G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

93053 Regensburg, Nähe Bajuwarenstraße

Flst. 2662/172 - Gebäude- und Freifläche mit 1.617 m² (Genehmigung: Hotel mit Tiefgarage v. 23. April 2021)
Flst. 2662/189 - Gebäude- und Freifläche mit 1.263 m²
und
1/3 Miteigentumsanteil an Flst. 2662/192 - Gebäude- und Freifläche mit 1.996 m² (tatsächlich Verkehrsfläche)

Eigentümer: XXX

Wertermittlungsstichtag: 23. November 2023

ermittelte Verkehrswerte (Marktwerte):

Flst. 2662/172: 960.000,00 € (i.W. neun hundert und sechzig tausend Euro)

Flst. 2662/189: 750.000,00 € (i.W. sieben hundert und fünfzig tausend Euro)

Flst. 2662/192 (1/3 Miteigentumsanteil)**: 33.000,00 €** (i.W. drei und dreißig tausend Euro)

Zubehör: 0,00 € (i.W. null Euro)

erstellt am **13. Dezember 2023**

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt 1
Inhaltsverzeichnis 2

1 Auftrag 3

2 Grundlagen des Auftrages 6
2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes 6
2.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB 6
2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen 7
2.4 Rechtliche Grundlagen 8
2.5 Annahmen 9

3 Grundbuch 11
3.1 Blattstelle 11
3.2 Bestandsverzeichnis 11
3.3 Abteilung I 12
3.4 Abteilung II 12
3.5 Abteilung III 13

4 Beschreibung 14
4.1 Grund und Boden 14
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation 22
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 23
4.4 Gebäude 25
4.5 Bauliche Außenanlagen 25
4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen 25
4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation 25
4.8 Lasten und Beschränkungen 25

5 Wertermittlung 26
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 26
5.2 Bodenwertableitung 29
5.3 Ertragswertverfahren - entfällt 33
5.4 Sachwertverfahren - entfällt 33

6 Verkehrswert 34

7 Schlusswort 35

Anlagen

Anlage 1/1 Zusammenfassung 36
Anlage 2/1 Bilddokumentation 37

1 Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 07. September 2023 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgende Grundstücke in Auftrag gegeben:

93053 Regensburg, Nähe Bajuwarenstraße

Flst. 2662/172 - Gebäude- und Freifläche mit 1.617 m²
Flst. 2662/189 - Gebäude- und Freifläche mit 1.263 m²
und
1/3 Miteigentumsanteil an Flst. 2662/192 - Gebäude- und Freifläche mit 1.996 m²
(tatsächlich Verkehrsfläche)

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 23. November 2023 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der 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 44258 aus dem Grundbuch von Regensburg;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Zeitlarn, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 17.02.2023 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg, Grundbuch von Zeitlarn, Blatt 44258 mit letzter Änderung vom 03.08.2023 und Ausdruck vom 03.08.2023;

- Planunterlagen besorgt über die Stadt Regensburg;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Gutachterausschuss betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01. Januar 2022);

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 23. November 2023;

Hinweis:

- die Grundstücke konnten besichtigt werden; eine Bebauung ist bisher, insbesondere auf Flst. 2662/172 nicht erfolgt; eine Baugenehmigung für den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage wurde am 23. April 2021 von der Stadt Regensburg auf Flst. 2662/172 erteilt;
- Grenzanbaurecht in Abteilung II, Nr. 2 für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2662/186; das Recht lastet richtig auch an BVNrn. 4 und 5 (ursprünglich Flst. 266/189 und 2662/192;
- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2662/203;
- Lt. Baugenehmigungsbescheid bestehen folgende Ausnahmen:

  vor der nordöstlichen Außenwand des Hauptgebäudes gegenüber der Grundstücksgrenze

  vor der südwestlichen Außenwand der Tiefgaragenabfahrt gegenüber der Grundstücksgrenze

  vor der nordwestlichen Außenwand der Tiefgaragenabfahrt gegenüber dem Hauptgebäude

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die Grundstücke, Flst. 2662/172 und Flst. 2662/189 (beide unbebaut – Genehmigung für den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage auf Flst. 2662/172 liegt vor) sowie 1/3 Miteigentumsanteil an Flst. 2662/192, ebenso unbebaut (Verkehrsfläche).

