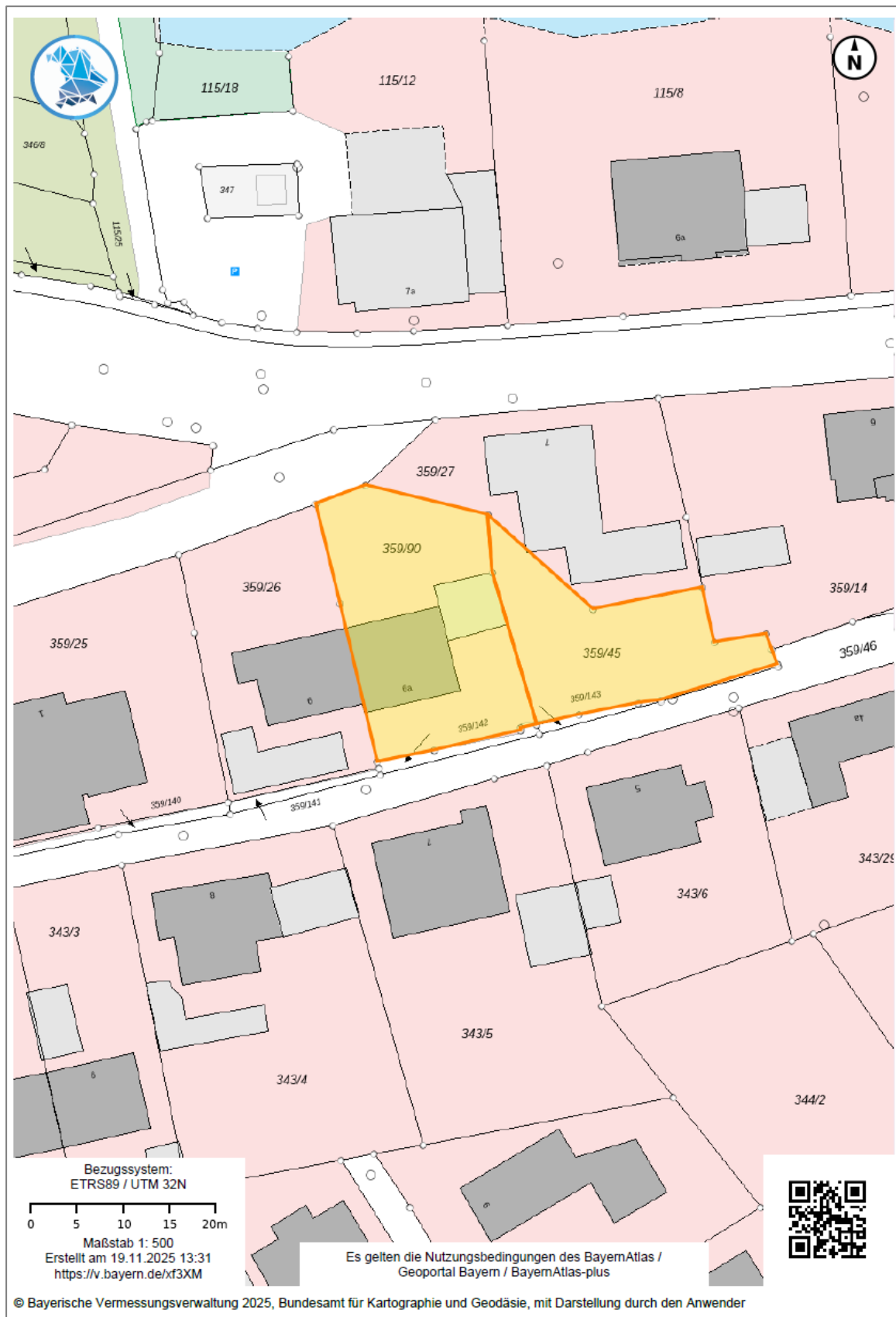
Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende



