G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

142/1000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 1) sowie 11/1000 Miteigentumsanteil (Garage Nr. 9)
an den Grundstücken Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11
Oberländerstraße 4 in 93051 Regensburg

Sondereigentum an der Wohnung SE-Nr. 1 im Erdgeschoss links mit Keller und Speicheranteil
Wohnfläche rd. 76 m² - bewohnt und genutzt durch die Miteigentümerin XX
sowie
Sondereigentum am Garagengebäude SE-Nr. 9 – genutzt durch die Miteigentümerin XX
Gebäude- und Freiflächen:
Flst. 3302/9 mit 216 m² - Flst. 3302/10 mit 217 m² und Flst. 3302/11 mit 381 m²

Eigentümer: XX, XXX und XXXX in Erbengemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 03. November 2024

ermittelter Verkehrswert (Marktwert): Wohnung SE-Nr. 1 - 254.000,00 €

Garage SE-Nr. 9 – 15.000,00 €

Zubehör: 0,00 €

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt			1
Inhaltsverzeichnis			2
1	**Auftrag**		**3**
2	**Grundlagen des Auftrages**		**5**
	2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
	2.2	Verkehrswert nach § 194 BauGB	6
	2.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
	2.4	Rechtliche Grundlagen	7
	2.5	Annahmen	9
3	**Grundbuch**		**12**
	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch		12-15
4	**Beschreibung**		**16**
	4.1	Grund und Boden	16
	4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	22
	4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
	4.4	Gebäude	25
	4.5	Bauliche Außenanlagen	29
	4.6	Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	29
	4.7	Lasten und Beschränkungen	29
	4.8	Hinweis	30
	4.9	Hinweis	30
5	**Wertermittlung**		**31**
	5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
	5.2	Bodenwertableitung	34
	5.3	Ertragswertverfahren	37
	5.4	Vergleichswertverfahren	44
6	**Verkehrswert**		**45**
7	**Schlusswort**		**47**

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	48
Anlage 2/1-2/2	Grundrisse Keller-, 4. Obergeschoss, Schnitt	49-50
Anlage 3/1 –3/7	Bilddokumentation	51-57

1 Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 14.10.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für das 142/1.000 Miteigentumsanteil an der Wohnung SE-Nr. 1 im Erdgeschoss mit Keller und Speicheranteil in Regensburg, Oberländerstraße 4 in Auftrag gegeben. Mit weiteren Beschluss vom 27.02.2025 wurde das Garagengebäude mit 11/1000 Miteigentumsanteil SE-Nr. 9, bestehend auf Flst. 3302/11, ergänzend mit aufgenommen.

Oberländerstraße 4 in 93051 Regensburg

142/1000 Miteigentumsanteil für die Wohnung SE-Nr. 1 im Erdgeschoss links mit Keller und Speicheranteil
sowie 11/1000 Miteigentumsanteil an der Garage SE-Nr. 9

Gebäude- und Freiflächen: Flst. 3302/9 mit 216 m² - Flst. 3302/10 mit 217 m² und Flst. 3302/11 mit 381 m²

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 03. November 2024 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Aufhebung der Gemeinschaft, Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Beschrieb des Bestandsverzeichnisses in Blatt 17670 aus dem Grundbuch von Regensburg;
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Regensburg, (Wohnungsgrundbuch), zuletzt geändert am 09.08.2024 mit Ausdruck vom 09.08.2024;

durch Frau XX bereitgestellte Unterlagen:

- Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2014;
- Protokoll der Eigentümergemeinschaft „Oberländerstraße 4 in Regensburg“ v. 06.03.2023;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Regensburg, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 21.10.2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Teilungserklärung vom 27. Juli 1956 mit Aufteilungsplan;
- Kopie Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Bewertungsgrundstücke;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt der Stadt Regensburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt der Stadt Regensburg, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss der Stadt Regensburg betreffend zum Vergleich geeignete Kaufpreise sowie betreffend den Bodenrichtwert zum Stichtag 01. Januar 2024;

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 03. November 2024 im Beisein von Frau XX; die weiteren Miteigentümer sind nicht erschienen;

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die Grundstücke, Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 7 Wohnungen, einem Garagengebäude und einem Nebenraum.

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung SE-Nr. 1 im Erdgeschoss links (76 m² Wohnfläche) mit Keller und Speicheranteil mit 142/1000 Miteigentumsanteil an den hintereinanderliegenden Grundstücken Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11 sowie das Garagengebäude SE-Nr. 9 auf Flst. 3302/11.

Das Mehrfamilienwohnhaus erstreckt sich über die vor genannten drei Grundstücke. Im Mehrfamilienwohnhaus befinden sich insgesamt 7 Wohnungen. Das Garagengebäude SE Nr. 9 mit Nebenraum befindet sich, ebenso wie auch die Wohnung SE-Nr. 1 auf Flst. 3302/11.

Die Teilungserklärung sowie der Aufteilungsplan beziehen sich auf den 27. Juli 1956. Das Baujahr des Objekts ist lt. vorliegenden Unterlagen im Jahr 1956.

Der Zugangs- und Zufahrtsbereich zum Mehrfamilienwohnhauses erfolgt über das Nachbargrundstück Flst. 3302/12 (Geh- und Fahrtrecht) und erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Dieses Geh- und Fahrtrecht über das Grundstück Flst. 3302/12 ist notariell mit Urk.R.Nr. 64 mit Datum vom 12.01.1962 unentgeltlich geregelt.

Der Zugang zum Mehrfamilienwohnhaus befindet sich an der Nordfassade des Gebäudes. Die Zufahrt zum Garagengebäude sowie der Zugang zum Nebenraum befindet sich ebenso an der Nordfassade.

