

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

GUTACHTEN

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



Einfamilienhaus mit Einzelgarage

Goethestraße 8
84085 Langquaid
Flurstücknummer 185/33 (Gmkg Langquaid)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 75/24

Qualitätsstichtag: 04.11.2024
Wertermittlungstichtag: 04.11.2024
Erstellt am: 08.11.2024/29.12.2024

Verkehrswert: 460.000 €

Zubehör:
- Schwedenofen: 500 €
- Anbauküche: 0 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

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

Anita Richter

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

Markus Gomeier MRICS

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

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)
SV Betriebskostenabrechnung

Josef Brunner

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

Büros

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

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

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier
Wörther Straße 25
93093 Donaustauf
www.kanzlei-gomeier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
1.1	Grundlegende Daten.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag.....	4
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	6
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.5	Datenschutz.....	8
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
2.1	Grundstücksbeschreibung	9
2.1.1	Lage.....	9
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung.....	16
2.1.3	Stand der Erschließung	17
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	18
2.2.1	Angaben im Grundbuch.....	18
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	19
2.3	Gebäudebeschreibung	22
2.3.1	Baubeschreibung.....	22
2.3.2	Pläne.....	26
2.3.3	Fotodokumentation	31
2.3.4	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	47
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	48
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften.....	51
2.3.8	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	51
2.3.9	Kaminkehrer.....	51
2.3.10	Zusammenfassende Bewertung des Objekts	51
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	52
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren.....	52
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	55
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung.....	58
3.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks.....	59
3.5	Sachwertverfahren – Berechnungsteil	61
3.5.1	Ermittlung des Sachwerts.....	61
3.5.2	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors	65
3.6	Ertragswertverfahren – Berechnungsteil	67
3.6.1	Ermittlung des Ertragswerts	71
4	Verkehrswert / Marktwert	73
5	Berechnungen	75

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Qualitätsstichtag:	04.11.2024
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2024
Ortstermin:	04.11.2024
Baujahr des Gebäudes:	1982
Besonderes Merkmal:	-
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Zwangsversteigerungsvermerk

Geschosse:	E + D
Grundstücksgröße:	689 m²
Flurstück:	185/33 (Gmkg Langquaid)
Einheiten:	1 Wohneinheit
Wohnfläche:	rd. 115 m²
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	Einzelgarage
Keller:	unterkellert
Bauweise:	Massiv

Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische	
Altlasten:	kein Verdacht vorliegend
Wohnpreisbindung nach	
§ 17 WoBindG:	nicht vorliegend

Ver- und Entsorgungs-/	
Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	ausreichend
Einstufung Ausstattung:	ausreichend
Baumängel/-schäden:	keine
Instandhaltung:	unwesentlich
Grundrisse:	baujahrtypisch

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 75/24

Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens



Wertermittlungstichtag

04.11.2024

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flst. 185/33 der Gemarkung Langquaid (Goethestraße 8 in 84085 Langquaid), bebaut mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss sowie mit einer direkt angebauten Einzelgarage.

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Langquaid rd. 500 m Luftlinie vom Ortskern entfernt (rd. 750 m Fahrstrecke per PKW). Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie vereinzelt Baulücken, welche sich an Wohnstraßen gliedern. Rd. 100 m westlich liegt ein Friedhof.

Das Gebäude wurde 1982 errichtet und ist aktuell eigengenutzt. Es wurden keine wesentlichen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Ausstattungsstandard ist ausreichend, der Zuschnitt baujahrestypisch. Es sind keine Bauschäden vorhanden. Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag mit 460.000 € ermittelt.

Zudem ist Zubehör in Form einer Anbauküche ohne Zeitwert und eines Schwedenofen mit einem Zeitwert von 500 € vorhanden.

Ortsbesichtigung

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

04.11.2024 um 10:00 Uhr

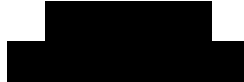
einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens Einfamilienhaus mit Einzelgarage, Goethestraße 8 in 84085 Langquaid an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

Niemand

von der Antragsgegnerseite:



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

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 14.10.2024 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 11.10.2024
- Grundbuchauszug vom 12.09.2024
- Genehmigte Eingabeplanung vom 22.12.1981
- Baubeschreibung vom 07.01.1982
- Flächenberechnungen vom 07.01.1982

Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

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

Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Allgemeine Informationsquellen

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

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

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

1.5 Datenschutz

Verantwortlich für die Datenerhebung

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

Datenschutz

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

Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

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

Weitergabe von Daten

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

Übermittlung an Drittländer

Es erfolgt keine Übermittlung

Speicherzeitraum

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

Betroffenenrechte

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

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

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz.

Erforderlichkeit der Datenangabe

Die Daten werden für die Auftragsbearbeitung benötigt.

Widerrufsrecht bei Einwilligung

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

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

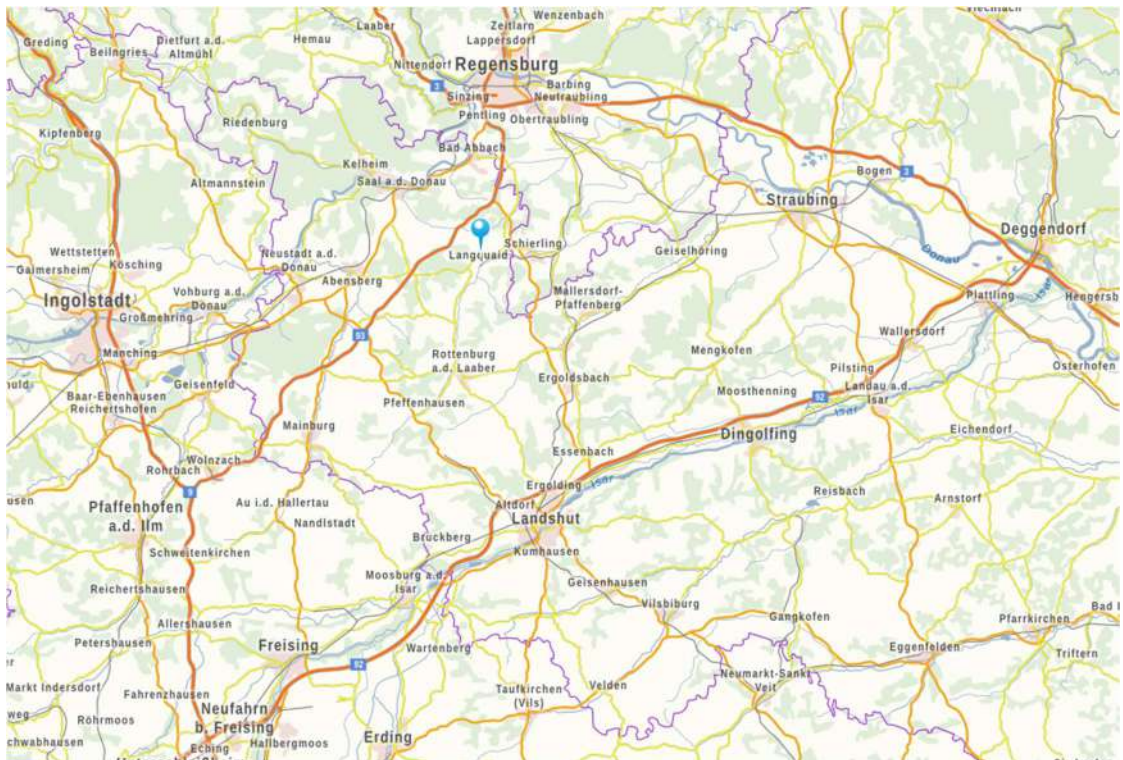
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Kelheim
Höhe:	389 m über NHN
Fläche:	56,77 km²
Einwohner:	6.017 (31.12.2023, Bay. Landesamt für Statistik)
Marktgliederung:	25 Gemeindeteile