11.5 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



11.6 Luftbildaufnahme



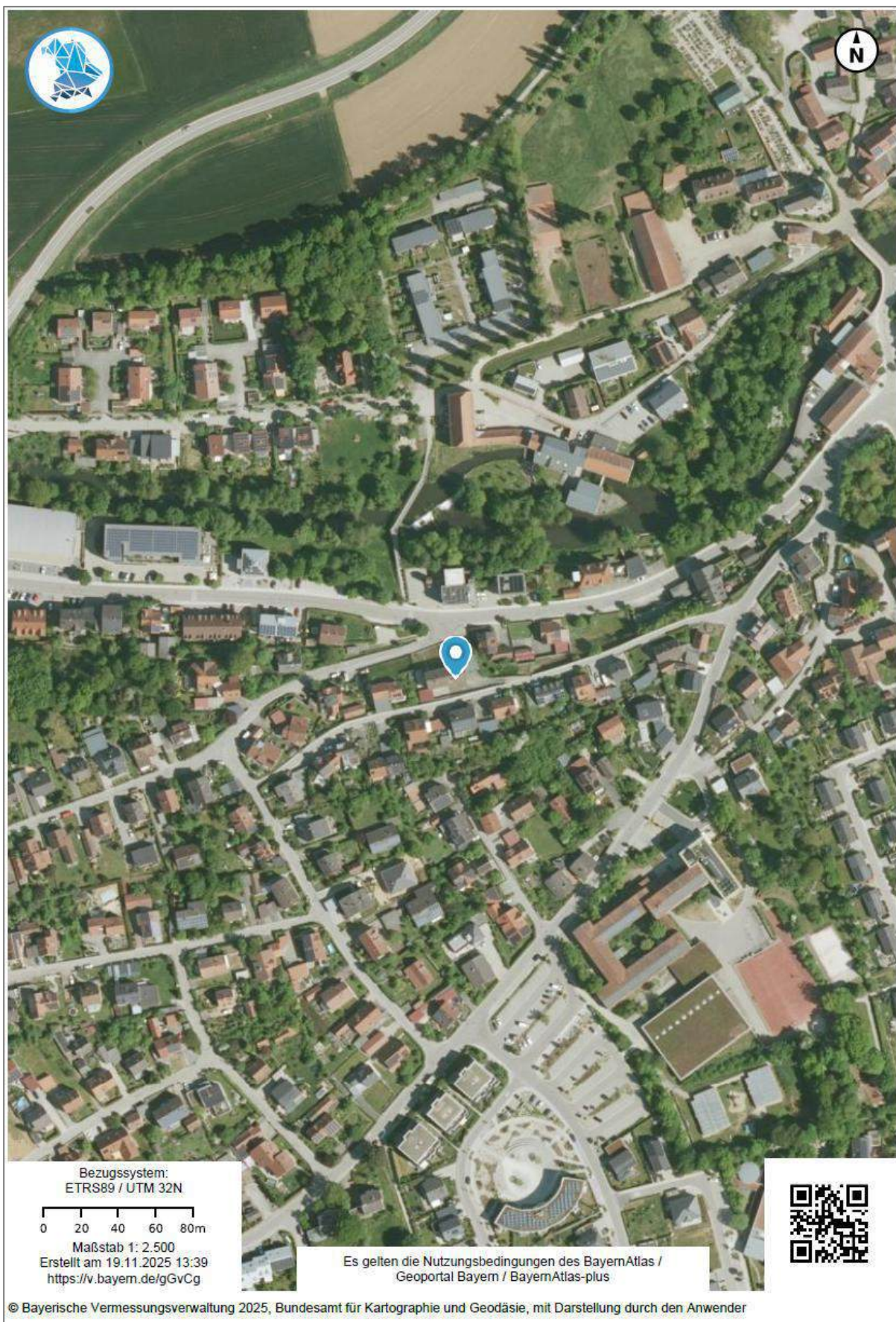
Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Diana Müller