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 dem/den zu bewertendem/n Grundstück/en 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 - unbebaute Grundstücke

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.

Die Grundstücke sind zum Zeitpunkt des Ortstermins unbebaut. Für Flst. 2662/172 wurde jedoch eine Baugenehmigung im April 2021 erteilt.

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.

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

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 – unbebaute Grundstücke

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Grundstücke sind unbebaut. Am 23. April 2021 wurde eine Baugenehmigung für den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage erteilt.

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die Grundstücke sind unbebaut.

2.5.5 Eintragungsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragungsstand vom 03.08.2023 mit Ausdruck vom 03.08.2023.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 03.08.2023 und dem Wertermittlungsstichtag 23. November 2023 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt:	Amtsgericht Regensburg
Grundbuch von:	Regensburg
Blatt:	44258

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Regensburg
Flurstück:	2662/172
Wirtschaftsart und Lage:	Nähe Bajuwarenstraße; Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	1.617 m²
lfd. Nr.:	2/ zu 1
bisherige lfd. Nr.:	-
	Grenzanbaurecht an dem Grundstück Flst. 2662/186, eingetragen im Grundbuch von Regensburg Blatt 39809, Abt. II Nr. 2
lfd. Nr.:	4/ zu 1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Regensburg
Flurstück:	2662/192
Wirtschaftsart und Lage:	1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück; Nähe Bajuwarenstraße; Gebäude- und Freifläche (tatsächlich Verkehrsfläche)
Grundstücksgröße:	1.996 m²

lfd. Nr.:	6
bisherige lfd. Nr.:	T. v. 5
Gemarkung:	Regensburg
Flurstück:	2662/189
Wirtschaftsart und Lage:	Nähe Bajuwarenstraße; Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	1.263 m²

3.3 Abteilung I

Eigentümer:	XXX

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1-4, 6
Lasten und Beschränkungen:	Gewerbeausübungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2662/186 (Blatt 39809); gemäß Bewilligung vom 14.08.2008 URNr. 1773 Notar Dr. Götz, Regensburg; im Rang der Vormerkung Abt. II/3; eingetragen am 13.01.2009, und hierher übertragen am 07.11.2012.
lfd. Nr.:	2
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1, 4, 6
Lasten und Beschränkungen:	Grenzanbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2662/186 (Blatt 39809, 43341); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 31.03.2011 URNr. 1208/2011 Notar Dr. Gschoßmann Regensburg; eingetragen am 24.05.2011, und hierher übertragen am 07.11.2012.

lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	4
Lasten und Beschränkungen:	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach ³ 1010 BGB; c) a) und b) im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 16.12.2011 URNr. 2555/2011 Notar Dr. Merznicht, Regensburg; eingetragen am 26.01.2012, und hierher übertragen am 07.11.2012.
lfd. Nr.:	4
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1
Lasten und Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 7 in Blatt 43782 Flurstück 2662/203; gemäß Bewilligung vom 10.02.2014 URNr. 292/2014 Notar Dr. Roman Merznicht, Regensburg und vom 02.05.2016 URNr. 901/2016 Notar Dr. Roman Merznicht, Regensburg; eingetragen am 25.08.2016.
lfd. Nr.:	7
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1, 2, 4, 6
Lasten und Beschränkungen:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 87/23); eigetragen am 03.08.2023.

3.5 Abteilung III

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

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 (von lateinisch Castra Regina; auch lateinisch Ratisbona oder Ratispona) liegt in Ostbayern und ist die Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz mit Sitz der Regierung der Oberpfalz. Die kreisfreie Stadt ist auch Sitz des Landrats des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt ist eines der drei bayerischen Regionalzentren und hat 157.443 Einwohner (31. Dezember 2022). Damit steht die Stadt nach München, Nürnberg und Augsburg an vierter Stelle der Großstädte Bayerns. Die Stadt ist Bischofssitz der im Jahr 739 errichteten Diözese Regensburg.