Langquaid ein Markt im niederbayerischen Landkreis Kelheim und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Langquaid. Der Ort liegt zwischen Landshut (etwa 45 Kilometer südlich) und Regensburg (etwa 30 Kilometer nördlich) an der Großen Laber.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

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

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat Oktober 2024 bei 3,0%, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT OKTOBER 2024 - KELHEIM

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	2.240	288
Arbeitslose SGB III	1.215	203
Arbeitslose SGB II	1.025	85
Arbeitslosenquote	3,0	0,3
Arbeitslosenquote SGB III	1,6	0,2
Arbeitslosenquote SGB II	1,4	0,1
Gemeldete Arbeitsstellen	955	-71
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	2.858	358
Unterbeschäftigungsquote	3,8	0,4

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09273-Kelheim.html>

Der Prognos Zukunftsatlas 2020 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb & Innovation, Wohlstand & soziale Lage, Stärke und Dynamik. Im Gesamtergebnis belegt der Landkreis Kelheim Rang 127 (Demografie Rang 127, Arbeitsmarkt Rang 359, Wettbewerb & Innovation Rang 96, Wohlstand & soziale Lage Rang 7, Stärke Rang 133, Dynamik Rang 202).

Bildung

In Langquaid sind eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Volkshochschule und eine Musikschule geben. Zudem sind 2 Kinderkrippen und 4 Kindergärten vorhanden.

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

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

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

Als allgemeinbildende Schulen gibt es in Regensburg 21 Grund-, 8 Mittel-, 5 Realschulen sowie 9 Gymnasien und 27 Berufs- und Berufsfachschulen.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