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

Zertifizierte Immobiliengutachterin HypZert F

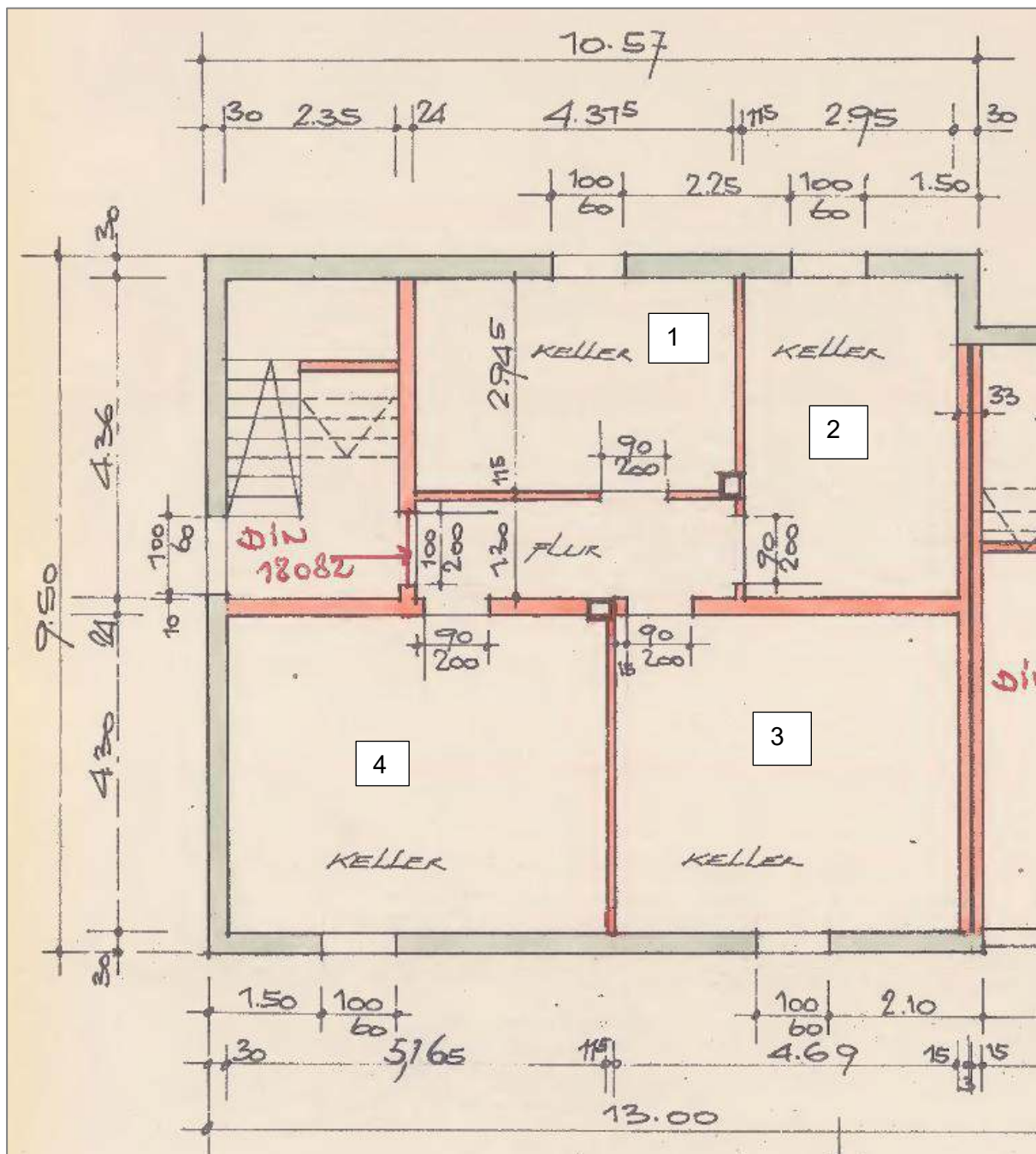


Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



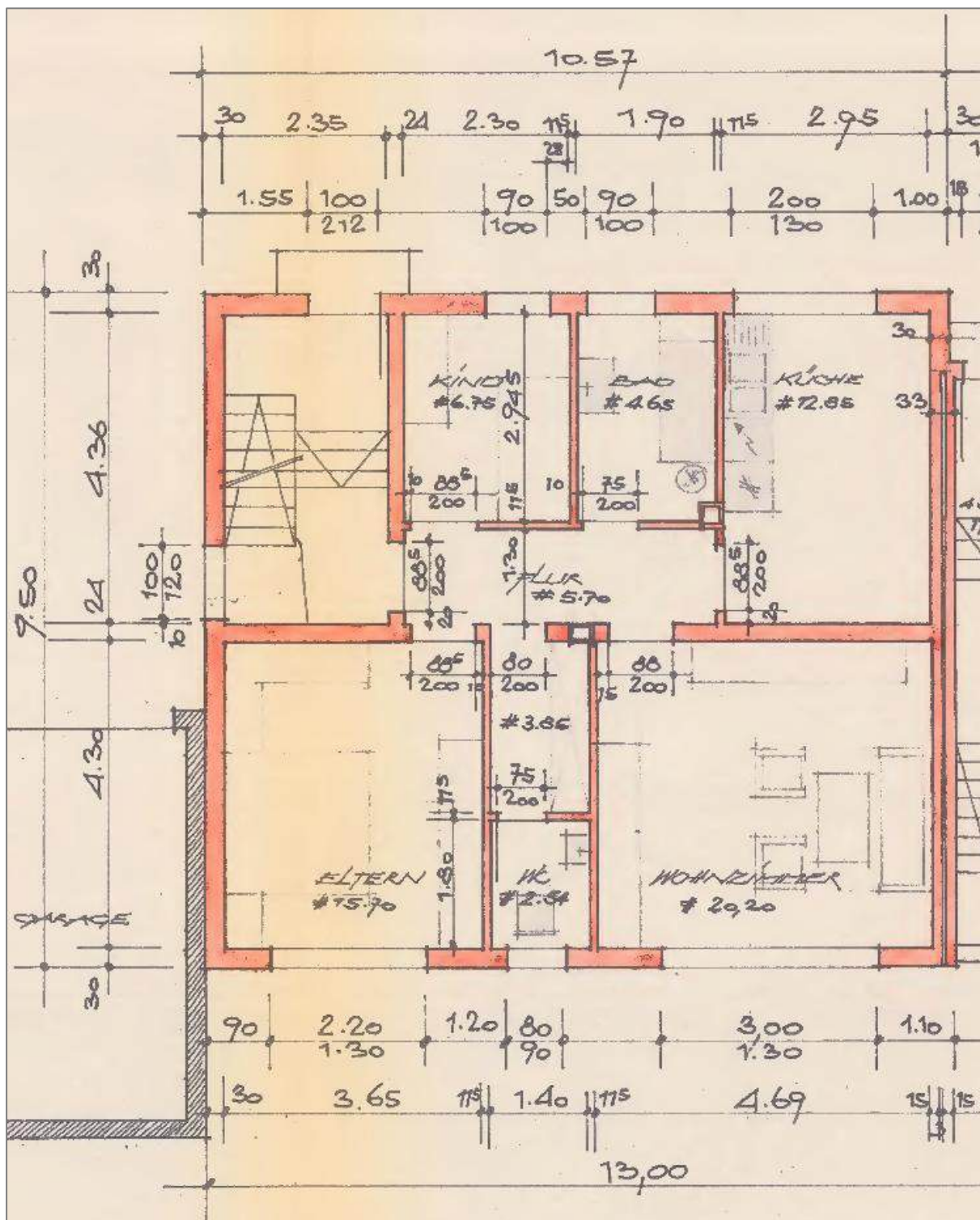
11.7 Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Grundriss Keller gemäß Plan 02/1970 (ergänzt durch Gutachterin um Raumnummerierung)