Die Stadt Regensburg hat römische Wurzeln. Nach ca. 175 wurde im östlichen Bereich des heutigen Stadtgebiets das Legionslager Castra Regina errichtet, geschützt von einer weit nach Westen ausgreifenden Schutzmauer mit drei Toren, mit Wasser versorgt vom Vitusbach. Im Mittelalter wurde Regensburg Reichsstadt. Nach dem Dreißigjährigen Krieg wurde die Stadt bis 1806 zum Sitz des Immerwährenden Reichstags des Heiligen Römischen Reichs gemacht.

Wirtschaftlich ist Regensburg stark geprägt vom verarbeitenden Gewerbe (Automobilbau, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mikroelektronik). Seit 1962 ist Regensburg Sitz der Universität Regensburg als einer von heute drei Hochschulen in der Stadt. 1978 begann der Bau des zugehörigen Universitätsklinikums. Als erster Bauabschnitt nahm 1984 die Zahnklinik den Betrieb auf, und 1992 begann im Klinikum der allgemeine stationäre Betrieb.

Seit dem 13. Juli 2006 gehört das Ensemble Altstadt von Regensburg mit Stadtamhof mit seinen historischen Baudenkmälern zum UNESCO-Welterbe.

Regensburg liegt am nördlichsten Punkt der aus Süden anströmenden Donau, die nach der Einmündung des linken Nebenflusses Naab vom West-Ost-Höhenzug der Winzerer Höhen gezwungen wird, ihren Lauf in Richtung Osten zu verändern. Im Stadtgebiet von Regensburg verläuft die Donau – nördlich begleitet vom Europakanal – in zwei Armen mit den dazwischen liegenden zwei großen, besiedelten Donauinseln Oberer Wöhrd (östlicher Zipfel Jahninsel unter der Steinernen Brücke) und Unterer Wöhrd. Danach folgt die Einmündung des von Norden anfließenden Nebenflusses Regen gemeinsam mit dem Europakanal in die Donau.

Der heutige nördliche Stadtteil Stadtamhof war bis 1924 eine eigenständige bayerische Kleinstadt und bildete ursprünglich den nördlichen Uferbereich der Donau. Erst nach 1970 wurde dieser Stadtteil zu der aus heutiger Sicht baulichen Insel, vom Stadtgebiet abgetrennt durch die Fertigstellung des Europakanals. Der Kanal fungiert als Schifffahrtsumgehung für die im Stadtgebiet liegende Steinerne Brücke über die Donau und dient damit als Umgehung der Altstadt von Regensburg.

Im Stadtgebiet stoßen vier sehr unterschiedliche Natur-Großräume aneinander: der Fränkische Jura, der Bayerische Wald, die Donau-Ebene bzw. die niederbayerische Lößebene (Gäuboden) und das niederbayerische Tertiär-Hügelland.

Diese Naturräume prägen den Stadtkörper in Form und Ausdehnung, die Stadt befindet sich in einer klassischen „Pfortenlage“ an einer Übergangsstelle zwischen topographischer Enge und Weite. Die Donau verlässt hier das Hügel- und Bergland und fließt in die Gäubodenebene. Daraus ergibt sich für die Stadtteile im Norden und im Westen kein oder nur wenig Erweiterungspotenzial. Alle künftigen Stadterweiterungsgebiete liegen im Osten und Süden der Stadt, also in der großen Donauebene und in den relativ flachen Ausläufern des niederbayerischen Tertiär-Hügellandes.

In Regensburg endet die historische Bayerische Eisenstraße, die zahlreiche Industrie- und Kulturdenkmäler verbindet. Auf dieser Straße wurden Metalle und Halbfertigprodukte aus der Oberpfalz zum Umschlagplatz Regensburg gebracht. Die Eisenstraße verläuft in ihrem letzten Abschnitt ab Amberg über 60 km als Wasserstraße der Flüsse Vils und Naab, bis die Naab bei Regensburg in die Donau mündet.