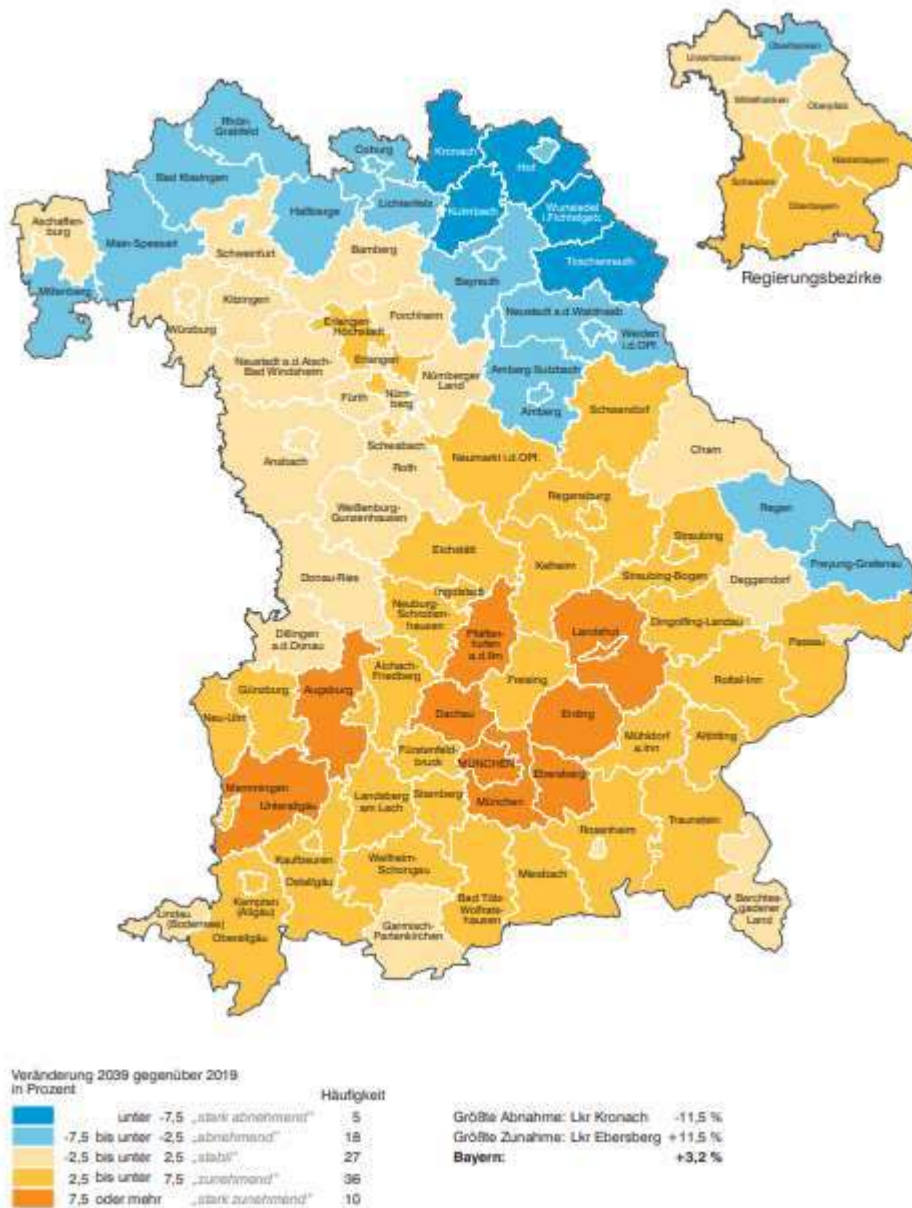
Datenblatt Landkreis Kelheim

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
1999	108,7	3,7	3,9	5,5	8,0	3,9	7,7	26,3	27,3	15,7	6,8
2000	109,5	3,7	3,8	5,4	8,1	4,0	7,8	25,7	27,8	16,1	7,0
2001	110,9	3,6	3,9	5,3	8,3	4,1	7,9	25,6	28,6	16,4	7,2
2002	112,1	3,6	3,8	5,3	8,4	4,1	8,1	25,2	29,6	16,5	7,5
2003	112,8	3,5	3,9	5,2	8,5	4,2	8,1	24,8	30,4	16,5	7,7
2004	112,9	3,4	3,8	5,2	8,4	4,2	8,1	24,0	31,4	16,4	8,0
2005	113,2	3,3	3,7	5,2	8,3	4,2	8,1	23,4	32,6	16,3	8,2
2006	112,9	3,2	3,5	5,2	8,2	4,3	8,0	22,5	33,3	16,2	8,4
2007	113,1	3,2	3,4	5,0	8,1	4,3	7,9	22,1	34,1	16,3	8,6
2008	113,1	3,2	3,4	5,0	7,9	4,4	7,9	21,5	34,7	16,5	8,7
2009	113,1	3,1	3,3	4,8	7,8	4,2	8,1	20,8	35,2	16,7	8,9
2010	113,1	3,1	3,2	4,6	7,8	4,2	8,2	20,4	35,5	16,9	9,2
2011	113,2	3,0	3,1	4,5	7,8	4,1	8,2	20,1	36,0	17,0	9,3
2012	114,0	3,0	3,2	4,4	7,6	4,1	8,4	20,2	36,1	17,3	9,6
2013	115,2	3,1	3,2	4,4	7,5	4,0	8,5	20,7	36,4	17,4	10,1
2014	116,5	3,2	3,1	4,4	7,3	4,0	8,6	21,2	36,5	17,5	10,5
2015	119,0	3,2	3,3	4,5	7,3	4,1	8,9	22,3	36,8	17,6	10,9
2016	120,0	3,4	3,4	4,5	7,2	4,2	8,8	22,6	36,7	17,9	11,2
2017	121,1	3,5	3,5	4,6	7,2	4,1	8,7	23,2	36,7	18,6	11,3
2018	122,3	3,7	3,5	4,6	7,2	3,9	8,6	23,5	36,6	19,2	11,4
2019	123,1	3,8	3,6	4,6	7,2	3,8	8,6	23,6	36,4	19,9	11,5
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039											
2020	123,6	3,9	3,7	4,7	7,1	3,8	8,4	23,6	36,3	20,9	11,3
2021	124,1	3,9	3,8	4,8	7,1	3,8	8,1	23,7	36,0	21,7	11,3
2022	124,7	3,9	3,9	4,9	7,1	3,7	8,0	23,6	35,8	22,4	11,4
2023	125,3	3,9	4,0	5,0	7,2	3,7	7,9	23,6	35,5	23,1	11,5
2024	125,8	3,8	4,0	5,1	7,2	3,7	7,7	23,6	35,2	23,8	11,7
2025	126,4	3,8	4,0	5,3	7,3	3,7	7,6	23,6	34,8	24,5	11,9
2026	126,9	3,7	4,0	5,3	7,4	3,7	7,5	23,4	34,6	25,1	12,1
2027	127,4	3,7	4,0	5,4	7,6	3,6	7,5	23,2	34,4	25,5	12,5
2028	127,9	3,7	3,9	5,5	7,7	3,7	7,5	22,9	34,3	26,0	12,7
2029	128,3	3,6	3,9	5,4	7,9	3,7	7,5	22,7	34,2	26,4	13,0
2030	128,8	3,6	3,8	5,4	8,0	3,8	7,4	22,5	34,3	26,6	13,3
2031	129,2	3,5	3,8	5,4	8,2	3,8	7,5	22,3	34,3	26,8	13,7
2032	129,6	3,5	3,7	5,3	8,2	3,9	7,5	22,1	34,4	26,8	14,1
2033	130,0	3,5	3,7	5,3	8,3	4,0	7,6	21,9	34,6	26,6	14,6
2034	130,4	3,4	3,7	5,2	8,3	4,1	7,6	21,8	34,7	26,3	15,1
2035	130,7	3,4	3,6	5,1	8,3	4,2	7,8	21,7	34,9	26,1	15,7
2036	131,1	3,4	3,6	5,1	8,2	4,2	7,9	21,6	35,0	25,9	16,2
2037	131,4	3,4	3,6	5,0	8,1	4,3	8,0	21,5	35,1	25,5	16,8
2038	131,7	3,4	3,6	5,0	8,1	4,3	8,2	21,4	35,2	25,2	17,4
2039	132,0	3,4	3,6	5,0	8,0	4,2	8,3	21,4	35,3	24,9	18,1

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

Dabei sind folgende Veränderungen 2039 gegenüber 2019 geschätzt worden:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



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

Gründe für einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl sind zum einen die gute wirtschaftliche Lage, gute Lebensqualität für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen sowie die Nähe zur Stadt Regensburg und zu Standorten internationaler Unternehmen.

Mikrolage



Ausschnitt aus der gemeindlichen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Langquaid rd. 500 m Luftlinie vom Ortskern entfernt (rd. 750 m Fahrstrecke per PKW).

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie vereinzelt Baulücken, welche sich an Wohnstraßen gliedern. Rd. 100 m westlich liegt ein Friedhof.

Die Nahversorgung ist durch einen rd. 300 m entfernten Discounter gegeben. Im Ortskern sind ein weiterer Discounter sowie ein Super

Parkmöglichkeiten sind durch Stellplätze am Objekt sowie im Straßenbereich gegeben.

Die Anbindung an die A93 ist gut, da die Auffahrt Hausen in ca. 5 km erreichbar ist. Die nächste Anschlussstelle „Schierling Nord“ an die B15n ist ca. 6,5 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle „Langquaid Leierndorfer Straße“ ist rd. 350 m entfernt.

Verkehrsanbindung

Langquaid liegt in direkter Nähe der A93 zwischen München und Regensburg sowie an der B15N, welche mit einer autobahngleichen Ausbaustufe als direkte Verbindung nach Landshut und den Flughafen München in Bau ist. Das nahe gelegene Regensburg liegt am Knotenpunkt der beiden Bundesautobahnen A3 (Ost-West-Achse) und A93 (Nord-Süd-Achse) und verbindet Regensburg direkt mit den Städten München, Nürnberg, Ingolstadt und Passau.

Über den Hauptbahnhof Regensburg können alle umliegenden Nah- und Fernziele regelmäßig erschlossen werden. Die über den Ort führende Bahnstrecke Eggenmühl–Langquaid dient nur mehr sporadischen Güter- sowie Ausflugspersonenverkehren. Östlich des Marktes verläuft zudem die Bahnstrecke München–Regensburg, der nahe gelegene Bahnhof Eggenmühl ist ein regional bedeutsamer Haltepunkt, über den das benachbarte Schierling im Stundentakt an Regensburg und Landshut sowie im 2-Stunden-Takt an München angebunden ist.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen München.