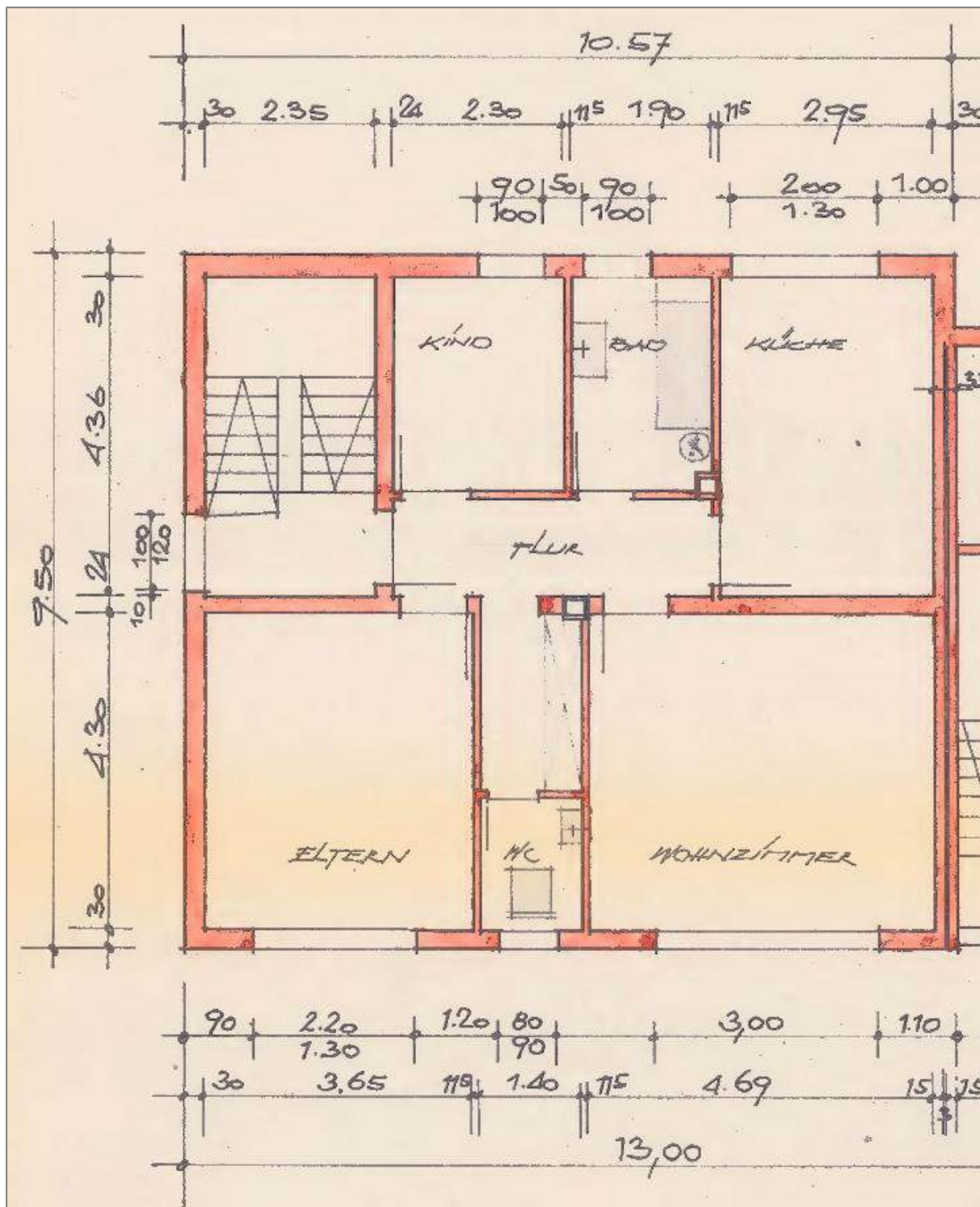




Grundriss Erdgeschoss gemäß Plan 02/1970

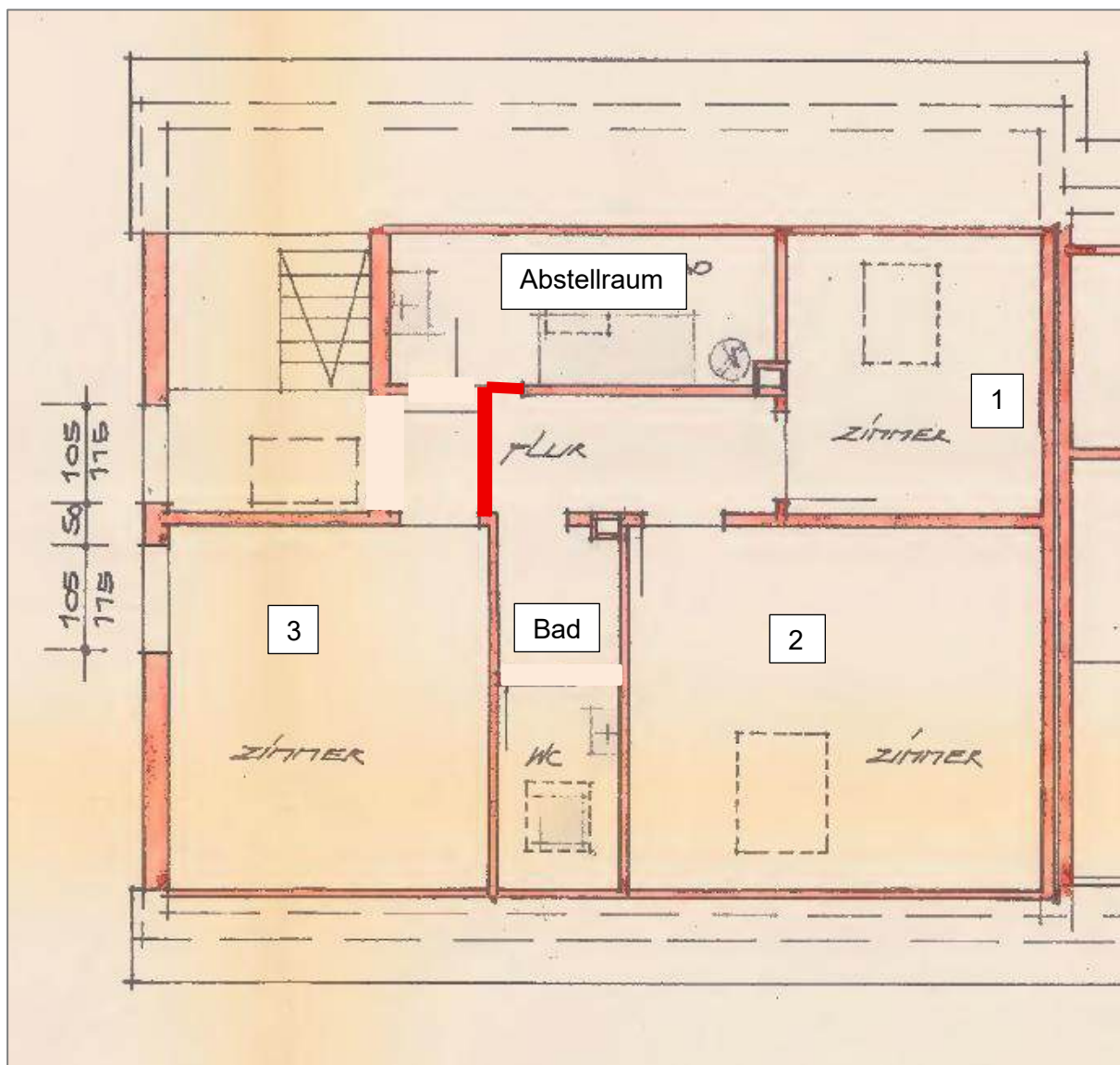


Grundriss Obergeschoss gemäß Plan 02/1970