Folgende Städte und Gemeinden, die zum Landkreis Regensburg gehören, grenzen an die Stadt Regensburg. Sie werden nach dem Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt: Lappersdorf, Zeitlarn, Wenzenbach, Tegernheim, Barbing, Neutraubling, Obertraubling, Pentling, Sinzing und Pettendorf. Regensburg bildet zusammen mit dem Umland einen Ballungsraum mit über 240.000 Einwohnern.

Abb. 1: regionale Lage, Maßstab 1/200.000

Abbildung 2: regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Die Grundstücke „Nähe Bajuwarenstraße“ in Regensburg befinden sich im süd-östlichen Bereich von Regensburg. Gem. Flächennutzungsplan befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Bereich eines Gewerbegebiets „GE“.

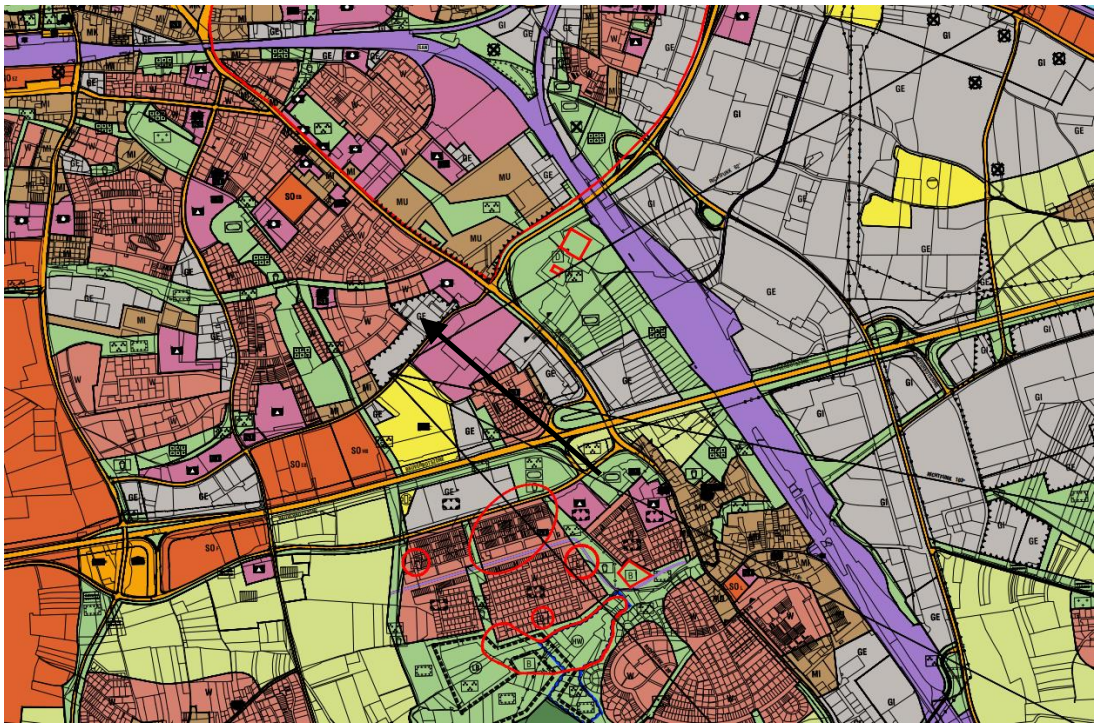


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

4.1.3 Beschaffenheit der Grundstücke

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Flst. 2662/172 hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 1.617 m². Das Grundstück hat eine geometrische Form (s. Lageplan). Das Grundstück ist unbebaut, jedoch liegt für dieses Grundstück eine Baugenehmigung für den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage (23. April 2023) vor. Die Zufahrt zu diesem Grundstück erfolgt über Flst. 2662/192 (süd-östlich gelegen).

Flst. 2662/189 schließt unmittelbar in nord-westlicher Richtung an das Flst. 2662/172 an und hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 1.263 m². Das Grundstück hat die Form eines Trapezes. Auch dieses Grundstück ist unbebaut, die Erschließung erfolgt über die nördlich anschließende öffentliche Straße „Von-Seeckt-Straße". Laut Genehmigungsbescheid soll dieses Grundstück bepflanzt werden.