Entfernung umliegender Städte:

- Regensburg 25 km (nördlich)
- Straubing 43 km (östlich)
- Deggendorf 75 km (östlich)
- Landshut 38 km (südlich)
- Ingolstadt 52 km (westlich)

Umweltimmissionen

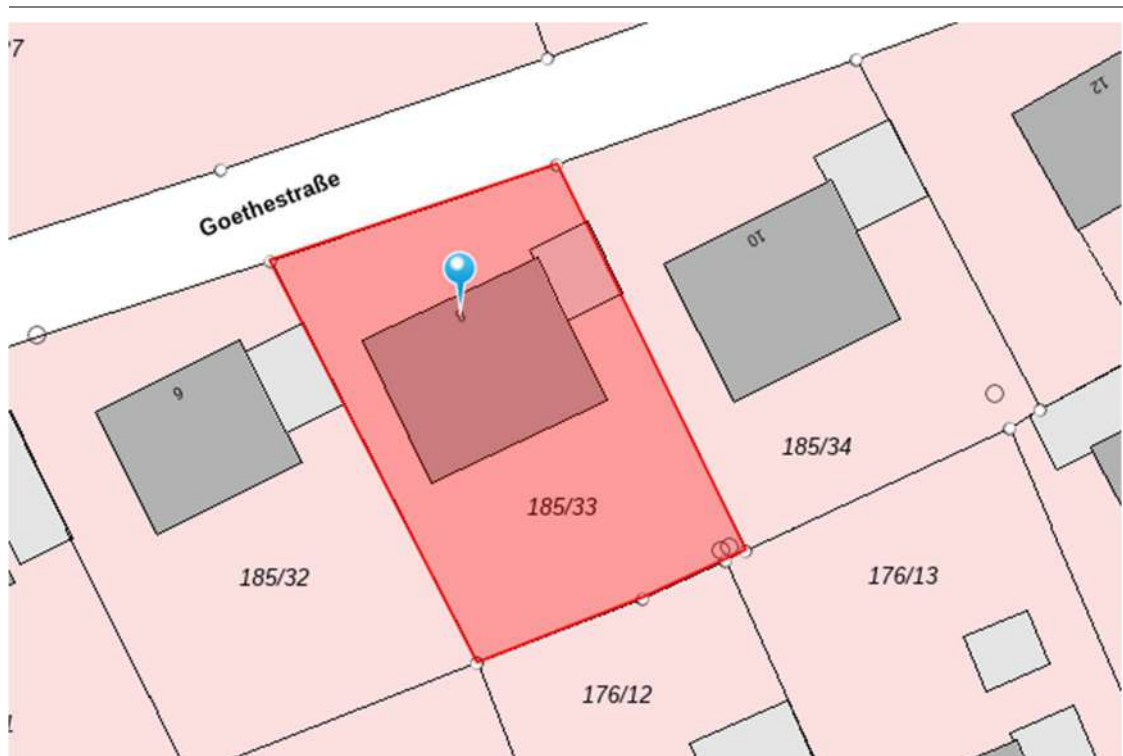
Es ist nur mit geringen Lärmimmissionen aufgrund des Anliegerverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind in der direkten Umgebung nicht gegeben.

Lagebeurteilung insgesamt

- durchschnittliche örtliche Lage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute überörtliche Verkehrsanbindung
- guter Zugang zu Grün- und Erholungsflächen
- durchschnittliche Infrastruktur

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Grundstücksgröße:	689 m ²
Grundfläche:	rd. 191 m ²
Zahl der Geschosse:	E + D
GRZ (Grundflächenzahl):	0,28
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,51



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss und einer Einzelgarage.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und hat ein Südgefälle (rd. 1,8 m Höhendifferenz). Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 32 m x 21 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

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

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

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

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

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

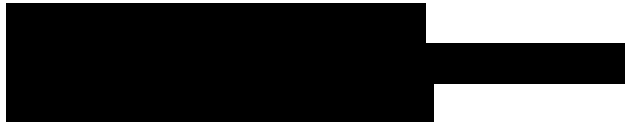
2.2.1 Angaben im Grundbuch

Amtsgericht:	Kelheim
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Langquaid
Band:	48
Blatt:	1182

Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Langquaid
Flurstück:	185/33
Lage:	Goethestraße 8
Beschreibung:	Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Gebäude- und Freifläche
Größe:	689 m ²

I. Abteilung – Eigentümer



II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

3.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 75/24);

Anmerkung

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

2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Pfaffenlehen“ vor.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 1982 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen. Es wird deshalb von einem erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Grundstück ausgegangen.

Öffentlich-rechtliche Situation

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

- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
Diese sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie in ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
Und die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.
- **Bauerwartungsland**
Als Bauerwartungsland werden Flächen bezeichnet, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
- **Rohbauland**
sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land**
sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§3 (4) ImmoWertV).

Grundstücksklassifizierung

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

Zuordnung des Wertermittlungsgrundstücks als baureifes Land

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

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

2.3 Gebäudebeschreibung

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

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

2.3.1 Baubeschreibung

Gebäudeart/Bauart: Einfamilienhaus, 1-geschossig, vollunterkellert,
ausbaufähiges Dachgeschoss.
Einzelgarage.

Baujahr: 1982

Baualter: Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum
Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 42 Jahre.

Geschosse: KG: 4 Kellerräume, Tankraum, Heizung, Gang.

EG: Wohnzimmer mit Terrasse, Essküche, Schlafzimmer, 2
Kinderzimmer, Bad, WC, Diele, Flur, Windfang.

DG: Nicht ausgebaut.

Wohnfläche: EG = rd. 115 m²
Ges.= rd. 115 m²

Rohbau

Außenwände:	KG: Stampfbeton EG - DG: Gitterziegel
Innenwände:	Ziegel
Fundamente:	Stampfbeton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	KG/EG: Stahlbetondecke DG: Holzbalkendecke
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	nicht einsehbar
Fassade:	Putzfassade
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Betondachpfannen
Spenglerarbeiten:	Kupfer-Regenrinnen und -rohre
Treppe:	KG – EG: Stahlbeton mit Natursteinbelag EG – DG: Stahlbeton mit Natursteinbelag Eingangstreppe: Massiv mit Natursteinbelag Kelleraußentreppe: Stahlbeton