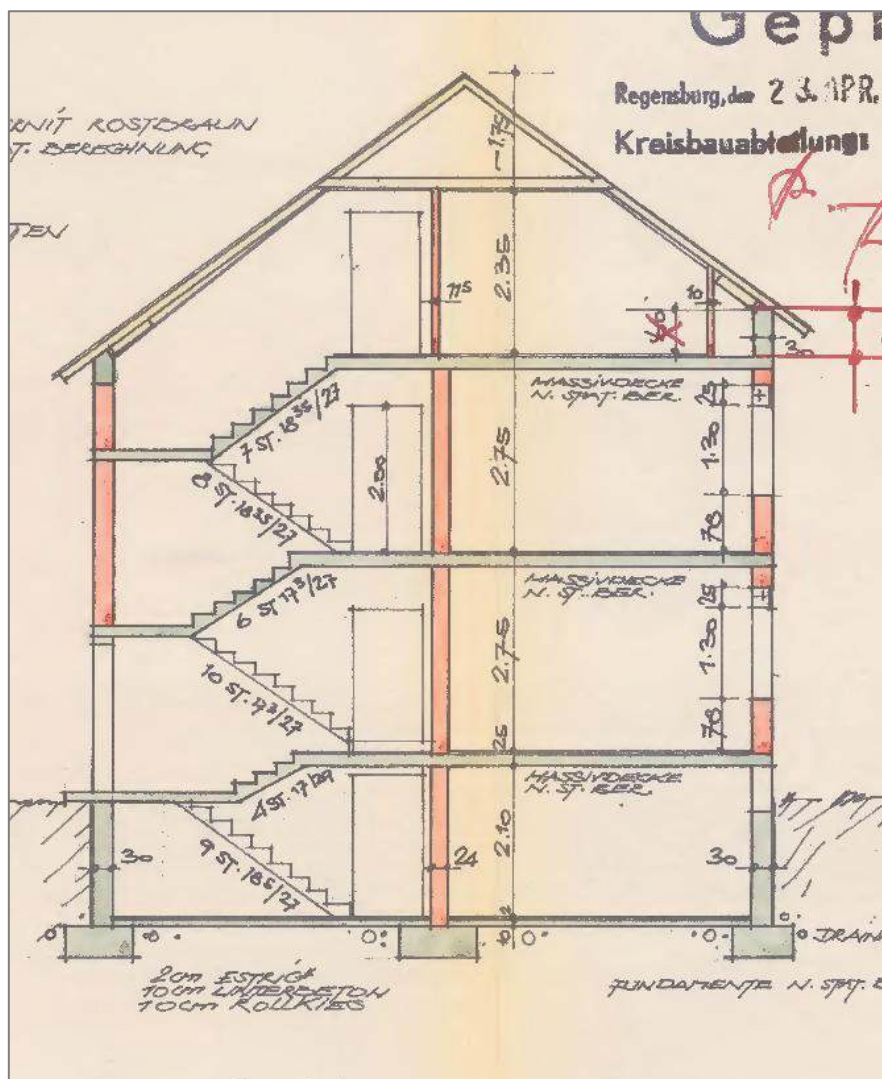




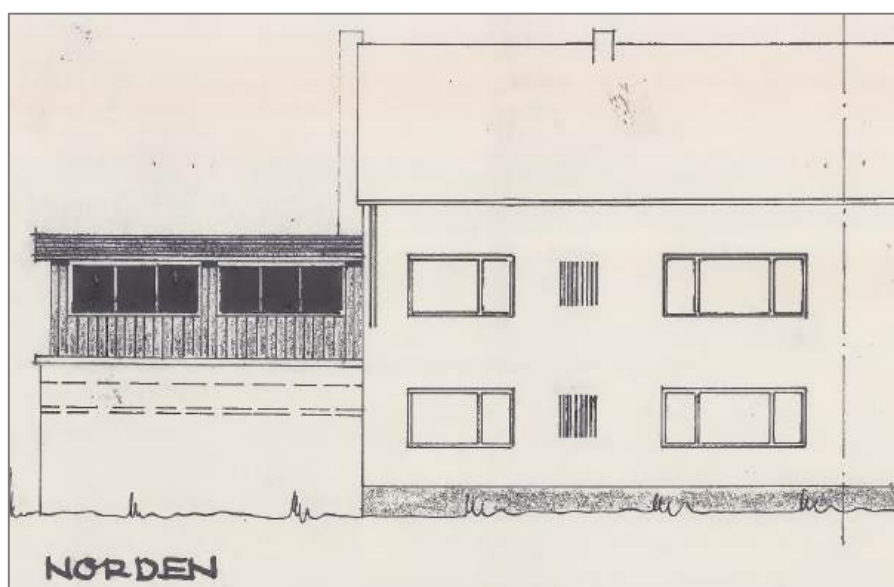
**Grundriss Dachgeschoss gemäß Plan 02/1970
(ergänzt durch Gutachterin um Raumnummerierung und