Die Wohnung SE-Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des östlichen Gebäudebereiches. Der zugeordnete Kellerraum im Kellergeschoss und der zugeordnete Speicherraum im Dachgeschoss des Gebäudes.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zur Feststellung des Verkehrswertes des beschlagnahmten Objektes ist ein Sachverständigengutachten zu erstellen (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Soweit vorhanden und feststellbar, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Der Verkehrswert soll, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages, den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist. Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg lediglich die eventuell mit dem Eigentum an den zu bewertendem Grundstück mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil verbundenen Rechte im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich immer außer Betracht. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

2.4 Rechtliche Grundlagen

2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) – Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;
-

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

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

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Am Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden könnte.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine kontaminierten Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

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

2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezug nehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung u.a.) wurde nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt;

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den bestehenden Baugenehmigungen wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche des auf dem Grundstück mit der Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11 Gemarkung Regensburg, vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum SE-Nr. 1 (Wohnung Nr. 1 samt Keller- und Speicheranteil), wurde den vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung, Vorgutachten aus dem Jahr 2014) entnommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass bestehende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.5.5 Eintragungsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragungsstand vom 09.08.2024 mit Ausdruck vom 09.08.2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 09.08.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 03. November 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

A) Wohnungsgrundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt:	Regensburg
Wohnungsgrundbuch von:	Regensburg
Blatt:	17670

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Regensburg
Flurstück:	3302/9, 3302/10 und 3302/11
Wirtschaftsart und Lage:	142/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11, Oberländerstraße4; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links mit Keller und Speicheranteil im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet;
Grundstücksgröße:	Flst. 3302/9: 216 m² Flst. 3302/10: 217 m² Flst. 3302/11: 381 m² je Oberländerstraße 4, Gebäude- und Freifläche

3.3 Abteilung I

Eigentümer:	2.1: XX (xx), geb. xx 2.2: XXX 2.3: XXXX in Erbengemeinschaft

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1
Lasten und Beschränkungen:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Bauunternehmer Josef Fischer in Regensburg; gemäß Bewilligung vom 27.10.1956; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 17.03.1956; umgeschrieben am 09.06.1988.
lfd. Nr.:	2
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1
Lasten und Beschränkungen:	Gewerbebetriebsbeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. 2906 Gmkg. Regensburg; gemäß Bewilligung vom 27.10.1956; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 17.03.1956 umgeschrieben am 06.06.1988.
lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1, 2
Lasten und Beschränkungen:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 69/24; eingetragen am 09.08.2024.

3.5 Abteilung III

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

B) Teileigentumsgrundbuch

3.6 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt:	Regensburg
Wohnungsgrundbuch von:	Regensburg
Blatt:	17677

3.7 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Regensburg
Flurstück:	3302/9, 3302/10 und 3302/11
Wirtschaftsart und Lage:	11/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11, Oberländerstraße4; verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan mit 9 bezeichnet;
Grundstücksgröße:	Flst. 3302/9: 216 m² Flst. 3302/10: 217 m² Flst. 3302/11: 381 m² je Oberländerstraße 4, Gebäude- und Freifläche

3.8 Abteilung I

Eigentümer:	2.1: XX (xx), xx 2.2: XXX 2.3: XXXX in Erbengemeinschaft

3.9 Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1
Lasten und Beschränkungen:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Bauunternehmer Josef Fischer in Regensburg; gemäß Bewilligung vom 27.10.1956; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 17.03.1956; umgeschrieben am 09.06.1988.
lfd. Nr.:	2
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1
Lasten und Beschränkungen:	Gewerbebetriebsbeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. 2906 Gmkg. Regensburg; gemäß Bewilligung vom 27.10.1956; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 17.03.1956 umgeschrieben am 06.06.1988.
lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1, 2
Lasten und Beschränkungen:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 69/24; eingetragen am 09.08.2024.

3.10 Abteilung III

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

Hinweis: die Belastungen in Abteilung II, Nr. 1 und 2 haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

4 Beschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung" dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen, wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen. Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Regensburg ist eine kreisfreie Stadt in Ostbayern und die Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz.

Die am nördlichsten Punkt der Donau gelegene Stadt ist ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region. Regensburg ist ca. 105 km nordwestlich von München, ca. 135 km südöstlich von Nürnberg und ca. 50 km nordwestlich von Straubing entfernt. Die Stadt grenzt im Norden an den Landkreis Schwandorf, im Osten an den Landkreis Cham, im Süden an den Landkreis Kelheim und im Westen an den Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz.

Regensburg gehört zum UNESCO-Welterbe und ist bekannt für seine gut erhaltene historische Altstadt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten, darunter der Dom St. Peter, die Steinerne Brücke und das Alte Rathaus. Als Hochschulstandort mit der Universität Regensburg, der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg (OTH) und weiteren Bildungseinrichtungen zieht die Stadt zahlreiche Studierende an.

Die Stadt hat eine Fläche von etwa 81 Quadratkilometern und rund 153.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2022). Sie ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt: Neben der Autobahn A3 und A93 sowie der Bundesstraßen B8, B15 und B16 ist Regensburg an mehrere Bahnstrecken angeschlossen, die Verbindungen in alle Himmelsrichtungen bieten. Der Hauptbahnhof ist einer der zentralen Knotenpunkte des Schienenverkehrs in Bayern.

Als Oberzentrum hat Regensburg eine zentrale Bedeutung für die umliegenden Landkreise. Die Stadt bietet eine umfassende Infrastruktur mit Krankenhäusern, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einem breit gefächerten Kultur- und Freizeitangebot. Darüber hinaus ist Regensburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Branchenmix, der sowohl von mittelständischen Unternehmen als auch von internationalen Großkonzernen geprägt ist.

Regensburg vereint historische Bedeutung mit moderner Urbanität und gilt als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands.

Abbildung 1: Regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das Gesamt-Grundstück „Oberländerstraße 4“ (bestehend aus drei hintereinanderliegenden Grundstücken) befindet sich ca. 3 km süd-westlich vom Zentrum der Stadt Regensburg entfernt und hier wiederum gem. Flächennutzungsplan im Dorfgebiet „MD“.

Die Grundstücke sind im Bereich der Bebauung weitgehend eben. Der Zugang und die Zufahrt zum Mehrfamilienwohnhaus und Garagengebäude mit Nebenraum erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, der Eingang zum Wohnhaus mittig an der Nordfassade. Die Zufahrt zum Garagengebäude befindet sich ebenso an der Nordfassade.

Die Erschließung der Grundstücke (eine Einheit) erfolgt über die östlich gelegene öffentliche Straße „Am Kumpfmühler Kastell“ und dann über das Nachbargrundstück Flst. 3302/12 (bestehendes Geh- und Fahrtrecht).

Bei der Ortsbesichtigung konnten kaum störende (Straßenverkehrs-) Immissionen festgestellt werden.

Abbildung 2: Örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit der Grundstücke (Einheit)

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Die Grundstücke Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11 sind mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Wohnungen bebaut und weisen gesamt eine Fläche von 814 m² (216 m², 217 m² und 318 m²) auf.

Das Flst. 3302/11 ist zudem mit dem Garagengebäude SE-Nr. 9 und mit einem Nebenraum SE-Nr. 10 bebaut. Diese beiden Gebäude schließen unmittelbar an das Mehrfamilienwohnhaus an.