Ausbau

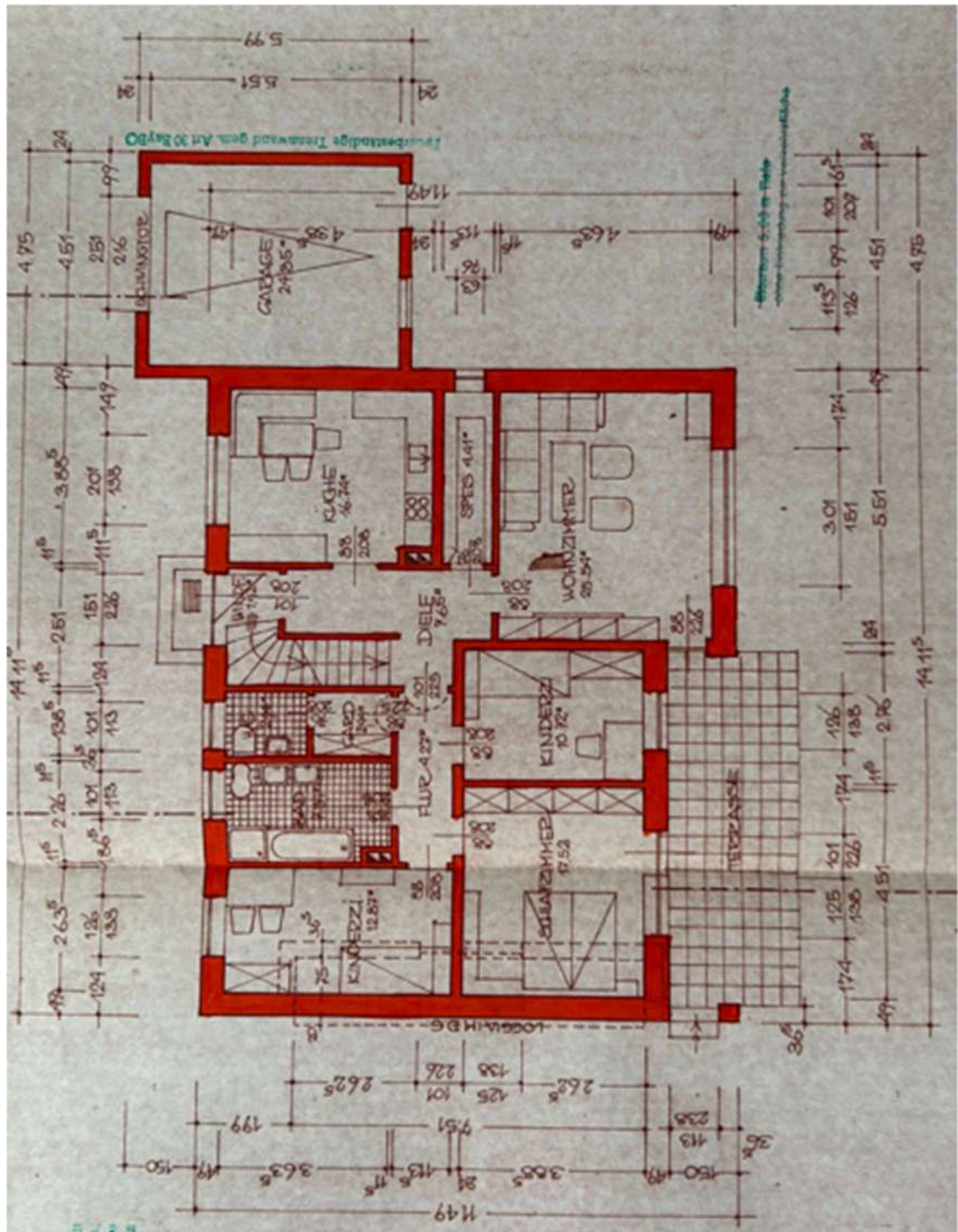
Fenster:	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Holztüre mit Glasausschnitte Terrassentüren: Holzrahmentüre mit Wärmeschutzverglasung Innentüren: Fertigröhrenspanntüren mit Holzrahmen
Terrasse:	Stahlbeton gefliest mit Zugangstreppe und Holz-/Stahlumzäunung
Balkon:	Nur Rohbau

Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen, WC $\frac{3}{4}$ -hoch gefliest, Bad raumhoch gefliest
Deckenflächen	verputzt und gestrichen, Bad Holzoptikpanelle
Fußböden:	Parkett, Fliesen

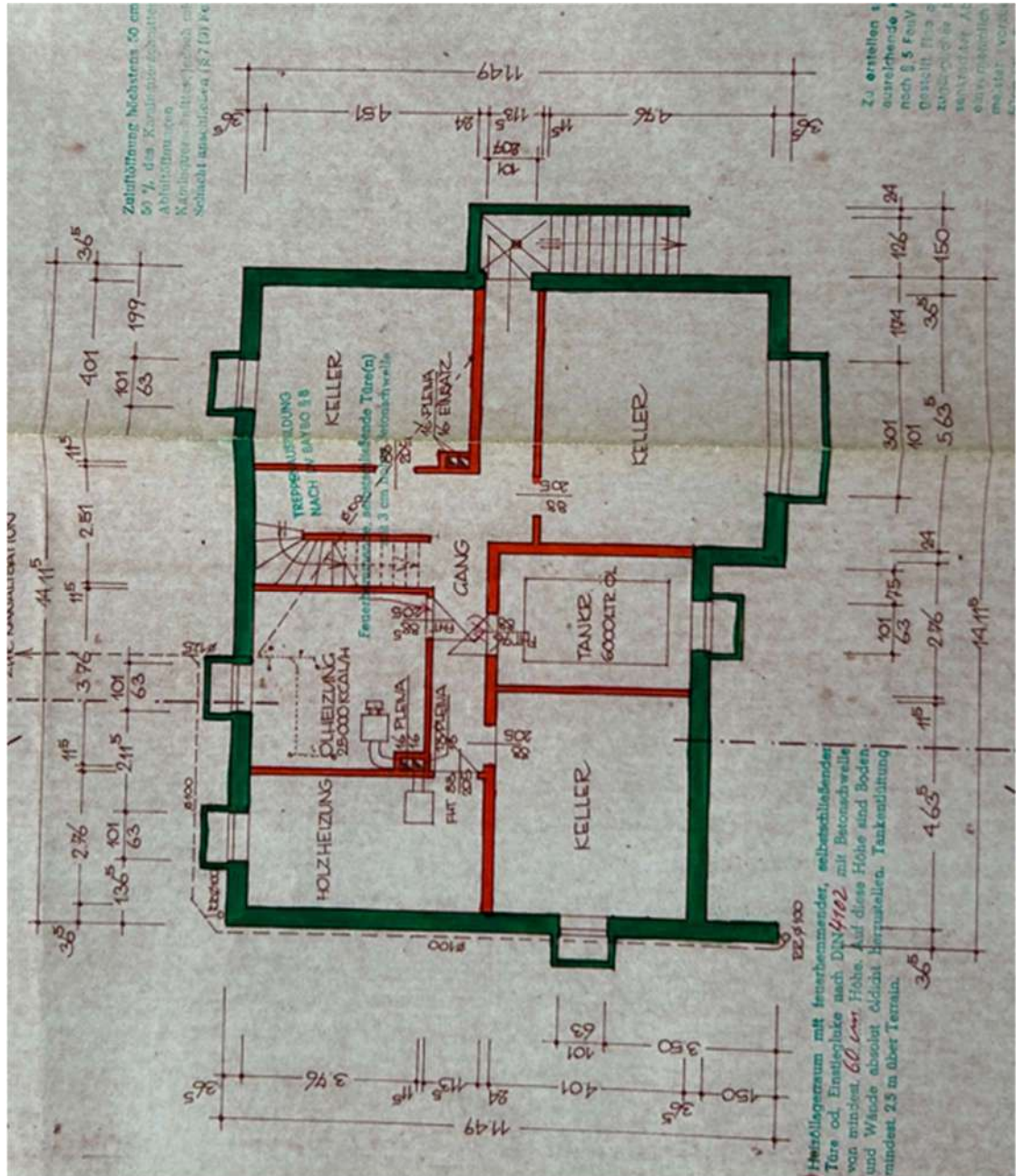
Heizung/ Warmwasservers.:	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, 6 Solarplatten und 2.000 l Pufferspeicher, zentral gesteuerte Fußbodenheizung
Sanitär:	WC: Waschbecken, WC (Spülkasten Aufputz) Bad: Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC (Spülkasten Aufputz)
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheit mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage

Garage:	Direkt angebaute Einzelgarage in Massivbauweise, Garage mit elektrischen Sektionaltor und Nebeneingangstüre sowie Fliesenbelag, Pultdach mit Faserzementplatten (asbesthaltig)
Außenanlagen:	Garagenvorplatz unbefestigt, restliche Zuwegungen mit Natursteinplatten, Einfriedung mit Maschendrahtzaun, zur Straße hin Sichtziegelzaun mit Holzausfachungen, einfache Grünanlagen

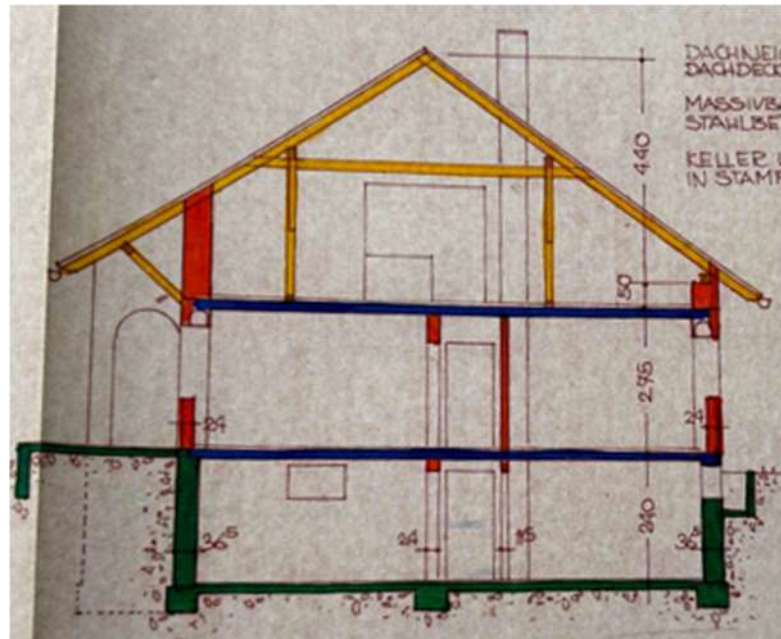
2.3.2 Pläne



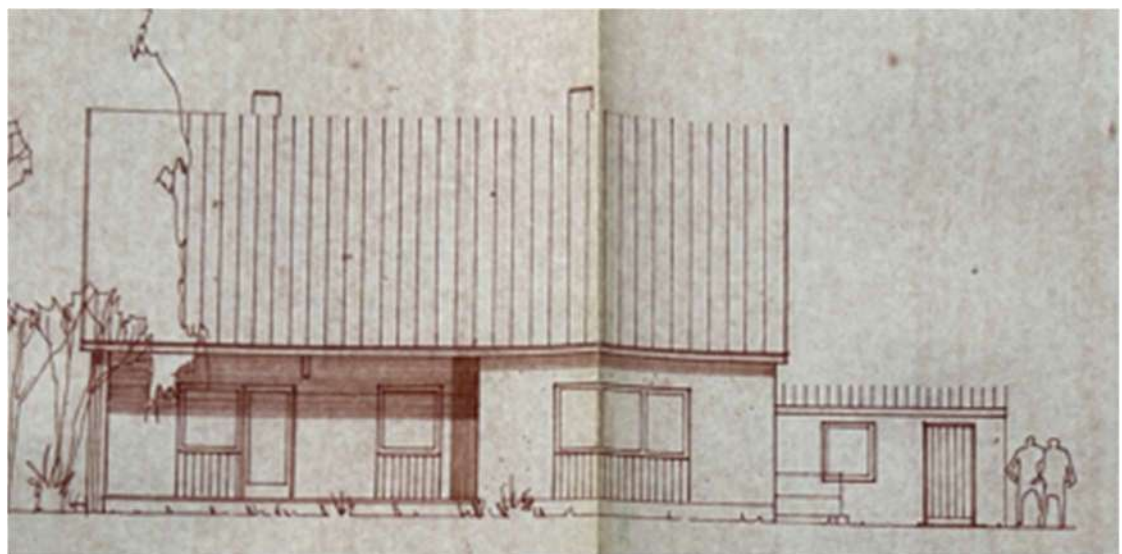
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



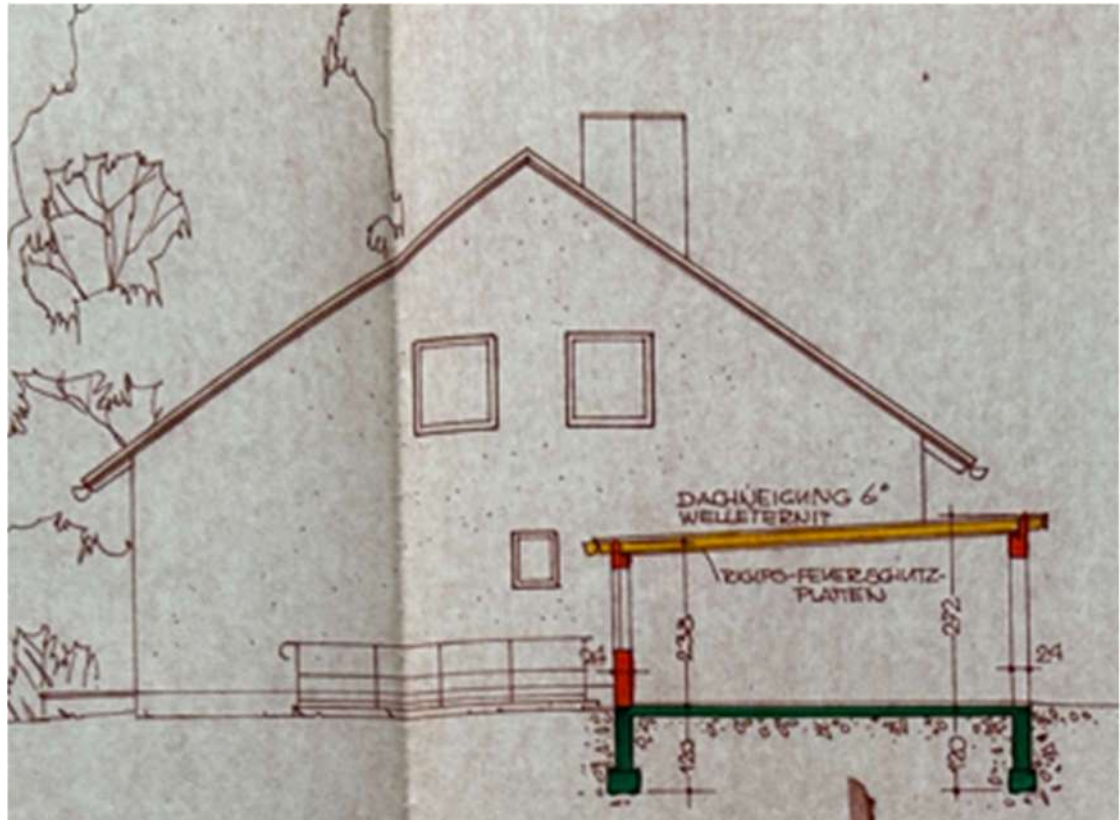
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