Flst. 2662/192 stellt sich als Verkehrsfläche dar, die zu einem 1/3 Miteigentumsanteil zugeordnet ist und eine Fläche von 1.996 m² aufweist.

Abbildung 4: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Die Grundstücke sind weitgehend eben. 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 bewertenden Flächen Flst. 2662/172 und 2662/189 weisen 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 die Gasversorgung;
- Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straßen über das 1/3 Miteigentumsanteil an Flst. 2662/192;

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 zu bewertenden Grundstücke liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Planunterlagen befinden sich die Grundstücke im Gewerbegebiet „GE".

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 Flst. 2662/172 und 2662/189 leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

- die Grundstücke sind unbebaut und befinden sich im Gewerbegebiet „GE";
- 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 § 4 Abs. 5, ImmoWertV, den Entwicklungszustand

„Baureifes Land".

Flst. 2662/192 dient als Verkehrsfläche u.a. für Flst. 2662/172 sowie für weitere Fremdgrundstücke.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Die zu bewertenden Grundstücke Flst. 2662/172, 2662/189 sind unbebaut. Für Flst. 2662/172 liegt seit dem 23. April 2021 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage vor. Flst. 2662/172 dient als Verkehrsfläche.

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:

§ 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

Entfällt, da die Grundstücke unbebaut sind.

4.4.2 Konstruktive Bauteile

Entfällt, da die Grundstücke unbebaut sind.

4.4.3 Beschreibung der Gebäude

Entfällt, da die Grundstücke unbebaut sind.

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Entfällt, da die Grundstücke unbebaut sind.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Entfällt hier, da die Grundstücke unbebaut sind.

4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Keine mietvertraglichen Vereinbarungen, da die Grundstücke unbebaut sind.

4.8 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens

5 Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des jeweiligen Grundstücks 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)

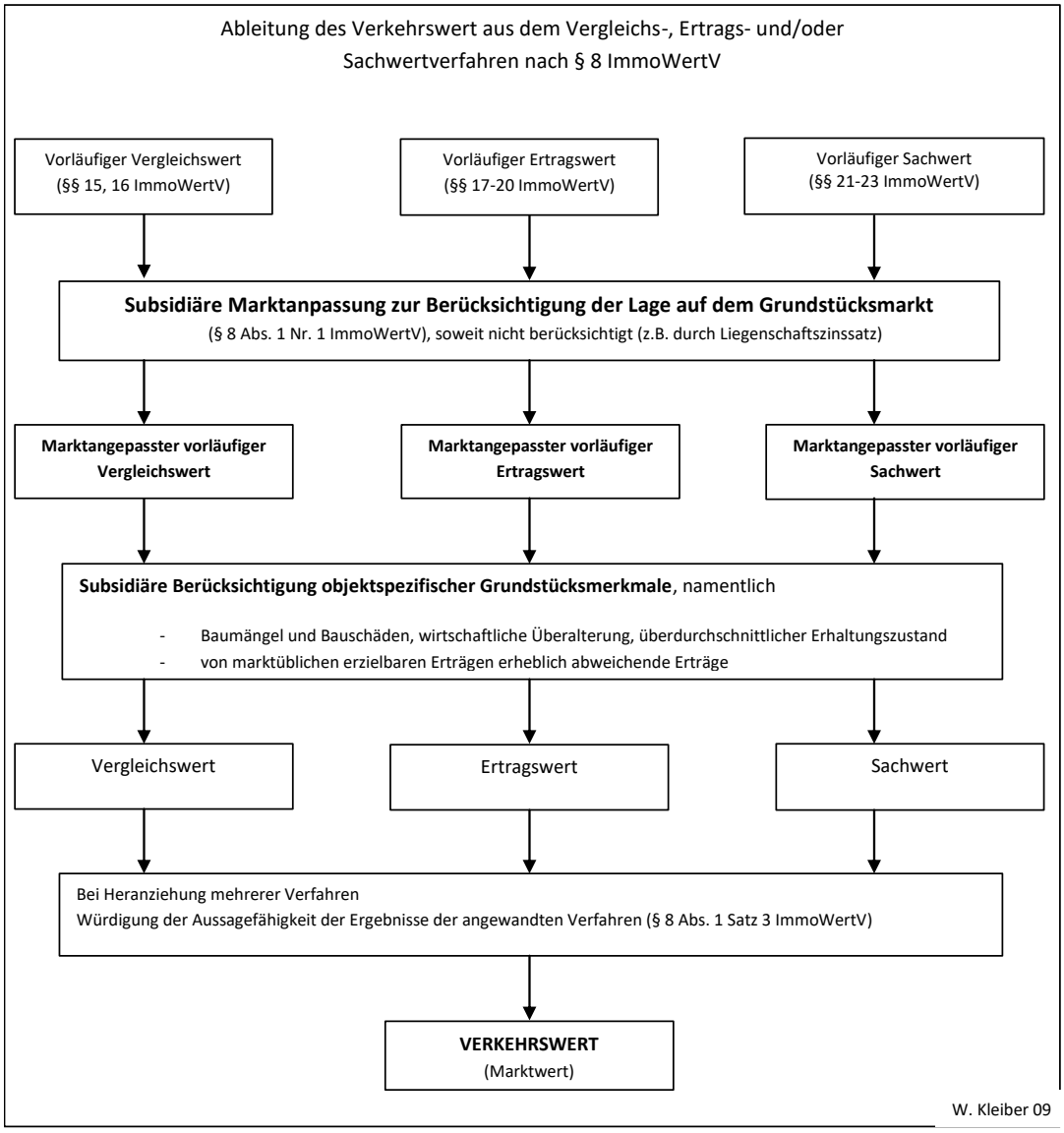
Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um unbebaute Grundstücke, wovon zwei Grundstücke grundsätzlich bebaubar sind (Flst. 2662/172 und Flst. 2662/189). Für Flst. 2662/172 wurde am 23. April 2021 eine Baugenehmigung für den „Neubau eines Hotels mit Tiefgarage“ erteilt.