Die Form der Grundstücke als Gesamt-Einheit stellt ein Rechteck dar.

Das Mehrfamilienwohnhaus besteht aus einem Keller-, einem Erd-, einem 1. und 2. Obergeschoss sowie einem teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich die zugeordneten Kellerräume sowie Allgemeinräume. Sowohl im Erd- als auch im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen (Wohnungen Nr. 1 – 6). Die Wohnung Nr. 7 befindet sich im östlichen Gebäudeteil des Dachgeschosses. Der westliche Gebäudeteil des Dachgeschosses ist in Speicherabteile, die den Wohnungen zugeordnet sind, aufgeteilt.

Das östlich, am Mehrfamilienwohnhaus anschließende Garagengebäude (Nr. 9) und der Nebenraum (Nr. 10) ist jeweils in erdgeschossiger Bauweise errichtet und grenzt an Flst. 3302/12 an.

Im Norden der drei aneinander gereihten Grundstücke befindet sich der Zugang und die Zufahrt zum Mehrfamilienwohnhaus, zum Garagengebäude und Nebenraum.

Die Fläche nördlich des Mehrfamilienwohnhauses ist ebenso asphaltiert wie die Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Im Süden schließen die Gartenflächen (Allgemeineigentum) an.

Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Die hintereinander liegenden Grundstücke sind eben und stellen sich als eine Grundstückseinheit dar.

Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden.

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Hinweis!

In diesem Abschnitt werden Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen, nicht berücksichtigt.

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungsstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- Anschluss des Grundstückes an öffentliche Verbindungsstraßen;
- Anschluss des Grundstückes an den Gasanschluss;

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten erhoben und bezahlt sind.

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für die beiden zu bewertenden Miteigentumsanteile liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Auskunft der Bauabteilung von Regensburg befinden sich die drei hintereinander liegenden Grundstücke im Dorfgebiet „MD“ in einem Bereich für Wohnbauflächen.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für die zu bewertenden Grundstücke (Grundstückseinheit) leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 WertV) aus folg. Sachverhalten ab:

° das Grundstück ist bebaut und befindet sich im Dorfgebiet „MD“;

° die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden;

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte hat dieses Grundstück in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4, WertV, den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Die Grundstücke, Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11 sind mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Überbau der 3 Grundstücke) sowie einem Garagengebäude und Nebenraum (Flst. 3302/11) bebaut. Im Mehrfamilienwohnhaus befinden sich insgesamt 7 Wohnungen. Das Gebäude besteht aus einem Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss. Das Wohngebäude wurde in Massivbauweise errichtet und hat einen Satteldachabschluss. Der Hauseingang zu den sieben Wohnungen befindet sich, beinahe mittig, an der Nordfassade.

Im Garagengebäude findet ein kleiner Personenkraftwagen Platz. Der Nebenraum dient als Abstellraum. Diese Gebäude sind ebenso in Massivbauweise errichtet und bestehen aus einem Erdgeschoss mit Pultdachabschluss.

4.3.2 Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34, Abs. 1 bis 6 BauGB zu beurteilen. In Absatz 1, wird dazu ausgeführt:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Diese Anforderungen leiten sich auch für eventuelle Erweiterungen entsprechend ab.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob ist nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,

2.städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
Die Satzungen können miteinander verbunden werden.
(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1
Nr. 2 und 3 ist, dass
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebühr bestehen.
In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.
(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung

Wohnung SE-Nr. 1 im Erdgeschoss samt Keller und Speicherabteil

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1956 errichtet und im Anschluss in Wohnungseigentum (insgesamt sieben Wohnungen) aufgeteilt. Das Garagengebäude mit Nebenraum wurde ebenso zeitgleich errichtet. Das Garagengebäude hat lt. Aufteilungsplan die Nr. 9.

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Planunterlagen und der Besichtigung zum Ortstermin. Die zu bewertende Wohnung SE-Nr. 1 im Erdgeschoss links ist in sich abgeschlossen. Die Wohnfläche beträgt nach Angaben 76 m².

Über die Wohnungstür gelangt man in den kleinen Flur, der ein kleines Badezimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer mit anschließendem Zugang zum Balkon (Südseite) sowie ein Elternschlafzimmer erschließt. Das Kinderzimmer ist nur über das Wohnzimmer begehbar. In einer Nische des Flurs befindet sich noch eine Besenkammer.

Der Kellerraum befindet sich im süd-östlichen Gebäudebereich des Kellergeschosses.

Der Speicheranteil befindet sich im westlichen Gebäudebereich des Dachgeschosses. Der östliche Gebäudebereich ist ausgebaut, hier befindet sich die Wohnung Nr. 7.

Garagengebäude SE-Nr. 9

Das Garagengebäude schließt an den östlichen Gebäudebereich des Mehrfamilienwohnhauses direkt an und grenzt dann an das Nachbargrundstück Flst. 3302/12.

Das Garagengebäude ist aufgrund seiner Ausmaße lediglich zum Einstellen eines kleinen Personenwagens geeignet.

4.4.2 Konstruktive Bauteile

Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen aus dem Aufteilungsplan.

4.4.3 Beschreibung des Gebäudes (Wohnung SE-Nr. 1)

Die Beschreibung der Gebäude erfolgt aufgrund der Ortsbesichtigung und teils übermittelten Planunterlagen sowie aufgrund der Aufteilungspläne.

Mehrfamilienwohnhaus:

Fundamente / Gründungen

° vermutlich Betonstreifenfundamente

Umfassungswände

° Außenwände mit Mauerstärken von 30 cm, Außenwände verputzt

Innenwände

° 24 cm bzw. 11,5 cm stark, verputzt

Decken

° Stahlbetondecken mit Putzlage

nutzbare Raumhöhen

° ca. 2,40 m

Dach

° Satteldach mir 45 Grad Neigung, Falzziegeldeckung – ca. 2013 erneuert

° Dachentwässerung aus Titanzink

Treppenanlage

° Treppenanlage aus Stahlbeton mit Werksteinbelag und Metallgeländer

Außentreppenanlage

° vorgelagertes Podest

Aufzug

° ein Personenaufzug ist nicht vorhanden

4.4.4 Gebäudeausstattung - Wohnungsausstattung

Fenster / Fenstertüren

° weiße Kunststofffenster mit Rollläden

Boden- und Wandflächen / Deckenuntersichten

° Decken- und Wandflächen verputzt

° keramische Bodenbeläge, Laminatboden, Mosaikparkettboden

Türen

° Haustürelement aus Kunststoff mit Glaseinsatz

° einfache, glatte Zimmertüren mit Zargen

Sanitärausstattung – einfache Ausstattung

° Badezimmer mit WC-Schüssel, Waschtisch, Badewanne

Heizung

° die Beheizung der Räume erfolgt über wohnungseigene Gasthermen (Baujahr 2022) – die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper

Elektro- und Telekommunikationsinstallationen

° einfache, zweckmäßige Elektroinstallation

Kellerabteil:

das zugehörige Kellerabteil ist mit einem Holzverschlag versehen

Speicheranteil:

im Dachgeschoss abgetrennter Speicherabteil

4.4.5 Kurzbeschreibung Garagengebäude

Das Garagengebäude wurde vermutlich ebenso im Jahr 1956 errichtet. Die Umfassung besteht aus einem massiven Mauerwerk mit Putz. Den Dachabschluss bildet ein Pultdach mit Blechabdeckung. Das Garagentor ist aus Holz und zweiflügelig, der Boden ist mit einem Estrich versehen. Das Garagengebäude bietet lediglich Platz für einen kleinen Personenwagen.

4.4.6 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1956 errichteten Mehrfamilienwohnhauses, Garagengebäude und Nebenraum, vermittelt den Eindruck zweckmäßig errichteter Gebäude. Im Jahr 2013 wurde das Dach erneuert und neu gedeckt, die Dachentwässerung und Kaminverblechung erneuert, die Fassade neu gestrichen und die Balkone erneuert/ertüchtigt.

Durchgreifende Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der zu bewertenden Einheit (Wohnung SE-Nr. 1 und dem Garagengebäude SE-Nr. 9) wurden nicht vorgenommen.

Die Wohnung SE-Nr. 1 selbst ist zweckmäßig und einfach ausgestattet. Dies betrifft insbesondere die sanitäre und elektrische Ausstattung (nicht mehr zeitgemäß), die einfachen Bodenbeläge und Türelemente.

Das Garagengebäude SE-Nr. 9 bietet lediglich Platz für einen kleinen Personenwagen.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Anlage im Allgemeinbereich einen guten Instandhaltungsstandard aufweist, in der Wohnung oder Garage selbst Instandhaltungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsstau besteht. Die Wohnung selbst entspricht eher dem Stand einer „Altbauwohnung“ aus den 70-er/80-er Jahren.

4.5 Bauliche Außenanlagen

4.5.1 Oberflächenbefestigung

Der Zugang, die Zufahrt zu den Gebäuden und der nördliche Bereich vor dem Mehrfamilienwohnhaus und Garagengebäude mit Nebenraum ist asphaltiert.

4.5.2 Einfriedung

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Gartenmauer, die Einzäunung an der Südseite besteht aus einem Metallzaun mit grüner Hecke. An die westliche Grundstücksgrenze folgt ein weiteres Mehrfamilienwohnhaus, die weitere Grundstücksgrenze ist abgezäunt. Die Grenze an der Ostseite ist im Zufahrtsbereich offen, teils mit einem Nebengebäude and er Grenze bebaut und teils eingezäunt.

4.5.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für den Wohnblock bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz, an das öffentliche Kanalisationsnetz und an die Fernwärme. Das Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung.

4.5.4 Aufwuchs

Die Grundstücke sind insbesondere an der Südseite (Gartenbereiche) einfach gärtnerisch angelegt. Die nördlichen unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend befestigt.

4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die zu bewertende Wohnung SE-Nr. 1 mit 142/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück sowie die Einzelgarage Nr. 9 mit 11/1000 Miteigentumsanteil wird von der Miteigentümerin Frau XX bewohnt und genutzt. Eine Fremdvermietung besteht hier nicht.

4.7 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens

4.8 Hinweis

Die vorliegende Wertermittlung ist **kein Bausubstanzgutachten**. Die Kosten der Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden können nur überschlägig geschätzt werden.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

4.9 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5 Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks/Miteigentums zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens ist in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt. Sie stellt die entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Die ImmoWertV nennt hierzu das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Dabei ist zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 15 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund, wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz „Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen.

Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung (SE-Nr. 1) in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohnungen sowie um ein Garagengebäude (SE-Nr. 9).

Der Verkehrswert der Wohnung und der Garage wird aus dem Ertragswert- und in Abgleich aus dem Vergleichswertverfahren (Kaufpreissammlung) abgeleitet.

Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor.

Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Der Gutachterausschuss der Stadt Regensburg erstellt die entsprechenden Bodenrichtwerte, die aus einer Vielzahl von Verkaufsfällen ermittelt werden.

Die Bodenrichtwertkarte, die zur Einbeziehung des Bodenwertes herangezogen wird, ist mit Stand v. 01.01.2024 datiert.

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine vergleichsgeeigneten Kauffälle ermittelt, werden konnten.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich der Stadt Regensburg, BRW-Zone 2011, für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei mit 1.500,00 €/m² ermittelt.

5.2.2.2 Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpriesen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln.

Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dem Bodenrichtwert keine expliziten Annahmen im Hinblick auf Lagemerkmale, Maß der baulichen Nutzung oder andere den Wert beeinflussenden Merkmale zugrunde liegen. Er ist somit als durchschnittlicher Bodenwert für das genannte Bodenrichtwertgebiet zu verstehen.

5.2.2.3 Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes einer Wohnbaufläche zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungsstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 03. November 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 03. November 2024 ist für den Bereich Regensburg in geringem Maß erkennbar und wird mit einem Zuschlag von 5 % für sachgerecht erachtet.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen. Derartige Sachverhalte liegen hier nicht vor.

5.2.2.4 Berechnung des jeweiligen Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils

Bodenwertanteil für SE-Nr. 1 - Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11, Oberländerstr. 4, Regensburg

Grundstücksfläche gesamt: 814 m²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 142/1000 - **Anteil: 115,59 m²**			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	115,59 m²	1500,00 EUR/m²	173.385,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	115,59 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	115,59 m²	75,00 EUR/m²	8.669,25 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	115,59 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
			182.054,25 €
Bodenwert gerundet:			**182.000,00 €**

Bodenwertanteil für SE-Nr. 9 - Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11, Oberländerstr. 4, Regensburg

Grundstücksfläche gesamt: 814 m²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 11/1000 - **Anteil: 8,99 m²**			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	8,99 m²	1500,00 EUR/m²	13.485,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	8,99 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	8,99 m²	75,00 EUR/m²	674,25 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	8,99 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
			14.159,25 €
Bodenwert gerundet:			**14.000,00 €**

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Erläuterung der Verfahrenssystematik

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird, auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, der Ertragswert aus dem Reinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV) und dem ermittelten Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt. Der Reinertrag ist nach § 20 ImmoWertV zu kapitalisieren, der Bodenwert auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausgangspunkt für die Kapitalisierung bildet daher der ungeteilte Reinertrag der Immobilie, der über den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarteten Nutzungszeitraum kapitalisiert wird. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die dem Eigentümer des Wohnungseigentums zuzurechnen sind (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis).