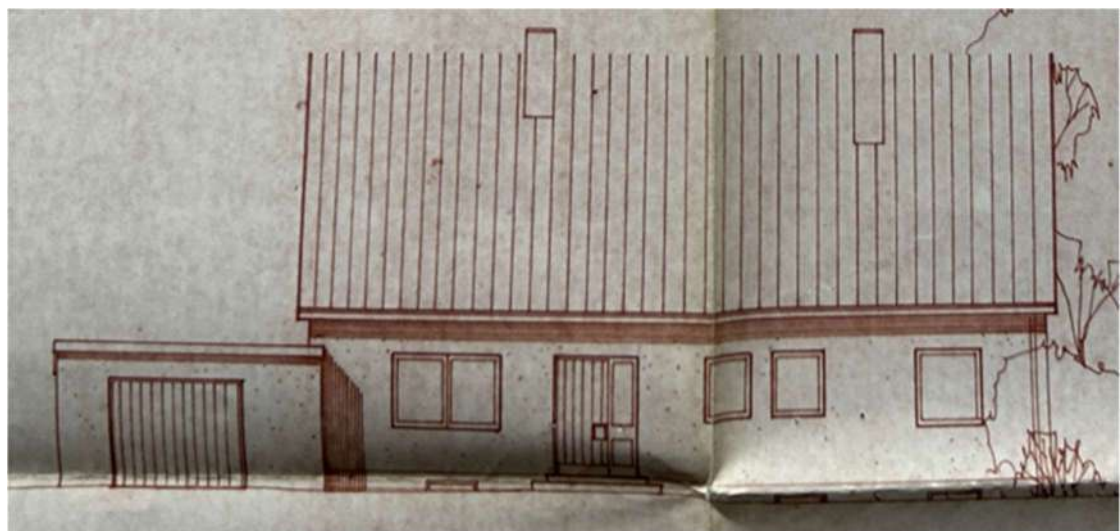
Schnitt (ohne Maßstab)



Südansicht (ohne Maßstab)



Ostansicht / Schnitt Garage (ohne Maßstab)



Nordansicht (ohne Maßstab)



Westansicht (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Nordostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



Südostansicht



Essküche EG



Speis EG



Wohnzimmer EG



Terrasse EG



Terrasse EG



Schwedenofen



Gäste-WC EG



Kinderzimmer EG



Bad EG



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer 2 EG



Gang KG



Keller KG



Keller KG



Heizraum KG



Heizung KG



Keller KG



Treppe EG - DG



Dachgeschoss



Balkon DG



Offener Spitzboden



Garage



Garage



Garage



Zufahrt Garage



Kelleraußentreppe



Zuwegung Haus



Garten

2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

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

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- Einbau Fliesenbelag Teilbereich Keller ca. 2004
- Austausch Brenner und Kessel Heizung ca. 2014
- Umrüstung Garagentor auf elektrisches Sektionaltor ca. 2021

Bauschäden

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

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

2.3.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{RND} = 80 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} = 38 \text{ Jahre}$$

Somit ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 bei einem Modernisierungsgrad von 0,50 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 42 Jahren eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **38 Jahren** ausgegangen.

2.3.7 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

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

2.3.8 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

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

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

2.3.9 Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Herr Christian Linz, Rotdornweg 1 in 84085 Langquaid.

2.3.10 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

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

3 Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

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

„...im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“

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

„...persönliche Verhältnisse“

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

Grundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zielbestimmung

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

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Kriterien der Auswahl

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

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

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

Ermittlung des Bodenwerts

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

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

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

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

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung

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

Schlussfolgerung

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

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

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

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

3.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks

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

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

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

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



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

Allgemeinen Wertverhältnisse

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

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein.

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

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

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle Landkreis Kelheim
erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Wohnbauflächen

Baureifes Land

Bodenrichtwert pro m ²	689	m ²	240 €/m ²
Anpassung		-	
Bodenwert zum Stichtag BRW pro m ²			240 €/m ²
Anpassung Bodenpreisentwicklung		-	
Bodenwert pro m ²			240 €/m ²
Bodenwert			165.360 €

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

3.5 Sachwertverfahren – Berechnungsteil

3.5.1 Ermittlung des Sachwerts

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

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

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

Mithilfe folgender Parameter können die oben genannten Merkmale bewertet werden:

Normalherstellungskosten (NHK)

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

Standardstufe

Bauteil	Wägungs- anteil	Standard- stufe	Punkte
Außenwände	23	1,5	34,5
Dach	15	1,5	22,5
Fenster und Außentüren	11	2	22
Innenwände und -türen	11	2,5	27,5
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	33
Fußböden	5	3	15
Sanitäreinrichtungen	9	3	27
Heizung	9	4	36
Sonstige technische Ausstattung	6	2,5	15
Summe	100	Summe	232,5
		gewichtete Standard- stufe	2,33

Besondere Bauteile / Zubehör

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

Bauteil	Baujahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Terrasse (nicht 3-seitig umschlossener Bereich)	1982	80/38	5.000 €	2.375 €
Kelleraußentreppe	1982	80/38	10.000 €	4.750 €
			Summe:	7.125 €

Es liegt zum Besichtigungsdatum folgendes Zubehör vor.

Zubehör	Hstl.Jahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Schwedenofen	unbekannt	-	-	500 €
Anbauküche mit Elektro-Geräte	unbekannt	-	-	Kein Zeitwert
			Summe:	500 €

Korrekturfaktoren

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

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

Alterswertminderung

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

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Wohnhaus:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	475 m ²	
Baujahr:	1982	
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010		
Typ 1.02, Standardstufe 2,33	635 €/m ²	
Ansatz	635 €/m ²	
Korrekturfaktor:	1	
	635,00 €/m ²	X BGF
		301.625 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	9.049 €
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.	in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert		310.674 €
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2024/III	184,0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag		571.640 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38 Jahre	
Alterswertminderung in %	52,50%	-300.111 €
vorläufiger Sachwert Wohnhaus		271.529 €

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Garage:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	28 m ²	
Baujahr:	1982	
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010		
Typ 14.1, Standardstufe 4-5	633 €/m ²	
Ansatz	633 €/m ²	
Korrekturfaktor: -	1	
	633,00 €/m ²	X BGF
		17.724 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	532 €
Baunebenkosten Gebäude	in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert		18.256 €
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2024/III	184,0
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag		33.591 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38 Jahre	
Alterswertminderung in %	52,50%	-17.635 €
vorläufiger Sachwert Garage		15.955 €

3.5.2 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für derartige Objekte letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2020 Marktanpassungsfaktoren abgeleitet und sind deshalb nicht mehr heranziehbar.