Flst. 2662/192 stellt sich in Natur als Verkehrsfläche für verschiedene Grundstücke dar und fließt in die Bewertung mit 1/3 Miteigentumsanteil ein.

Aus vorgenannten Gründen wird der jeweilige Verkehrswert aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Eine Bebauung ist nicht zu berücksichtigen.

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. 01.01.2022 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 der Stadt Regensburg, BRW-Zone 4113, wurde für gewerbliche Bauflächen erschließungsbeitragsfrei mit 540,00 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine IV/V-geschossige Bebauung, mit einer WGFZ von 1,3 und bei einer Grundstücksgröße von 9.000 m².

Bodenrichtwerte für Verkehrsflächen werden nicht ermittelt, weshalb hier der Quadratmeterpreis geschätzt wird.

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 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 01.01.2022. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 23. November 2023. Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 23. November 2023 kann angenommen werden und wird mit einem Zuschlag von 10 % 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, da auch die weiteren Grundstücke der Umgebung entsprechend große Grundstücksflächen und auch leichte Hanglagen aufweisen.

Werteinfluss aufgrund der realisierten Nutzungsintensivität

Bei den Bewertungsgrundstücken Flst. 2662/172 und Flst. 2662/189 handelt es sich um eine Grundstücksfläche von insgesamt 2.880 m² (1.617 m² + 1.263 m²), die laut Berechnungen der Grundflächenzahl aus dem Bauantrag eine GFZ von 2,0 ausweist. Gemäß Nachweis dieser GFZ-Berechnung beläuft sich dieser Wert auf 2,0, weshalb diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen ist. Da jedoch bisher keine Bebauung vorhanden ist und auch eine anderweitige Bebauung beantragt und realisiert werden könnte, bleibt eine Anpassung aus.