5.3.2 Rohertrag (§18 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Tatsächliche Mieteinnahmen

Die gegenständliche Wohnung SE-Nr. 1 sowie die Garage SE-Nr. 9 samt den entsprechenden Miteigentumsanteilen an den drei aneinander gereihten Grundstücken, ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages durch die Miteigentümerin, Frau XX, eigen genutzt.

Marktübliches Mietniveau bei Neuvermietung

Das Mietpreisniveau ist im Bereich der Stadt Regensburg verhältnismäßig hoch. Aufgrund der vorgefundenen Ausstattung und des beschriebenen Zustands der Wohnung liegt der Mietpreis je Quadratmeter im unteren bis mittleren Preissegment.

Da derzeit aufgrund Eigennutzung einer der Miteigentümerin, kein Mietverhältnis besteht, wurde vergleichsweise in Internetportalen nach Wohnungsmieten in Regensburg gesucht.

Gemäß dem Mietenrechner 2024 der Stadt Regensburg errechnet sich aufgrund der Lage, des Baujahres und der Ausstattung der Wohnung, ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 8,07 €. Dies ergibt eine monatliche Kaltmiete von 613,08 €.

Für die Einzelgarage kann aufgrund der Größe der Garage eine Kaltmiete von 70,00 €/monatlich in Ansatz gebracht werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundriss Veränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Aufgrund des Erscheinungsbildes des Mehrfamilienwohnhauses, aber insbesondere der zu bewertenden Wohnung, kann, wie beschrieben, insbesondere im Sondereigentum von nicht unerheblichen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungskosten für die Zukunft ausgegangen werden, um auch das Mietniveau wieder zu heben. Dies zeigt sich u.a. in dem verhältnismäßig niedrigen, zu erzielenden Quadratmeterpreis je Wohnfläche.

5.3.3 Festlegung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar erscheint. Potenzielle Kaufinteressenten werden sich im gegenständlichen Fall dabei an der aktuell am Markt erzielbaren Miete orientieren, die bei Abschluss eines Neuvertrages zum Wertermittlungsstichtag erzielbar erscheint.

Aufgrund der wertbestimmenden Eigenschaften, der individuellen wertbestimmenden Eigenschaften der möglichen zu vermietenden Flächen (Lage, Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung) werden für das zu bewertende Objekt die vorgenannten Netto-Kaltmieten als nachhaltig erachtet.

5.3.4 geschätzter objektbezogener Jahresrohertrag

Der geschätzte Rohertrag wird in der folgenden Berechnung Nr. 5.4 dargestellt.

5.3.5 Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Auch beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen maßgebend, d.h. es dürfen nur diejenigen Kosten berücksichtigt werden, die aufgrund einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entstehen.

Bei den nachfolgenden Ansätzen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter alle Betriebskosten gem. § 27 Abs. 1 II. BV auf den Mieter umlegt, und dass der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltungen gem. § 28 Abs. 3 II. BV sowie die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt.

Die nachhaltigen Bewirtschaftungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind, gliedern sich wie folgt:

- Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)
- Instandhaltungskosten (§19 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)
- Mietausfallwagnis (§19 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Wohnung und das Garagengebäude einschließlich des gemeinschaftlichen Eigentums an dem Wohngebäude über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu erhalten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Sie enthalten die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung aufgewendet werden müssen.

Die kalkulatorischen Kosten des Mietausfallwagnisses berücksichtigen das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Räumen entsteht, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, kann von Erfahrungssätzen ausgegangen werden oder auch die Literatur herangezogen werden.

5.3.6 Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Objektes ist in der folgenden Tabelle dargestellt und errechnet sich aus der Differenz zwischen den zuvor dargestellten Roherträgen und den jeweiligen Bewirtschaftungskosten.

5.3.7 Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§14 Abs. 3 ImmoWertV) zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Festlegung von Zinssatz und Restnutzungsdauer

Der Jahresreinertrag ist über die geschätzte **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (**Liegenschaftszinssatz** gem. § 14 ImmoWertV).

Ansatz der Restnutzungsdauer

Da es sich bei den zu bewertenden Objekten um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus sowie einem Garagengebäude aus dem Jahr 1956 handelt, im Allgemeineigentum (Dach, Fassade, Balkone) Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden, wird ein fiktives Baujahr von 1970 in Ansatz gebracht. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, wird zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer bei einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren zum Stichtag mit rd. 26 Jahren geschätzt.

Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Laut dem IVD-Bundesverband wird für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke in übrigen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 bis 5,5 % genannt. Wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes, der auch als Risikogröße betrachtet werden kann, üben die Lage, das nachhaltig erzielbare Mietniveau und das (Wert-)Entwicklungspotential der Immobilie aus.

Zunehmende Lagequalität führen dabei zu einem Absinken des Liegenschaftszinssatzes und umgekehrt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten und der dargelegten Sachverhalte wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszins von **2,5 %** für sachgerecht erachtet.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger „V“ ergibt sich in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins als nachschüssiger Barwertfaktor gemäß folgender Formel:

$V = q^n - 1/q^n (q - 1)$ wobei: $q = 1 + p/100$; p = Zinssatz = hier 2,5 %
n = Restnutzungsdauer 26 Jahre
V = 18,95

5.3.8 vorläufiger Ertragswert

Die ermittelten Wertbestandteile führen unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Parameter zu den in den Tabellen aufgeführten Werten.

5.3.9 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Ertragswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden. Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn:

° eine zeitlich befristete Abweichung evtl. vorhandener tatsächlicher Roherträge von den als nachhaltig angesetzten Roherträgen erwartet wird oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden kann;

° für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezustand bestimmte bauliche Veränderungen oder Renovierungen notwendig sind;

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch markgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (s. u.a. Nr. 4.5).

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes zu würdigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt konnte zum Zeitpunkt der Ortseinsicht Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsstau insbesondere in der Wohnung selbst festgestellt werden. Dies wird entsprechend bei der Berechnung berücksichtigt.

5.3.10 Ertragswertberechnung

a) Wohnung samt Kellerraum/Speicheranteil SE-Nr. 1

142/1.000 Miteigentumsanteil lt. ATPl. SE-Nr. 1 - Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11			
Bodenwertanteil: 142/1.000 Miteigentumsanteil		182.000,00 €	
Rohertrag			
	WF in m²	Miete in €/m²/Einheit	Rohertrag/Monat
142/1000 Miteigentumsanteil:			
Wohnung im Erdgeschoss links, WHG Nr. 1 samt Kellerraum/Speicheranteil	76,00 m²	8,07	613,32 €
			613,32 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	613,32 €	12	7.359,84 €
Verwaltungskosten Wohnung:		405,00 €	
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche: 13,20 €/m²		1.003,20 €	
Mietausfallwagnis Wohnung 2 %		147,20 €	
Bewirtschaftungskosten Wohnung		**1.555,40 €**	
entspricht prozentual		21,13%	
jährlicher Rohertrag 142/1000 Miteigentumsanteil		7.359,84 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		1.555,40 €	
jährlicher Reinertrag Wohnung Nr. 1		**5.804,44 €**	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		-8.190,00 €	
		-2.385,56 €	
Baujahr fiktiv		1970	
Restnutzungsdauer geschätzt		26 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		2,50%	
Vervielfältiger		18,95	
Gebäude-Ertragswert Wohnung Nr. 1		-45.207,76 €	
Bodenwertanteil für 142/1000 Miteigentumsanteil:		182.000,00 €	
vorläufiger Ertragswert		136.792,24 €	
Ansatz - jedoch mindestens Bodenwertanteil		182.000,00 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus vorläufigen Ertragswert			
Instandhaltungsrückstau: 0 % - da nur Bodenwertanteil		0,00 €	
Zubehör:		0,00 €	
Ertragswert		**182.000,00 €**	
Ertragswert 142/1.000 Miteigentumsanteil lt. ATPl. Nr. 1	rd.:	**182.000,00 €**	

a) Garagengebäude SE-Nr. 9

11/1.000 Miteigentumsanteil lt. ATPl. SE-Nr. 9 - Flst. 3302/11			
Bodenwertanteil: Flst. 3302/09, 3302/10 und 3302/11		14.000,00 €	
Rohertrag			
	WF in m²/Stck.	Miete in €/m²/Einheit	Rohertrag/Monat
Garagengebäude	1,00	70,00	70,00 €
			70,00 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	70,00 €	12	840,00 €
Verwaltungskosten Garage:		44,00 €	
Instandhaltungskosten:		100,00 €	
Mietausfallwagnis 2 %		16,80 €	
Bewirtschaftungskosten Wohnung		**160,80 €**	
entspricht prozentual		19,14%	
jährlicher Rohertrag Garage		840,00 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		160,80 €	
jährlicher Reinertrag Garage Nr. 9		**679,20 €**	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		-630,00 €	
		49,20 €	
Baujahr fiktiv		1970	
Restnutzungsdauer geschätzt		26 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		2,50%	
Vervielfältiger		18,95	
Gebäude-Ertragswert Garage		932,37 €	
Bodenwertanteil für 11/1000 Miteigentumsanteil:		14.000,00 €	
vorläufiger Ertragswert		14.932,37 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus vorläufigen Ertragswert			
Ertragswert		**14.932,37 €**	
Ertragswert Garage	rd.:	**15.000,00 €**	

5.4 Vergleichswertverfahren

5.4.1 Vom Gutachterausschuss der Stadt Regensburg konnten aus der Kaufpreissammlung drei Vergleichspreise aus den Jahren 2020 bis 2023 genannt werden, die bezüglich Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr vergleichbar sind.

Die drei vergleichbaren Wohnungen lagen bezüglich der Kaufpreise zwischen 227.500.- € (65,45 m² Wohnfläche) und 320.000.- € (99,41 m² Wohnfläche).

Daraus ergaben sich Kaufpreise je Quadratmeter zwischen 3.219 € und 3.476 €. Im Mittel eine Wohnfläche von 79 m² mit einem Quadratmeterpreis von 3.340,00 €.

Vergleichsweise kann ein Vergleichswert i.H.v. 253.840,00 € - gerundet 254.000,00 € ermittelt werden. Da der Ertragswert aufgrund des hohen Bodenwertanteils und des niedrigen Mietwertes zu einem negativen Ertrag führt, kann dieser Ertragswert nicht herangezogen werden. Der Verkehrswert der Wohnung SE-Nr. 1 wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

Für das Garagengebäude kann der Verkehrswert i.H.v. rd. 15.000,00 € aus dem Ertragswert abgeleitet und in Ansatz gebracht werden.

6 Verkehrswert

Das Ertragswertverfahren führt für das 142/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt Kellerraum und Speicheranteil mit SE-Nr. 1 zum **Wertermittlungsstichtag 03. November 2024** zu einem Vergleichswert von rd**. 254.000,00 €,** für Flst. 3302/11, u.a. bebaut mit dem Garagengebäude SE-Nr. 9 zu einem Ertragswert von **15.000,00 €.**

Da jedoch in diesem Fall der Bodenwertanteil sehr hoch ausfällt, der Ertrag aus der Wohnung im Verhältnis zu einem negativen Ertrag führen würde, wird der Verkehrswert der Wohnung aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens** werden die **142/1000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt Kellerraum und Speicheranteil, jeweils bezeichnet mit SE-Nr. 1 sowie 11/1000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage SE-Nr. 9, Oberländerstr. 4 in 93051 Regensburg,** zum **Wertermittlungsstichtag 03. November 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11: 142/1000 Miteigentumsanteile - Wohnung SE-Nr. 1 samt Kellerraum und Speicheranteil - 254.000,00 €

(zwei hundert und vier und fünfzig tausend Euro)

und

Flst. 3302/9, 3302/10 und 3302/11: 11/1000 Miteigentumsanteile – Garagengebäude SE-Nr. 9 - 15.000,00 €

(fünf zehn tausend Euro)

Zubehör mit: 0,00 €

(null Euro)

bewertet

7 Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Sachverständige. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Sachverständige erforderlich und einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Sachverständige gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Sachverständigen gestattet.

Das Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

24. März 2025

Das Gutachten besteht aus 57 Seiten einschließlich Anlagen

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

a) Verkehrs- und Geschäftslage: einfache Wohnlage

b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf insbesondere am Allgemeineigentum, aber auch am Sonder- und Miteigentum

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt

d) Verdacht auf Hausschwamm: kein Verdacht auf Hausschwamm)

Anlagen:

a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigefügt

b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten soweit vorhanden beigefügt

c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigefügt (aus Teilungserklärung)

Feststellungen:

a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt

b) zuständiger Kaminkehrer: Marco Gunzelmann, Tiburtiusstraße 13, 94315 Straubing

c) Name und Anschrift des Verwalters: Klemisch Hausverwaltung GmbH, Drei-Kronen-Gasse 3 in 93047 Regensburg

d) Mieter/Pächter: eigengenutzt durch Frau XX

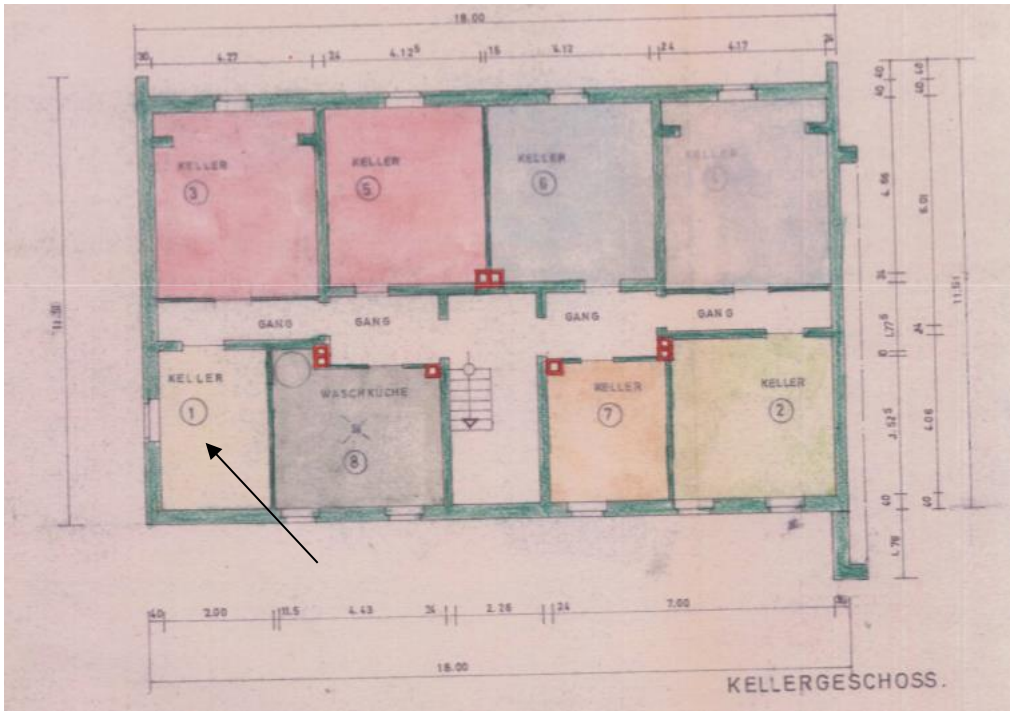
e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein

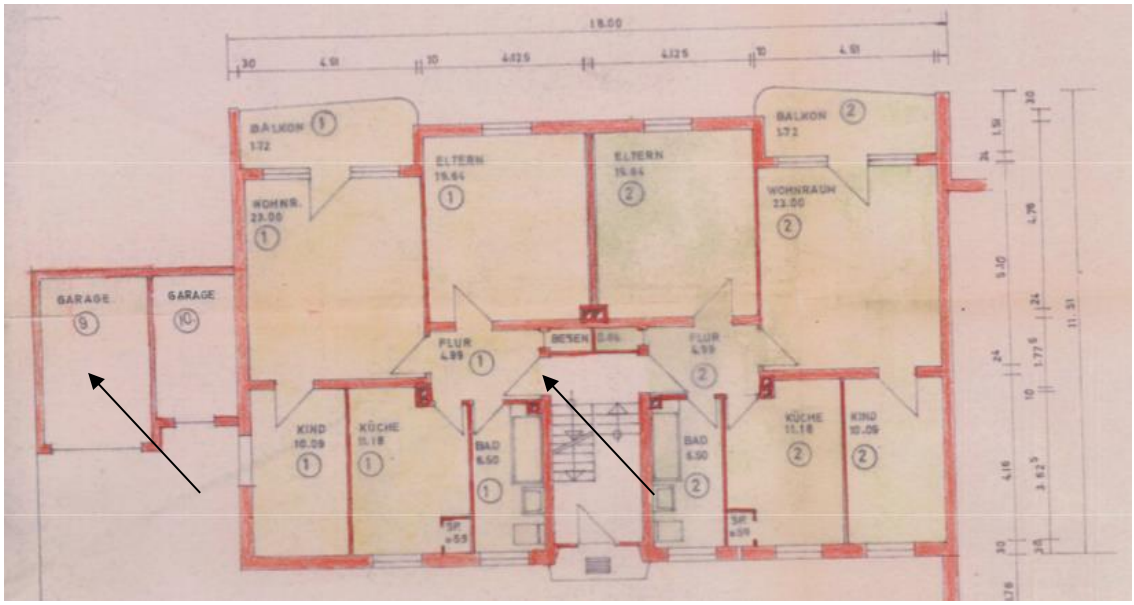
f) Gewerbebetrieb – nein

g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung: nein

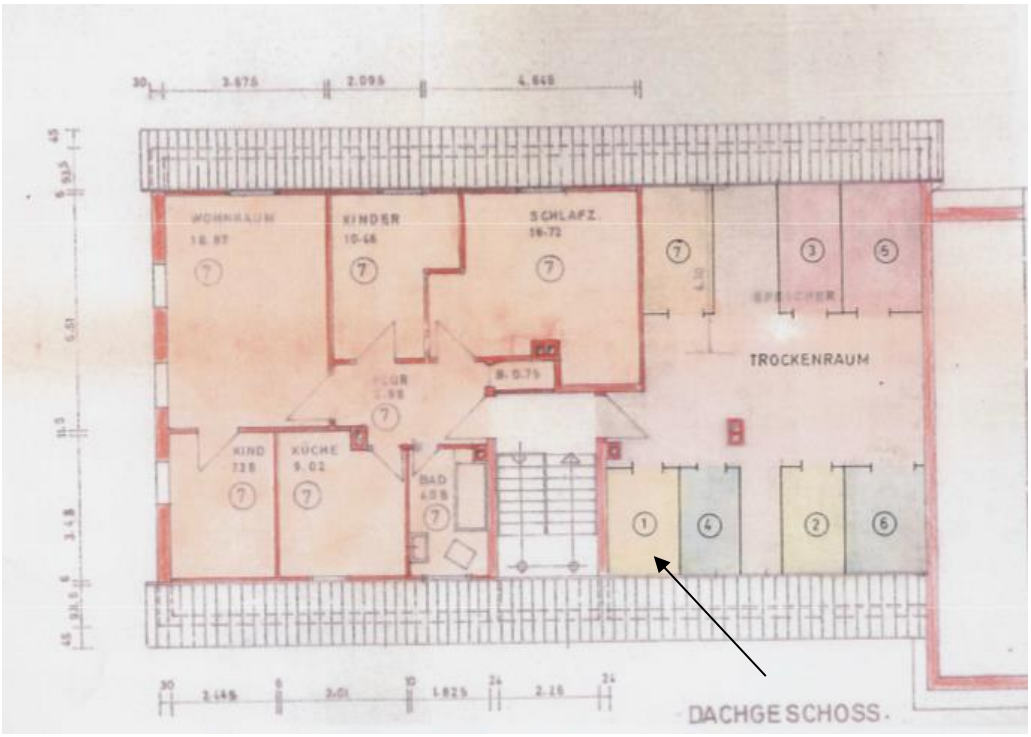
h) Energieausweis liegt nicht vor

Anlage 2/1 – Grundriss Kellergeschoss (Kellerraum), Erdgeschoss (Wohnung Nr. 1) – Garage Nr. 9





Anlage 2/2 – Grundriss Dachgeschoss - Speicheranteil



Anlage 3/1 – Bilddokumentation

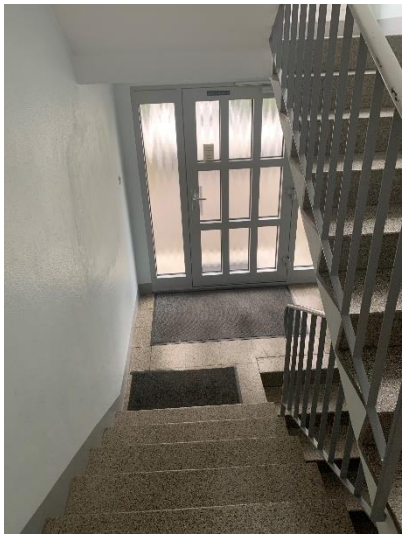
Zufahrt/Zugang über Flst. 3302/12

Nord-Ostansicht

Süd-Ostansicht

Balkon zu Wohnung Nr. 1 - Südseite

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Treppenhaus

Wohnungszugang

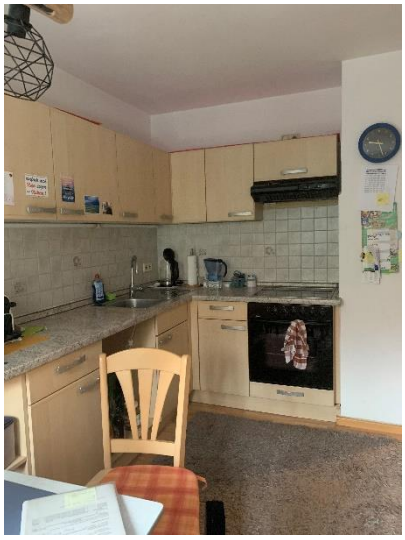
Flur

Badezimmer

Anlage 3/3 – Bilddokumentation

Badezimmer

Essküche

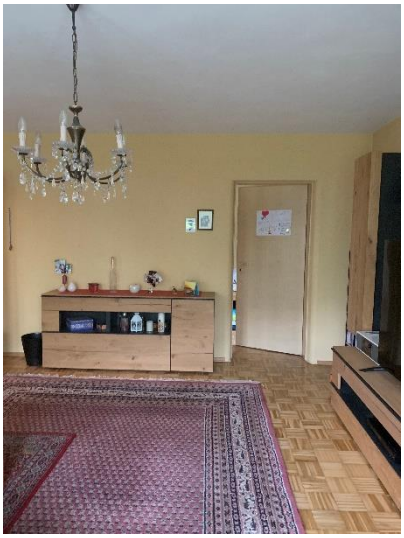


Essküche

Speise

Anlage 3/4 – Bilddokumentation

Wohnen

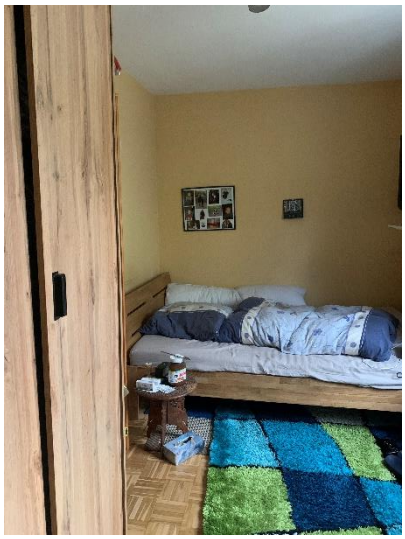


Wohnen

Balkon

Balkon – Zugang über Wohnzimmer

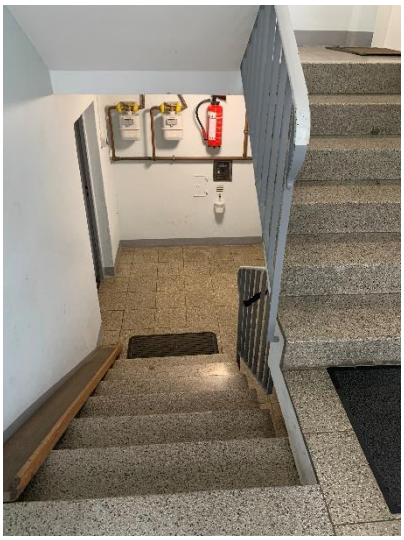
Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Kinderzimmer

Schlafzimmer

Abstellkammer



Treppe zum Kellergeschoss

Anlage 3/6 – Bilddokumentation

Flur im Keller

Fahrradraum

Kellerraum

Speicher

Anlage 3/7 – Bilddokumentation

Speicheranteil

Blick in den Garten - Allgemeineigentum

Garten im Süden

Garagengebäude - Nordansicht

Blick in die Garage