Vom direkt angrenzenden Gutachterausschuss Landkreis Regensburg für Grundstückswerte (Landkreisgrenze rd. 4 km entfernt) wurden aus bereinigten Verkaufsfällen der Jahre 2021 und 2022 folgende Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

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

Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Bodenpreisniveaus, der Lageverhältnisse und der Restnutzungsdauer wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,00 für marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Merkmale (boG) liegen in Form von Bauteilen vor.

Marktangepasster Sachwert zum Wertermittlungstichtag:

Berechnung des Marktanpassungsfaktors:

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	271.529 €
Vorläufiger Sachwert Garage	15.955 €
Bodenwert	165.360 €
Bauteile	7.125 €
Summe	459.969 €

Marktanpassungsfaktor	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd. 459.969 €

Objektspezifische Merkmale:

-	- €
Summe	459.969 €

Marktangepasster Sachwert	rd. 460.000 €
----------------------------------	----------------------

3.6 Ertragswertverfahren – Berechnungsteil

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

Mieterträge

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

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

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



Auswertung

Qualifizierter Mietspiegel Regensburg 2024

Basiswerte

Objektname:	Goethestraße 8, Langquaid
Objektgröße:	115,00 m²
Basismiete pro m²:	9,46 €
Baujahr:	1978 bis 1994 -12 %

Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:	
Die Wohnung liegt in einem neutralen Stadtgebiet und erhält keinen Zu- oder Abschlag.	±0 %

Sanitärausstattung der Wohnung

Gehobene Sanitärausstattung (in der Summe ein Zuschlagsmerkmal)	+5 %
<i>Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.</i>	

Sonstige Wohnungsausstattung

Einbauküche	+9 %
-------------	------

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist:	2 %
-----------------------------	-----

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²:	9,65 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	1109,66 €
Spannbreite	
- 17 %:	8,01 €/m²
+ 17 %:	11,29 €/m²

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

- Wohnhaus: 9,65 €/m²

Aufgrund der Lage in der Gemeinde Langquaid ist ein Lageabschlag von 20% erforderlich. Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- Wohnhaus: 9,65 €/m² abzgl. 20 % Lageabschlag = 7,72 €/m²

Wohnhaus:

Aktuell ist das Wohnhaus eigengenutzt (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktüblich erzielbare Miete wird die durchschnittliche ortsüblichen Vergleichsmiete übernommen:

- Wohnhaus: 7,72 €/m²

Garage:

Aktuell ist die Garage eigengenutzt. Der ortsübliche Mietzins von **40 €/Stück/mtl.** wird als marktüblich erzielbare Miete zusätzlich zu der Wohnhausmiete angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Aufgrund der Objektgröße und des Gebäudealters sowie der technischen Gebäudeausstattung werden für das Wohnhaus Verwaltungskosten von 351 €/Jahr angesetzt, für die Garage 46 €/Jahr/Stück.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für das Wohnhaus Instandhaltungskosten von 13,80 €/Jahr/m² Wohnfläche angesetzt, für die Garage 104 €/Jahr/Stück.

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau

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

¹⁾ angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die Restnutzungsdauer und der Lage in Langquaid wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.6.1 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der Mieterträge ortsüblich und marktgerecht:

Mieteinheit	Wfl./Nfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
Wohnhaus	115 m ²		7,72 €/m ²	887,80 €	10.653,60 €
Garage		1 Stück	40,00 €/St.	40,00 €	480,00 €
Rohrertrag				927,80 €	11.134 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		11.134,00 €
Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	Wohnhaus	351 €/WE
	Garage	46 €/St.
- Instandhaltungskosten	Wohnhaus	13,80 €/m ²
	Garage	104 €/St.
- Mietausfallwagnis		2,00%
Jahresreinertrag		8.823,32 €
Baujahr		1982
Jahr der Bewertung		2024
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren		38
Liegenschaftszinssatz (LZ)		1,25%
Bodenwert		165.360,00 €
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert		2.067,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen		6.756,32 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		30,10
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen		203.382,13 €
zzügl. Bodenwert		165.360,00 €
Ertragswert bebautes Grundstück		368.742,13 €

Summe Ertragswert

Wohnhaus mit Einzelgarage		368.742 €
Summe		368.742 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		368.742 €
Objektspezifische Merkmale:		
-		- €
Marktangepasster Ertragswert	rd.	370.000 €

4 Verkehrswert / Marktwert

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

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

Für das bebaute Grundstück:

Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Goethestraße 8
84085 Langquaid
Flurstücknummer 185/33 (Gmkg Langquaid)

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstückssachwert:	460.000 €
Grundstücksertragswert:	370.000 €

Anmerkung

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

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

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

Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungstichtag am 04.11.2024 angesetzt mit:

460.000 €

Tegernheim, den 08.11.2024/29.12.2024



Markus Gomeier MRICS

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

5 Berechnungen

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

Grundfläche			
Einfamilienhaus		14,115 m x 11,49 m =	162,18 m ²
Garage		4,75 m x 5,99 m =	28,45 m ²
			191 m²
Geschossfläche			
Einfamilienhaus EG		14,115 m x 11,49 m =	162,18 m ²
Einfamilienhaus DG		14,115 m x 11,49 m =	162,18 m ²
Garage		4,75 m x 5,99 m =	28,45 m ²
			353 m²
Bruttogrundfläche			
Einfamilienhaus KG		14,115 m x 11,49 m - 1,50 m x 7,76 m =	150,54 m ²
Einfamilienhaus EG		14,115 m x 11,49 m =	162,18 m ²
Einfamilienhaus DG		14,115 m x 11,49 m =	162,18 m ²
Garage		4,75 m x 5,99 m =	28,45 m ²
			503 m²
Wohnfläche			
EG	Wohnzimmer	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	25,54 m ²
	Küche	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	16,74 m ²
	Speisekammer	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	4,41 m ²
	Schlafzimmer	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	17,52 m ²
	Kinderzimmer	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	10,72 m ²
	Kinderzimmer	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	12,87 m ²
	Bad	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	7,94 m ²
	WC	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	2,44 m ²
	Garderobe	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	2,44 m ²
	Flur	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	4,27 m ²
	Diele	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	7,65 m ²
	Windfang	lt. Wohnflächenberechnung vom 07.01.1982	1,42 m ²
	Terrasse (25%)	7,395 m x 2,625 m x 25% =	4,85 m ²
			118,81 m²
		abzgl. 3% Putz	3,56 m ²
		Summe	115 m²