bauliche Veränderung im Flur)**



Schnitt gemäß Plan 02/1970



Ansichten gemäß Plan 02/1970

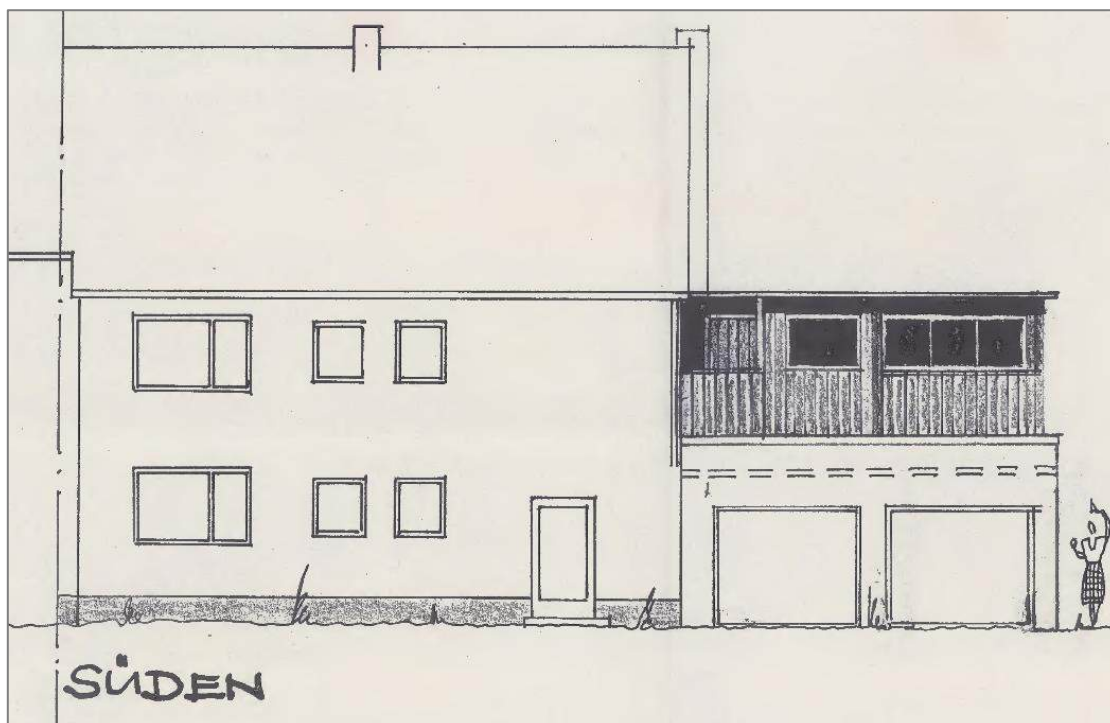
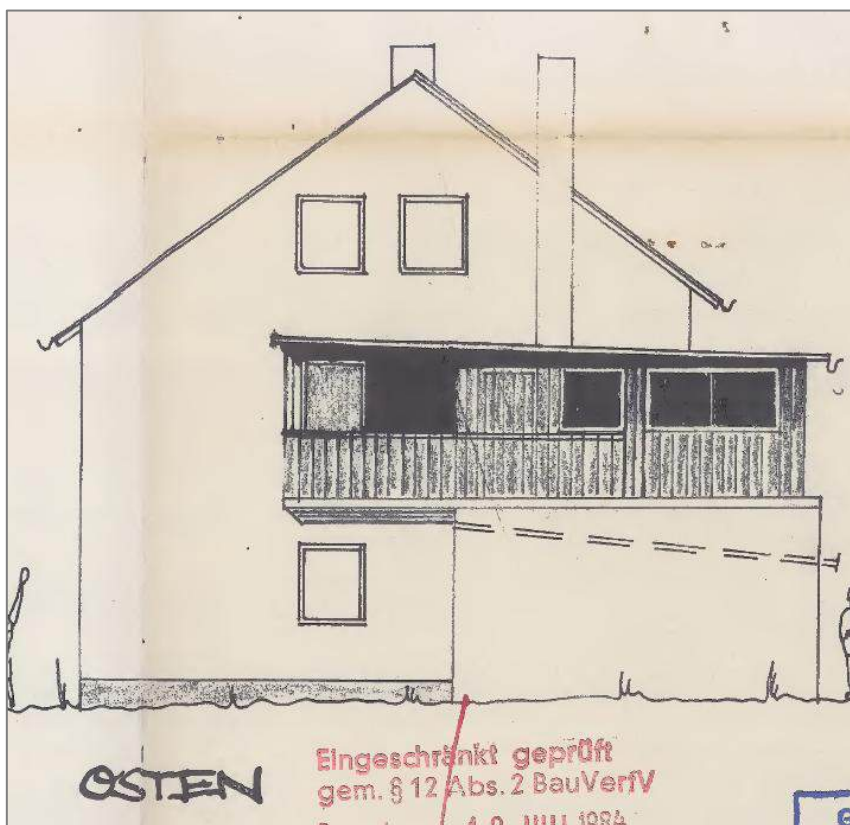