5.2.2.4 Berechnung der Bodenwerte

Bodenwert - Flst. 2662/172, Nähe Bajuwarenstraße in 93053 Regensburg

Grundstücksfläche: 1.617 m²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	1.617,00 m²	540,00 EUR/m²	
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	1.617,00 m²	540,00 EUR/m²	873.180,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 10 %	1.617,00 m²	54,00 EUR/m²	87.318,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	1.617,00 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
			960.498,00 €
Bodenwert gerundet:			**960.000,00 €**

Bodenwert - Flst. 2662/189, Nähe Bajuwarenstraße in 93053 Regensburg

Grundstücksfläche: 1.263 m²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	1.263,00 m²	540,00 EUR/m²	
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	1.263,00 m²	540,00 EUR/m²	682.020,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 10 %	1.263,00 m²	54,00 EUR/m²	68.202,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	1.263,00 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
			750.222,00 €
Bodenwert gerundet:			**750.000,00 €**

Bodenwert - Flst. 2662/192, Nähe Bajuwarenstraße in 93053 Regensburg

Grundstücksfläche: 1.996 m²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
davon 1/3 Miteigentumsanteil: 655,33 m²			
Bodenwert Verkehrsfläche	655,33 m²	50,00 EUR/m²	32.766,50 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	655,33 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 10 %	655,33 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	655,33 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
			32.766,50 €
Bodenwert gerundet:			**33.000,00 €**

5.3 Ertragswertverfahren – entfällt, da unbebaut

5.4 Sachwertverfahren – entfällt, da unbebaut

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich in diesem Fall aus den Bodenrichtwerten ab, die nach entsprechender Anpassung zum Bodenwert und dann zum Verkehrswert führt.

Flst. 2662/172 führt zum **Wertermittlungsstichtag 23. November 2023** zu einem geschätzten Bodenwert von rd**. 960.000,00 €**. Flst. 2662/189 führt zum **Wertermittlungsstichtag 23. November 2023** zu einem geschätzten Bodenwert von rd**. 750.000,00 €**. Flst. 2662/192 (1/3 Miteigentumsanteil) führt zum **Wertermittlungsstichtag 23. November 2023** zu einem geschätzten Bodenwert von rd**. 33.000,00 €**.

Das Geh- und Fahrtrecht zugunsten Flst. 2662/203 hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks Flst. 2662/172. Da es sich hier lediglich um unbebaute Grundstücke handelt, wird der Verkehrswert jeweils aus dem Bodenwert 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 Grundstücke Flst. 2662/172, Flst. 2662/189 und 2662/192 (1/3 Miteigentumsanteil) in 93053 Regensburg, Nähe Bajuwarenstraße zum **Wertermittlungsstichtag 23. November 2023** mit einem jeweiligen **Verkehrswert** von rd.:

Flst. 2662/172: 960.000,00 € (i.W. neun hundert und sechzig tausend Euro)

Flst. 2662/189: 750.000,00 € (i.W. sieben hundert und fünfzig tausend Euro)

Flst. 2662/192 (1/3 Miteigentumsanteil)**: 33.000,00 €** (i.W. drei und dreißig tausend Euro)

Zubehör: 0,00 € (i.W. null Euro)

bewertet

7 Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Sachverständigen. 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.

13. Dezember 2023

Das Gutachten besteht aus 37 Seiten einschließlich Anlagen

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Geschäftslage

b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: nicht bebaut

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt

d) Verdacht auf Hausschwamm: keine Bebauung vorhanden

Anlagen:

a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigefügt

b) Lage- und Gebäudepläne: Lageplan beigefügt

c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: keine Bebauung

Feststellungen:

a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt

b) zuständiger Kaminkehrer: nicht bebaut

c) Name und Anschrift des Verwalters sowie Höhe des Wohngeldes: nicht bebaut

d) Mieter/Pächter: nicht bebaut

e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein

f) Gewerbebetrieb – nicht bebaut, Genehmigung aus dem Jahr 2021 für Hotel mit Tiefgarage vorliegend

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

h) Energieausweis liegt nicht vor

Anlage 2/1 – Bilddokumentation

Flst. 2662/172 und 2662/189

Flst. 2662/172 und 2662/189

Flst. 2662/172 und 2662/189

Flst. 2662/172 und 2662/189

Verkehrsfläche Flst. 2662/192

Verkehrsfläche Flst. 2662/192