Diana Müller

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

Zertifizierte Immobiliengutachterin HypZert F





12. Erläuterungen

Verwendete Gesetze und Richtlinien

(in der jeweils aktuellen Fassung)

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

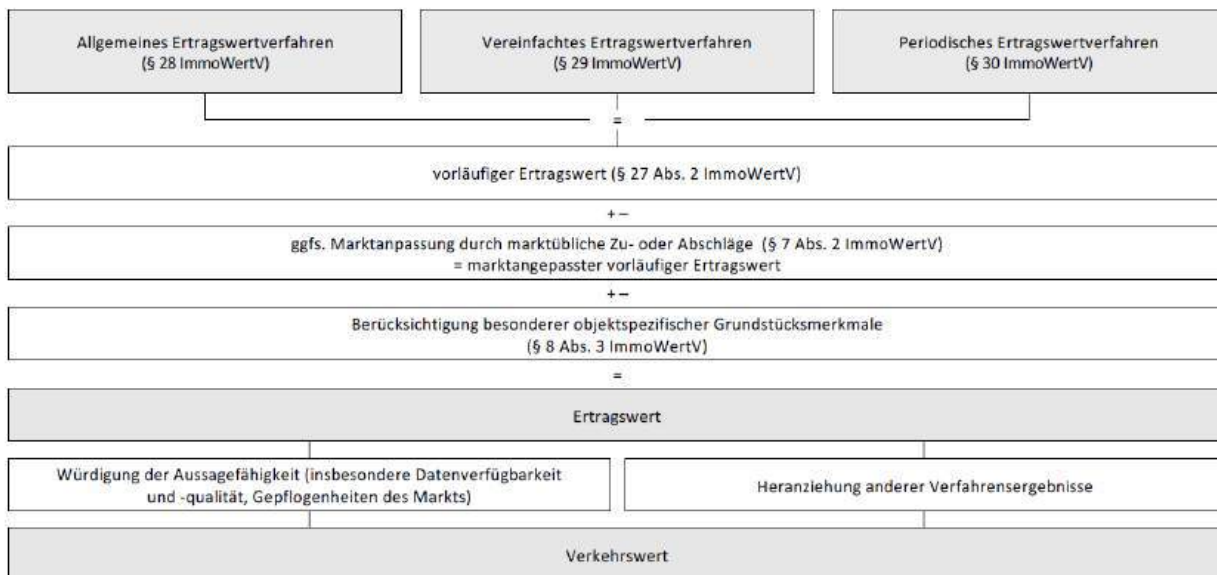
Verwendete Literatur

Kleiber digital/ Wertermittlerportal
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

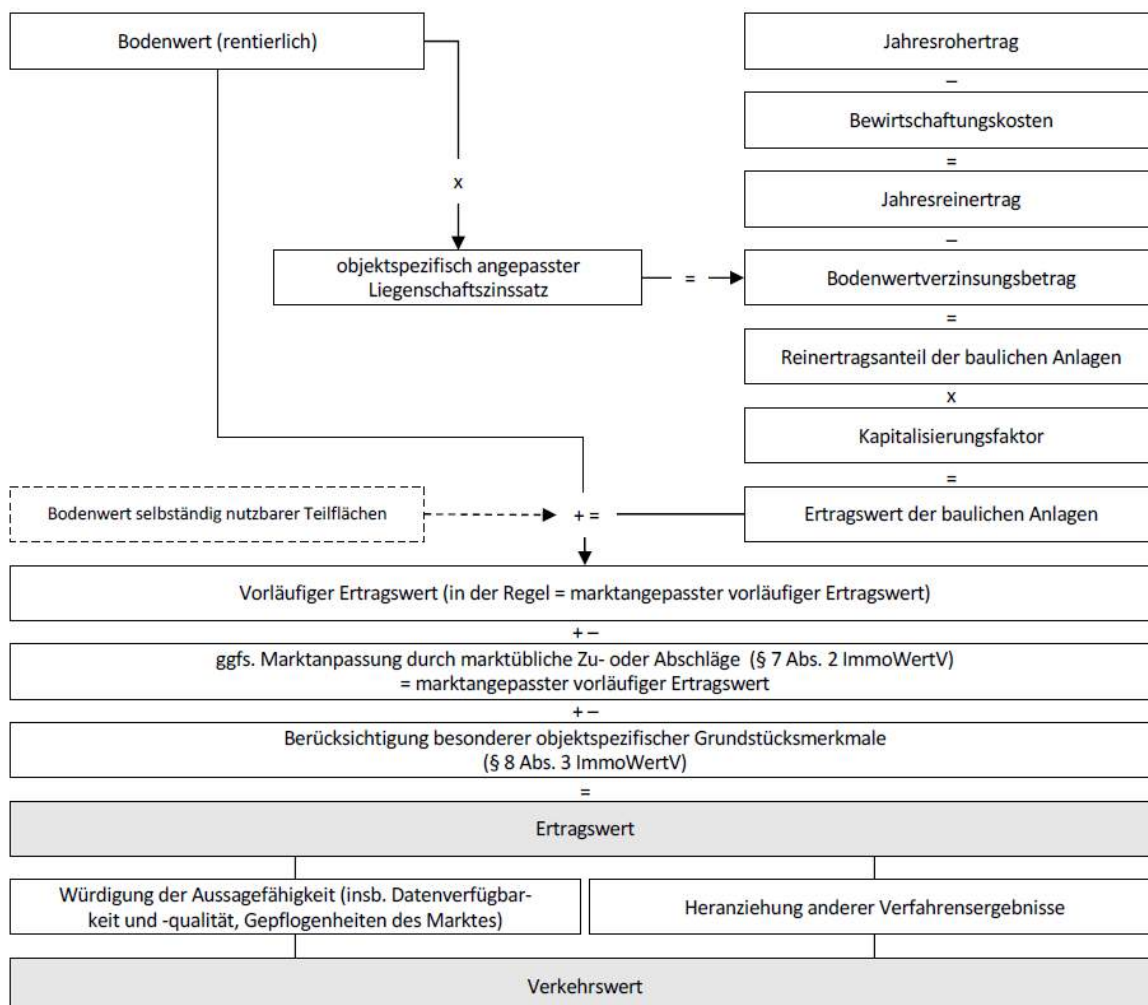
Kröll, Hausmann, Rolf
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“
Werner Verlag, 5. Auflage, 2015



Verfahrensschema Ertragswertverfahren:

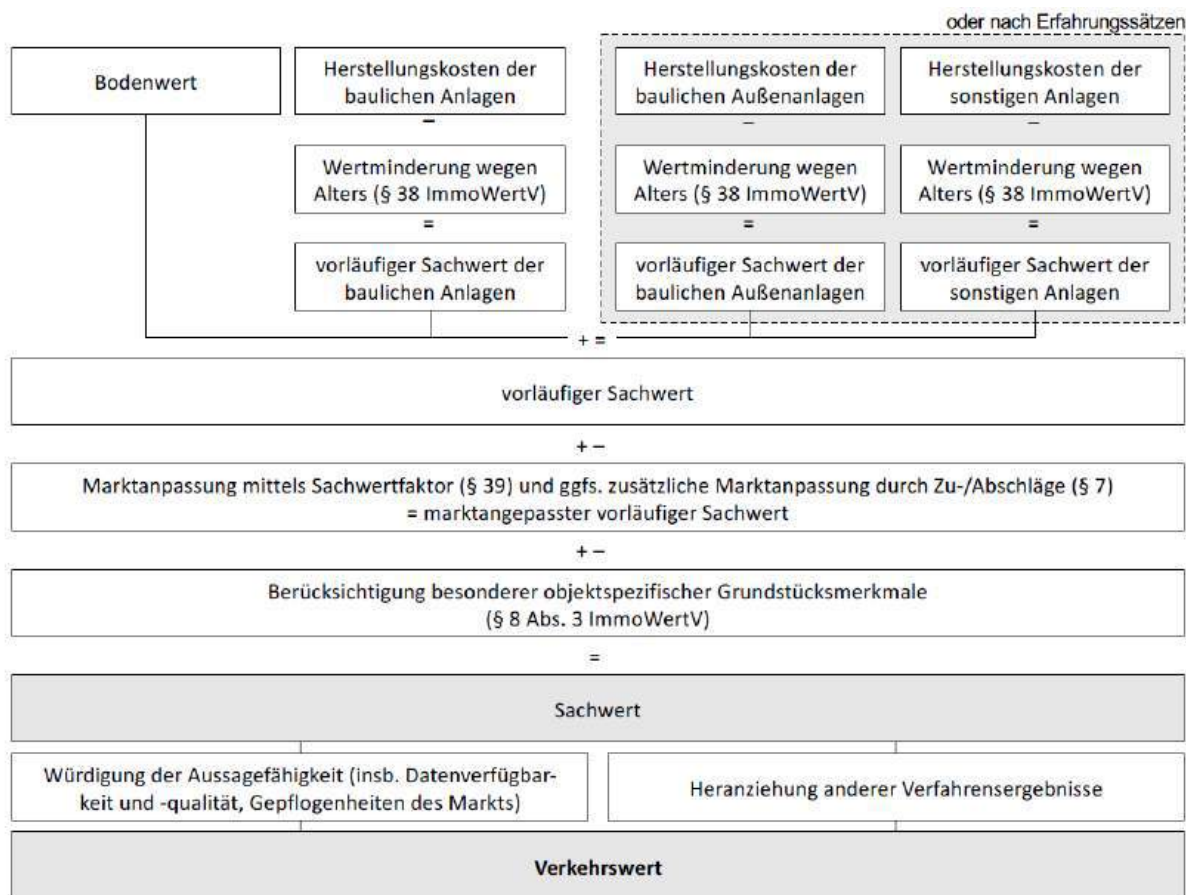


Verfahrensschema Allgemeines Ertragswertverfahren:





Verfahrensschema Sachwertverfahren:



Verfahrensschema Vergleichswertverfahren:

