

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



Erbbaurecht an Doppelhaushälfte mit Doppelgarage

Pfarrer-Lichtenwald-Straße 14

93173 Wenzenbach

Erbbaurecht an Flst. 516/17, Gemarkung Wenzenbach

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) -

AZ.: 4 K 99/24

Qualitätsstichtag: 05.05.2025

Wertermittlungstichtag: 05.05.2025

Erstellt am: 16.05.2025

Verkehrswert: 196.000 €

Kapitalwert Abt:II/1 (Erbbauzins): 63.000 €

Kapitalwert Abt:II/2 (Vorkaufsrecht): 7.700 €

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 finanzwirtschaftliche Zwecke (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)

Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

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	4
1.1	Grundlegende Daten	4
1.2	Angaben zum Auftrag	6
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	8
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	9
1.5	Datenschutz	10
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	11
2.1	Grundstücksbeschreibung.....	11
2.1.1	Lage	11
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung	18
2.1.3	Stand der Erschließung.....	19
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	20
2.2.1	Angaben im Grundbuch	20
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	21
2.3	Gebäudebeschreibung.....	24
2.3.1	Baubeschreibung	24
2.3.2	Pläne	27
2.3.3	Fotodokumentation.....	31
2.3.4	Baulicher Zustand	34
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.....	38
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	40
2.3.8	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	41
2.3.9	Kaminkehrer	41
2.3.10	Zusammenfassende Bewertung des Objekts.....	41
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	42
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	42
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	45
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung	48
3.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks	49
3.5	Sachwertverfahren.....	51
3.5.1	Ermittlung des Sachwerts	51
3.5.2	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors	55
3.6	Ertragswertverfahren.....	57
3.6.1	Ermittlung des Ertragswerts	61
4	Berechnung Verkehrswert / Marktwert des Erbbaurechts.....	63
4.1	Inhalte des Erbbaurechts.....	63
4.2	Tatsächlicher Erbbauzins, vertraglich und rechtlich erzielbarer Erbbauzins	68
4.3	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	69
4.3.1	Beschreibung des Verfahrens.....	69

4.3.2	Vergleichswertverfahren.....	70
4.3.3	Finanzmathematische Methode.....	70
4.3.4	Berechnung Bodenwertanteil Erbbaurecht.....	74
4.3.5	Wert des Erbbaurechts.....	74
4.3.6	Wert Abt.II-Rechte	75
4.3.7	Wert des lastenfreien Erbbaurechtes.....	76
5	Verkehrswert / Marktwert Erbbaurecht	77
6	Berechnungen	79

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Erbbaurecht an Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
Qualitätsstichtag:	05.05.2025
Wertermittlungsstichtag:	05.05.2025
Ortstermin:	05.05.2025
Baujahr des Gebäudes:	geschätzt 1995
Besonderes Merkmal:	Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung Mangelhafte Bauausführung erkennbar (Durchgebogener Garagensturz, Dachfirstziegel mangelhaft verbaut)
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk
Geschosse:	E + D
Grundstücksgröße:	492 m ²
Flurstück:	516/17, Gemarkung Wenzenbach
Einheiten:	1 Wohneinheit (geschätzt)
Wohnfläche:	rd. 148 m ²
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	Doppelgarage
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:	Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung
Einstufung Ausstattung:	Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung
Baumängel/-schäden:	Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung
Instandhaltung:	Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung
Grundrisse:	Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 99/24

Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungstichtag

05.05.2025

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Erbbaurecht am Flst. 516/17 der Gemarkung Wenzenbach (Pfarrer-Lichtenwald-Straße 14 in 93173 Wenzenbach), bebaut mit einer eingeschossigen, voll unterkellerten Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer Doppelgarage.

Das Objekt befindet sich am südlichen Ortsrand von Wenzenbach rd. 650 m südöstlich vom Ortszentrum von Wenzenbach direkt nördlich der B16 (Lärmschutzwand vorhanden). Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser, welche sich an Wohnstraßen gliedern.

Das Gebäude wurde vermutlich 1995 errichtet. Über die aktuelle Nutzung ist nichts bekannt, da keine Innen- und Grundstücksbesichtigung möglich war. Es wurden keine Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.

Aufgrund des Eindruckes vor Ort ist eine überdurchschnittliche Abnutzung und Bauschäden sowie Baumängel zu erwarten.

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis zum 30.11.2093, auch ist ein Vorrecht auf Erneuerung um weitere 50 Jahre gegeben. Der vertraglich mögliche Erbbauzins liegt unter dem marktgerechten Erbbauzins, der Erbbauzins ist zwangsversteigerungsfest.

Der lastenfreie Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag mit 196.000 € ermittelt.

Zudem sind Abteilung II Lasten mit einem Kapitalwert von 63.000 € (Erbbauzins) und 7.700 € (Vorkaufsrecht) gegeben.

Über Zubehör liegen wegen einer fehlenden Innenbesichtigung keine Informationen vor.

Ortsbesichtigung

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

05.05.2025 um 11:15 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtengegenständlichen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:



von der Antragsgegnerseite:

Niemand

Der Zutritt wurde nicht ermöglicht. Es konnten weder das Grundstück noch das gutachtergegenständliche Gebäude begangen werden. Das Bewertungsobjekt konnte deshalb nur von außen vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 21.03.2025 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 21.03.2025
- Grundbuchauszug vom 22.01.2025
- Bewilligungsurkunde 992 St/95 vom 12.05.1995
- Bewilligungsurkunde 2255 St vom 10.07.2020
- Eingabeplan vom 18.10.1994
- Wohnflächenberechnung ohne Datum

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

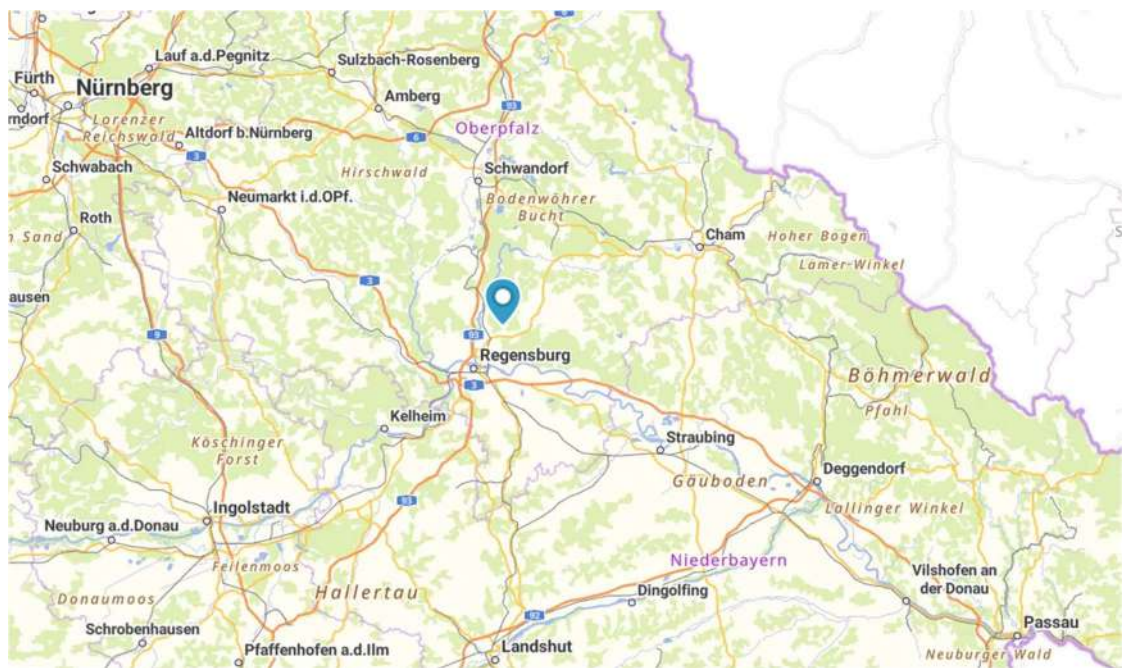
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Regensburg
Höhe:	358 m über NHN
Fläche:	29,85 km²
Einwohner:	9.061 (31.12.2023, Bay. Landesamt für Statistik)
Gemeindegliederung:	33 Gemeindeteile

Wenzenbach ist eine Gemeinde (bis 1924 war der Name Gemeinde Schönberg) im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern. Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Regensburg etwa 9 km nordöstlich von Regensburg, am Rand des Bayrischen Waldes (Vorwald).



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Quelle: BayerAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Wenzenbach profitiert von seiner guten Erreichbarkeit der Stadt Regensburg.

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

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat September 2024 bei 2,7 %, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT SEPTEMBER 2024 - REGENSBURG

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	3.175	426
Arbeitslose SGB III	1.743	299
Arbeitslose SGB II	1.432	127
Arbeitslosenquote	2,7	0,3
Arbeitslosenquote SGB III	1,5	0,2
Arbeitslosenquote SGB II	1,2	0,1
Gemeldete Arbeitsstellen	1.600	-78
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	4.153	417
Unterbeschäftigungsquote	3,5	0,3

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09375-Regensburg.html>

Der Prognos Zukunftsatlas 2019 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 402 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage. Im Gesamtergebnis belegt die direkt angrenzende Stadt Regensburg Rang 19 (Dynamik Platz 6, Stärke Platz 23, Demografie Platz 7, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 23, Wettbewerb und Innovation Platz 33, Wohlstand und soziale Lage Platz 165).

Bildung

In Wenzenbach sind folgende Schulen gegeben:

- Grundschule Irlbach
- Grundschule Wenzenbach
- Mittelschule Wenzenbach

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

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

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
2000	125,7	3,4	3,1	4,1	6,1	3,2	9,4	34,1	31,6	19,6	11,1
2001	127,2	3,4	3,3	4,1	6,2	3,1	10,1	33,8	32,2	19,9	11,2
2002	128,0	3,4	3,3	4,0	6,3	3,1	10,4	33,4	33,0	20,0	11,3
2003	128,6	3,3	3,2	4,0	6,3	3,1	10,4	32,9	33,9	19,9	11,5
2004	128,9	3,3	3,2	4,1	6,3	3,2	10,3	32,4	34,7	19,9	11,6
2005	129,9	3,4	3,2	4,1	6,1	3,3	10,3	32,2	36,1	19,6	11,6
2006	131,3	3,5	3,2	4,1	6,1	3,3	10,7	32,1	37,1	19,7	11,6
2007	132,5	3,6	3,2	4,1	6,1	3,3	10,9	32,2	37,9	19,7	11,6
2008	133,5	3,7	3,2	4,0	6,0	3,4	11,1	32,0	38,4	20,0	11,6
2009	134,2	3,7	3,4	4,0	5,9	3,3	11,3	31,7	39,0	20,0	11,8
2010	135,5	3,8	3,5	4,1	5,9	3,3	11,5	32,1	39,4	20,0	12,0
2011	136,4	3,6	3,4	4,0	6,2	3,3	13,6	33,3	36,9	19,9	12,0
2012	138,3	3,7	3,4	4,1	6,2	3,2	14,0	34,3	37,2	19,8	12,2
2013	140,3	3,7	3,4	4,3	6,2	3,3	14,0	35,5	37,5	19,8	12,6
2014	142,3	3,9	3,4	4,3	6,2	3,4	13,7	36,8	37,9	19,5	13,1
2015	145,5	4,1	3,5	4,5	6,4	3,6	13,7	38,7	38,2	19,4	13,5
2016	148,6	4,3	3,6	4,6	6,5	3,7	14,0	40,2	38,5	19,4	13,9
2017	150,9	4,3	3,8	4,6	6,6	3,7	14,1	41,2	38,8	19,6	14,0
2018	152,6	4,4	3,9	4,7	6,7	3,6	14,2	42,4	38,8	19,9	14,0
2019	153,1	4,5	3,9	4,8	6,9	3,4	14,2	42,4	38,5	20,2	14,2
2020	152,3	4,4	3,9	4,7	7,0	3,4	13,8	41,9	38,2	20,9	13,9

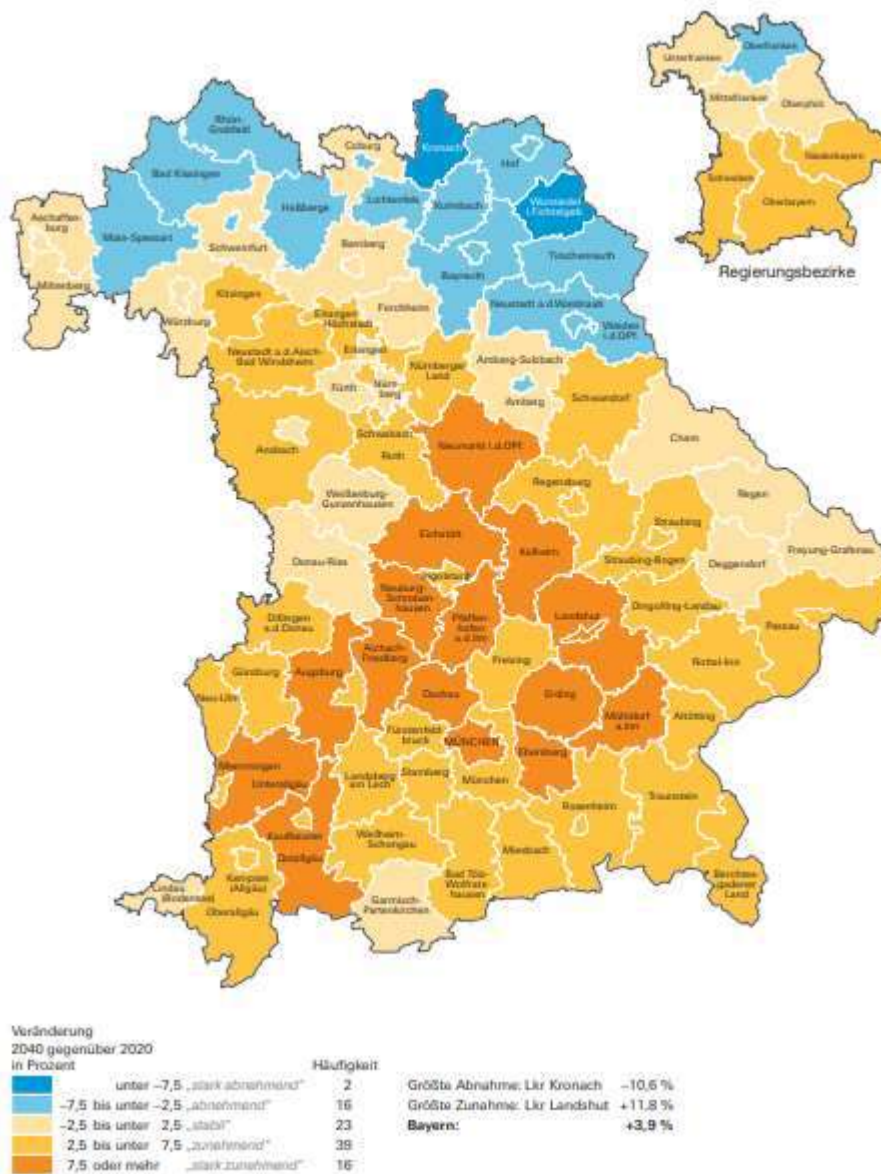
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

2021	152,9	4,4	3,8	4,8	6,9	3,6	13,6	42,0	38,3	21,4	13,9
2022	152,9	4,4	3,9	4,8	6,9	3,8	13,1	41,9	38,2	21,9	13,9
2023	153,1	4,4	3,9	4,9	6,9	3,8	12,9	41,8	38,1	22,4	14,0
2024	153,4	4,4	3,9	4,8	7,0	3,8	12,8	41,8	37,9	23,0	14,0
2025	153,7	4,4	3,9	4,9	7,0	3,8	12,7	41,8	37,8	23,3	14,1
2026	154,0	4,4	4,0	4,9	7,0	3,8	12,6	41,5	37,7	23,9	14,2
2027	154,2	4,4	4,0	4,9	7,1	3,8	12,7	41,1	37,7	24,3	14,2
2028	154,5	4,4	4,0	5,0	7,1	3,8	12,7	40,7	37,8	24,6	14,4
2029	154,7	4,4	4,0	5,0	7,2	3,8	12,7	40,3	37,9	25,0	14,4
2030	154,9	4,4	3,9	5,0	7,2	3,9	12,7	39,9	38,1	25,2	14,6
2031	155,1	4,3	3,9	5,0	7,3	3,9	12,7	39,6	38,2	25,3	14,7
2032	155,4	4,3	3,9	5,0	7,3	4,0	12,8	39,4	38,4	25,3	15,0
2033	155,6	4,3	3,9	5,0	7,3	4,0	12,8	39,2	38,7	25,1	15,2
2034	155,9	4,3	3,9	5,0	7,4	4,0	12,9	39,1	38,9	25,0	15,5
2035	156,2	4,3	3,9	4,9	7,4	4,0	13,0	39,0	39,1	24,7	15,8
2036	156,5	4,2	3,9	4,9	7,4	4,1	13,2	38,8	39,3	24,6	16,2
2037	156,9	4,2	3,8	4,9	7,4	4,1	13,3	38,7	39,5	24,3	16,6
2038	157,2	4,2	3,8	4,9	7,3	4,1	13,4	38,7	39,7	24,1	17,0
2039	157,6	4,2	3,8	4,9	7,3	4,1	13,5	38,7	39,8	23,8	17,5
2040	157,9	4,2	3,8	4,9	7,3	4,1	13,5	38,7	39,9	23,7	17,9

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

Dabei sind folgende Veränderungen 2040 gegenüber 2020 geschätzt worden:

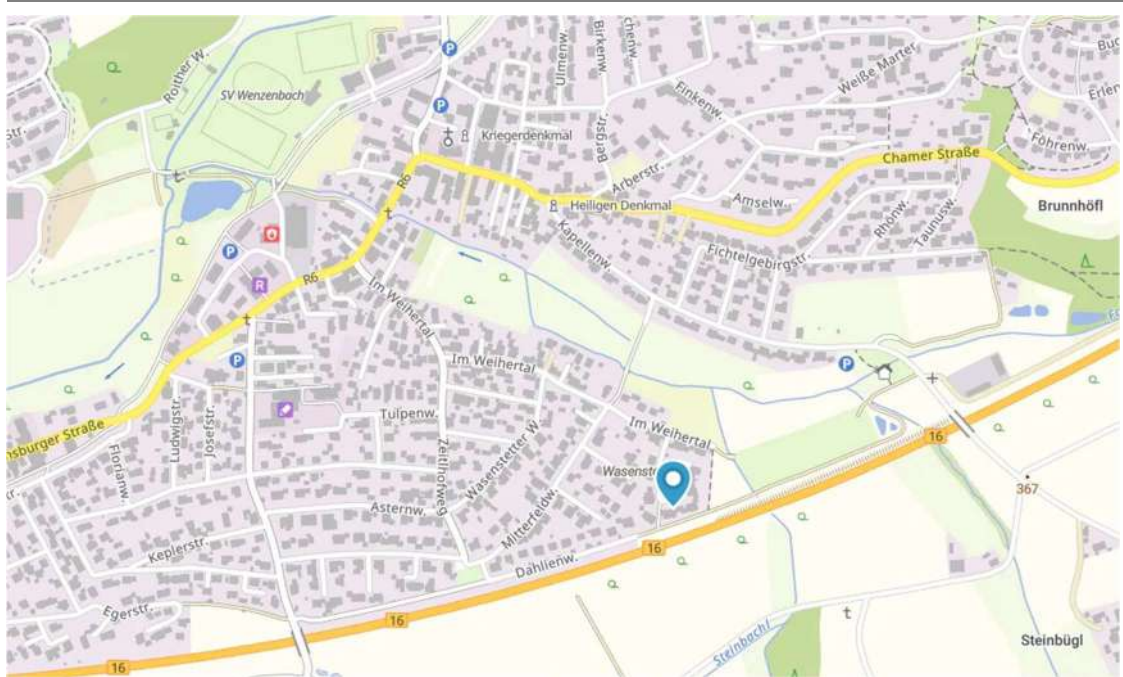
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



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

Gründe für einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl sind zum einen die gute wirtschaftliche Lage, Standort internationaler Unternehmen z. B. Siemens, gute Lebensqualität für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, stadtnahe Natur und Gewässer.

Mikrolage



Ausschnitt aus der städtischen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Das Objekt befindet sich am südlichen Ortsrand von Wenzenbach rd. 650 m südöstlich vom Ortszentrum von Wenzenbach direkt nördlich der B16 (Lärmschutzwand vorhanden).

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser, welche sich an Wohnstraßen gliedern.

Die Nahversorgung sowie Super- und Discountermärkte sind im Hauptort Wenzenbach und in der Stadt Regensburg gegeben.

Parkmöglichkeiten sind am Objekt und im Straßenbereich vorhanden.

Die Anbindung an die Autobahn A93 ist sehr gut, da die nächste Zufahrt AS Regensburg Nord rd. 9 km entfernt ist, die nächste Anschlussstelle zur B16 rd. 2 km. Die nächste Bushaltestelle „Wenzenbach Kapellenweg“ ist rd. 450 m entfernt.

Verkehrsanbindung

Die innerörtliche Anbindung für den Individualverkehr erfolgt über die mitten durch die Gemeinde verlaufende Bundesstraße 16, die auch die Verbindung in den nordöstlichen Landkreis sowie zu der südwestlich angrenzenden Großstadt Regensburg bildet.

Wenzenbach liegt direkt an der Bundesstraße 16 zwischen den Städten Regensburg und Cham. Die nächste Autobahn ist die westlich von Wenzenbach vorbeiführende A93 (Nord-Süd-Achse), die dadurch erreichbare Autobahn A3 ist rd. 20 km entfernt (Ost-West-Achse).

Über den rd. 18 km entfernten Hauptbahnhof Regensburg können alle umliegenden Nah- und Fernziele regelmäßig erschlossen werden.

Es gibt diverse Regionalbuslinien, die das Gemeindegebiet Wenzenbach in regelmäßiger Frequenz bedienen, Wenzenbach ist Bestandteil des öffentlichen Regensburger Personennahverkehrsnetzes.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen Nürnberg und der Flughafen München.

Entfernung umliegender Städte:

- Nürnberg 125 km (nordwestlich)
- Weiden 88 km (nördlich)
- Deggendorf 78 km (südöstlich)
- Landshut 78 km (südlich)

Umweltimmissionen

Es ist mit Lärmimmissionen aufgrund der vorbeiführenden B16 (Lärmschutzwand vorhanden) zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

- Durchschnittliche örtliche Lage
- Leicht erhöhte Lärmimmissionen
- Nähe zu Naherholungsgebieten
- Gute Verkehrsanbindung
- Durchschnittliche Infrastruktur

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Erbbaurecht an Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
Grundstücksgröße:	492 m ²
Grundfläche:	rd. 143 m ²
Zahl der Geschosse:	E + D
GRZ (Grundflächenzahl):	0,29
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,50



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und hat ein leichtes Nordgefälle. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 27 m x 17 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

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

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

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

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

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

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

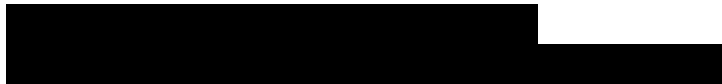
Amtsgericht:	Regensburg
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Wenzelbach
Band:	72
Blatt:	2320

Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Wenzelbach
Flurstück:	516/17
Lage:	Pfarrer-Lichtenwald-Straße 14
Beschreibung:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	492 m ²

Erbbaurecht an:	dem Grundstück Band 72 Blatt 2319 BVNr. 1
Dauer:	bis zum 30.11.2093

I. Abteilung – Eigentümer (lt. Erbschein)



II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Erbbauzins zu eintausendvierhundertsevenundachtzig 95/100 Euro jährlich; für jeweilige Eigentümer von BVNr. 1 in Bd. 72 Bl. 2319; gemäß Bewilligung vom 12.05.1995 (URNr. 992 St/95 Notar Strobel, Regensburg. Erbbauzins ist wertgesichert und versteigerungsfest; gemäß Bewilligung vom 18.06.2020 URNr. 1100 T/2020 Notar Dr. Hans Thalhammer.
- 2.) Vorkaufsrecht Für alle Verkaufsfälle; für den Jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Bd. 72 Bl. 2319 (Flst. 516/17) gemäß Bewilligung vom 12.05.1995 (URNr. 992 St/95 Notar Strobel, Regensburg.
- 5.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4K 99/24).

Anmerkung

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

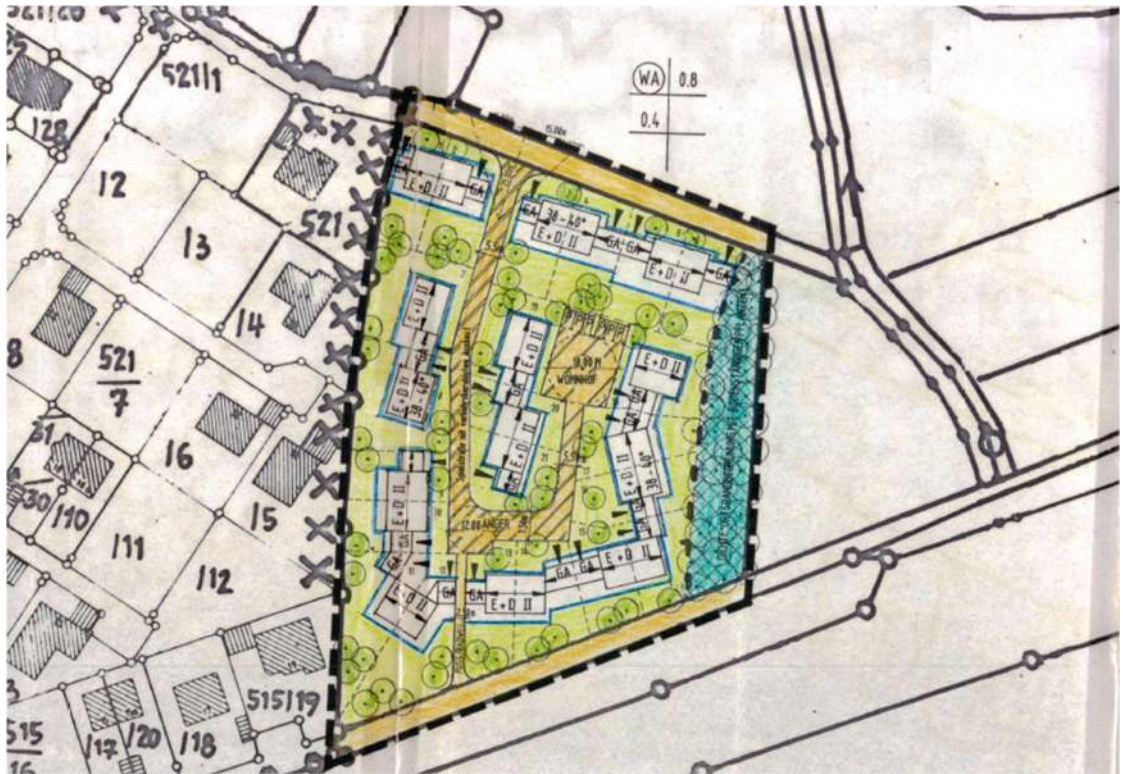
2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Mitterfeldweg II“ 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 Wertermittlungstichtag 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 1995 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

Es wird deshalb von einem erschließungsbeitrags- und 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 einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage 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:	Doppelhaushälfte, 1-geschossig, vollunterkellert, aus- gebautes Dachgeschoss. Doppelgarage.
Baujahr:	1995
Baualter:	Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 30 Jahre.
Geschosse:	<u>KG:</u> Gemäß Plan 2 Kellerräume, Tankraum, Heizraum, Wachraum, Flur, Treppenhaus. <u>EG:</u> Lt. Plan Wohnen/Essen, Kochen, Schlafen, Diele, Bad, Windfang, Treppenhaus, Terrasse. <u>DG:</u> Gemäß Plan 2 Kinderzimmer, Gästezimmer, Abstellraum, Bad, Flur mit Treppenhaus.
Wohnfläche:	Ges.= rd. 148 m ²

Rohbau

Außenwände:	Massiv
Innenwände:	keine Informationen vorliegend
Fundamente:	Massiv
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	keine Informationen vorliegend
Fassade:	Putzfassade
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Betonflachdachpfannen rot
Spenglerarbeiten:	Kupferregenrinnen und -rohre
Treppe:	keine Informationen vorliegend

Ausbau

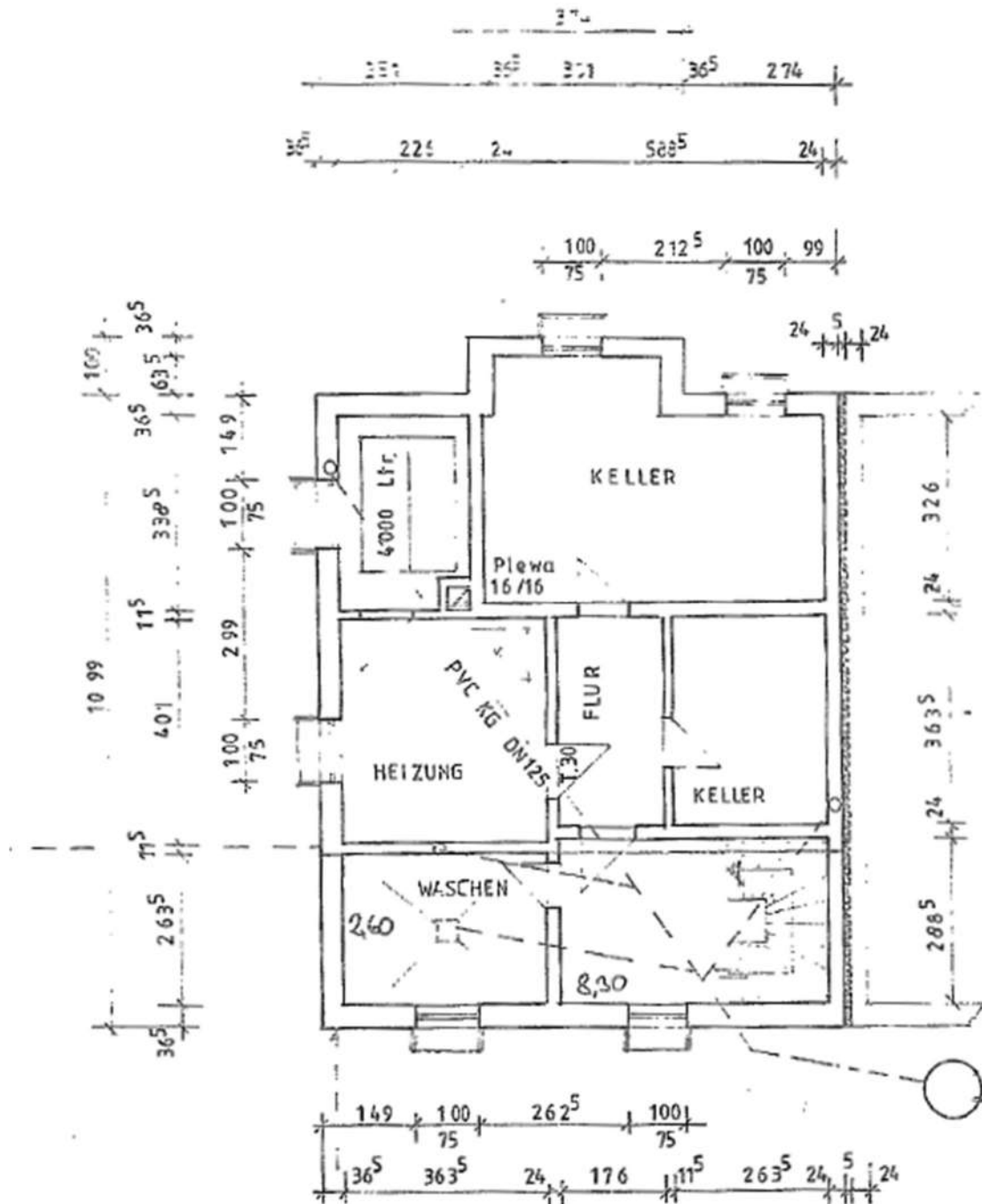
Fenster:	Sichtbarer Bereich Holzfenster mit 2-fach-Isolieververglasung
Fensterbänke innen:	keine Informationen vorliegend
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Holzhaustüre mit Glasausschnitt Terrassentüren: keine Informationen vorliegend Innentüren: keine Informationen vorliegend
Terrasse:	keine Informationen vorliegend

Innenwandflächen:	keine Informationen vorliegend
Deckenflächen	keine Informationen vorliegend
Fußböden:	keine Informationen vorliegend

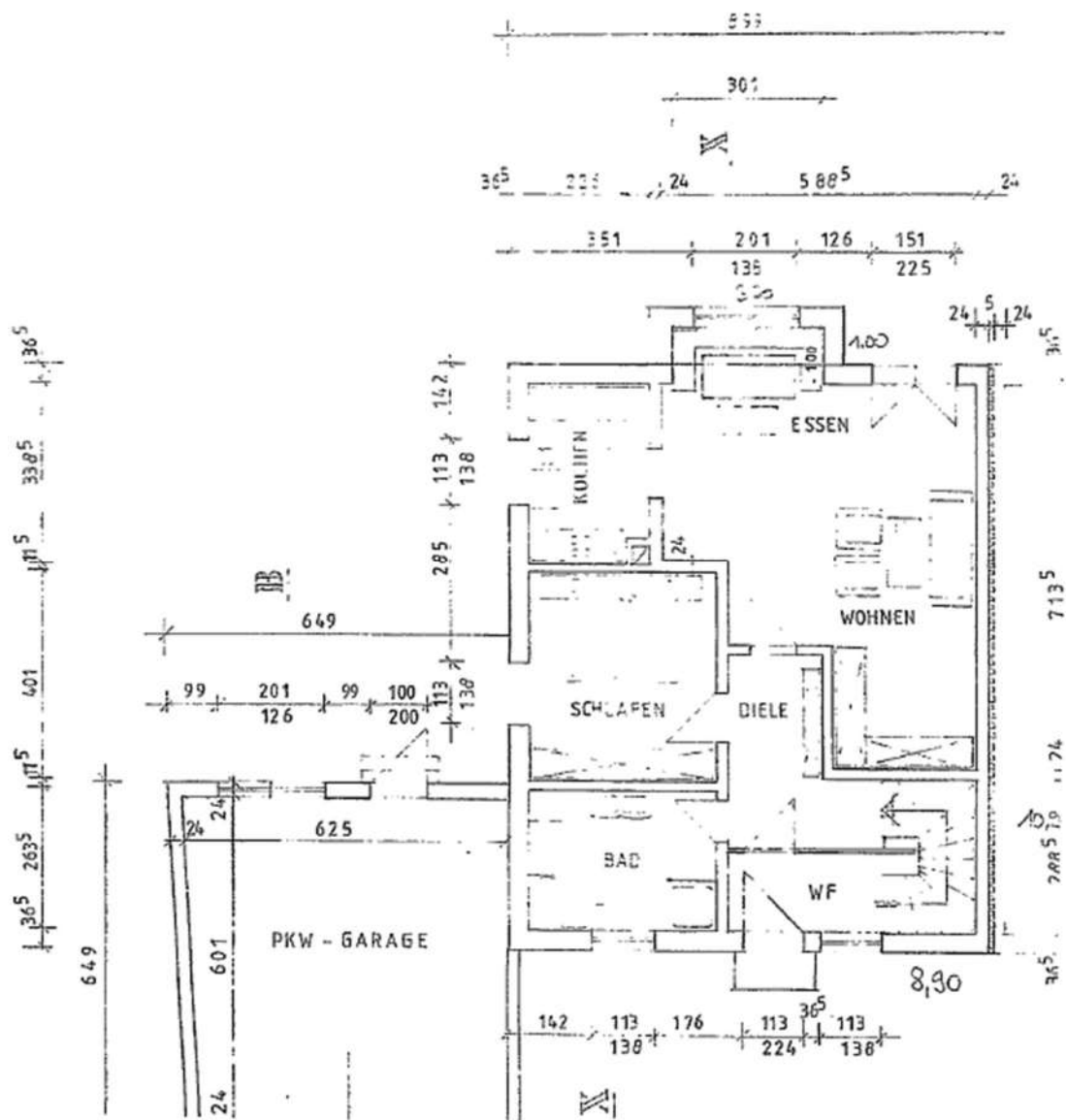
Heizung/ Warmwasservers.:	keine Informationen vorliegend
Sanitär:	keine Informationen vorliegend
Elektroinstallation:	keine Informationen vorliegend

Garage:	Doppelgarage in Massivbauweise und Satteldach mit Betonflachdachpfannen, Rolltor (defekt)
Außenanlagen:	Mit Betonpflaster befestigte Zuwegungen und Stellflächen, stark verwilderte Grünanlagen

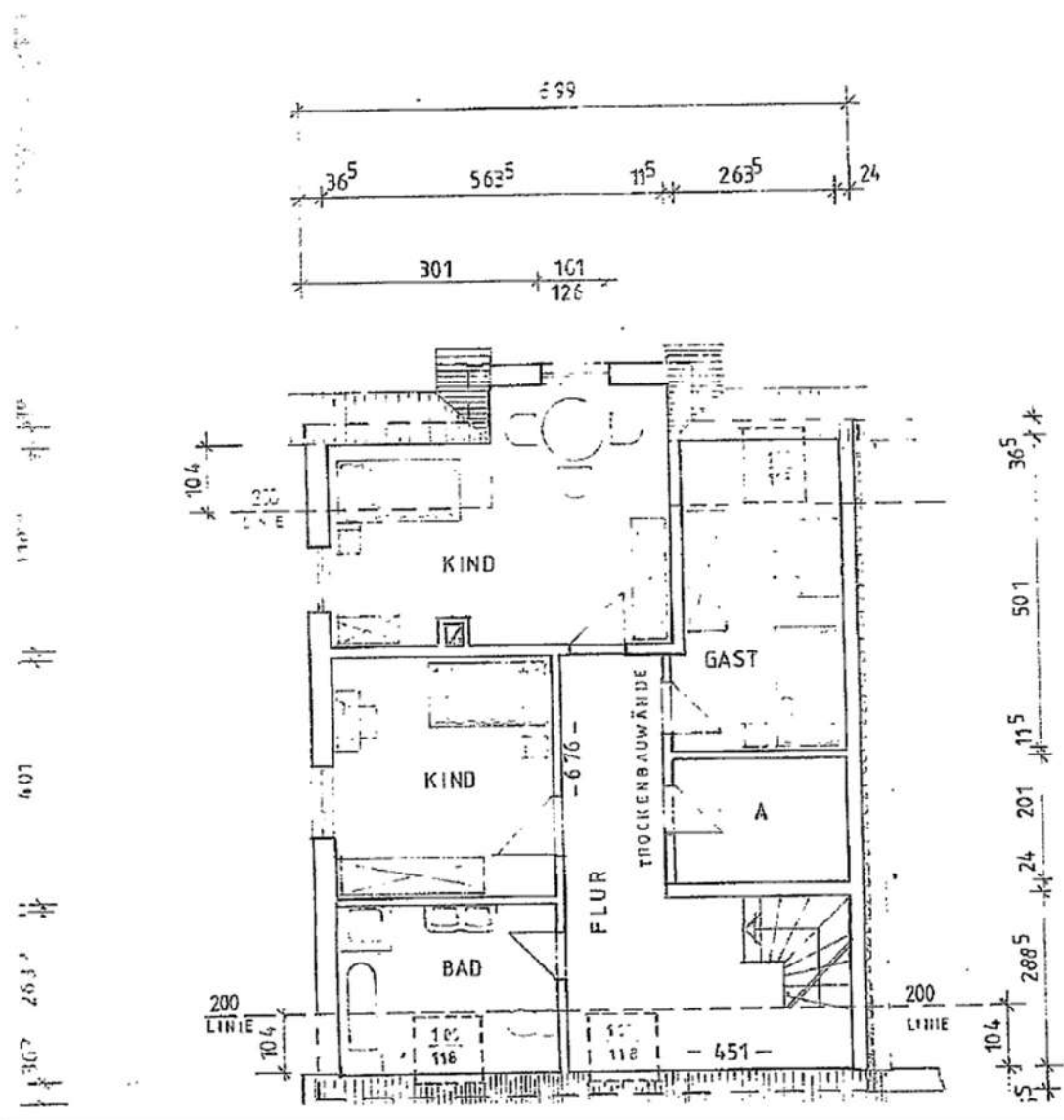
2.3.2 Pläne



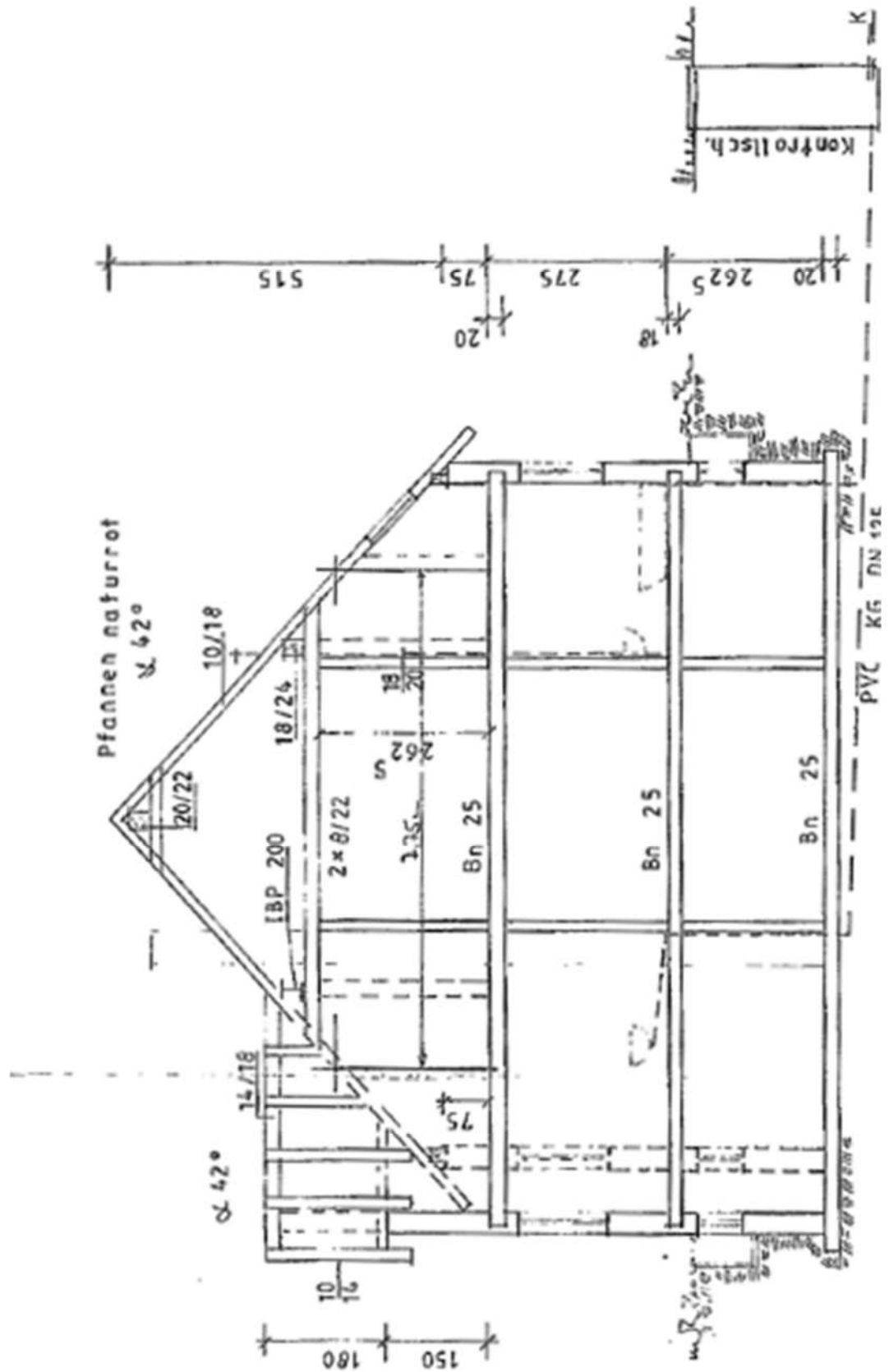
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Nordostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



Südostansicht



Doppelgarage



Außenanlagen

2.3.4 Baulicher Zustand

Das zu bewertende Gebäude befindet sich geschätzt in einem mangelhaften Zustand. Das Gebäude scheint für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet und auch dahingehend nicht ausreichend ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

Aufgrund nicht möglicher Grundstücks- und Innenbesichtigung kann darüber keine Aussage getroffen werden. Es wird von keinen Modernisierungen/Instandhaltungen ausgegangen.

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind erhebliche Bauschäden in Form von feuchten Außenwänden und abfallenden Außenputz gegeben. Dies kann durch undichte Wasserleitungen aufgrund von Frostschäden gegeben sein. Auch scheint das Haus bereits mangelhaft errichtet worden sein, der Garagensturz weist eine erhebliche Durchbiegung auf, auch wurden die Dachfirstziegel fehlerhaft verlegt. Das gesamte Objekt macht den Eindruck einer unfachmännischen Errichtung. Weitere sichtbare Bauschäden sind durch das beschädigte Garagentor gegeben.

Aufgrund nicht möglicher Grundstücks- und Innenbesichtigung kann über weitere Bauschäden keine Aussage getroffen werden. Es wird aufgrund des Eindrucks vor Ort von erheblichen Bauschäden und Baumängeln ausgegangen.

Putz- und
Feuchteschäden
Fassade



Putz- und
Feuchteschäden
Fassade



Putz- und
Feuchteschäden
Fassade



Durchgebogener
Garagensturz



Durchgebogener
Garagensturz



Beschädigtes
Garagentor



Mangelhaft verlegtes
Dachfirstziegel



Es werden folgende Kosten in Abschlag gebracht.

Geschätzte Mängelbeseitigungskosten Bauschäden ohne Modernisierungskosten (148 m ² Wfl. x 1.000 €/m ² Wfl. =)	1 psch	148.000 €
Geschätzter merkantiler Minderwert aufgrund mangelhafter/unfachmännischer Bauweise (148 m ² Wfl. x 500 €/m ² Wfl. =)	1 psch	74.000 €

Summe:		222.000 €
---------------	--	------------------

Es sind keine weiteren besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale erkennbar.

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	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	0,00
Modernisierung von Bädern	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,00
Summe	0,00

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

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

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

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 %

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

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 0,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 30 Jahren eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren gegeben.

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

2.3.7 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 nach Beseitigung der Bauschäden 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 strukturellen Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine unterdurchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.9 Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Patrick Frummet, Rainstallweg 5b in 93073 Neutraubling.

2.3.10 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Die Gesamtkonzeption des Gebäudes ist in sich nicht stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende Grundrisse und insgesamt eine mangelhafte Ausstattung. Trotz der durchschnittlichen gemeindlichen Lage in Wenzenbach, die Größe des Hauses und die ausreichende Anzahl von Stellplätzen wird das Objekt aufgrund der erheblichen Bauschäden und -mängel der Mietnachfrage in diesem Gebiet nicht gerecht.

3 Marktwernermittlung / 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.

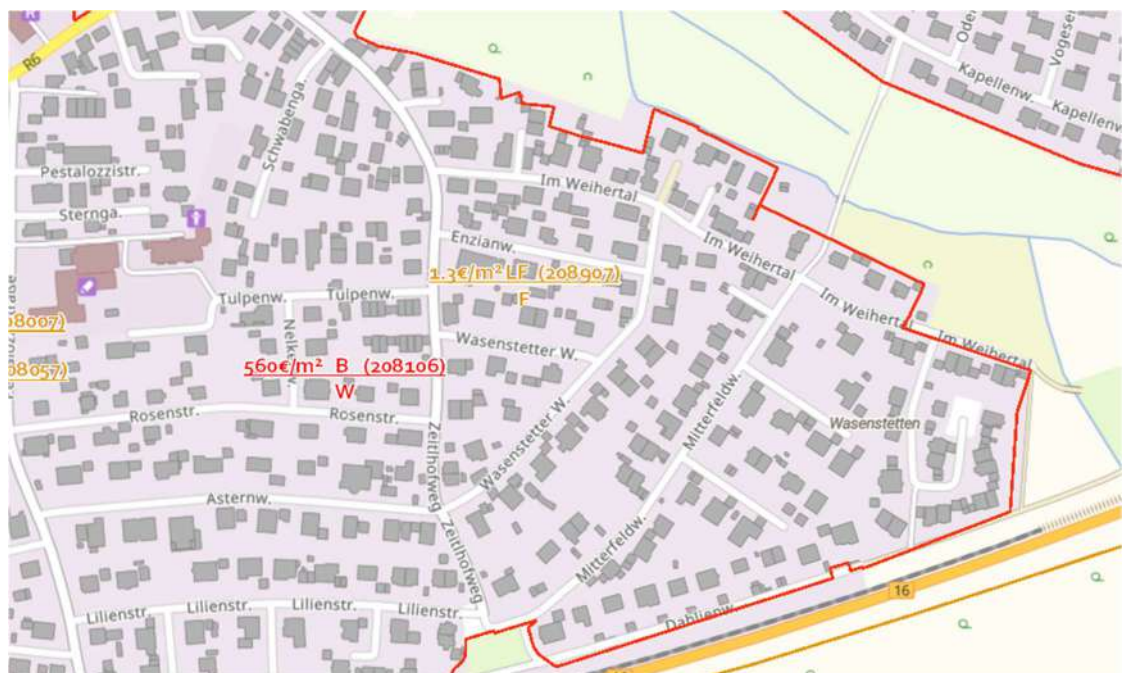
3.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks

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)

© GAA Landkreis Regensburg

Allgemeinen Wertverhältnisse

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

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

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

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle Landkreis Regensburg

erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Wohnbauflächen

Baureifes Land

Bodenrichtwert pro m ²	492	m ²	560 €/m ²
Anpassung		-	
Bodenwert zum Stichtag BRW pro m ²			560 €/m ²
Anpassung Bodenpreisentwicklung		-	
Bodenwert pro m ²			560 €/m ²
Bodenwert			275.520 €

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

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	2	46
Dach	15	2,5	37,5
Fenster und Außentüren	11	2,5	27,5
Innenwände und -türen	11	2,5	27,5
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	33
Fußböden	5	2	10
Sanitäreinrichtungen	9	2	18
Heizung	9	2	18
Sonstige technische Ausstattung	6	2	12
Summe	100	Summe	229,5
		gewichtete Standard- stufe	2,30

Besondere Bauteile

Es liegen von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile vor:

Bauteil	Baujahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Terrasse	1995	-		Kein Zeitwert
			Summe:	0 €

Zubehör

Zum Besichtigungsdatum war kein Zubehör erkennbar.

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 Doppelhaushälfte:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	308 m ²	
Baujahr:	1995	
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010		
Typ 1.01, Standardst. 2,30	758 €/m ²	
Ansatz	758 €/m ²	
Korrekturfaktor: -	1	753,00 €
	758,00 €/m ²	X BGF
		233.464 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	7.004 €
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.	in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert		
		240.468 €
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/I	187,2
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag		
		450.156 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Alterswertminderung in %	37,50%	-168.808 €
vorläufiger Sachwert		
		281.347 €

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Doppelgarage:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	41 m ²	
Baujahr:	1995	
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010		
Typ 14.1, Standardstufe 4	485 €/m ²	
Ansatz	485 €/m ²	
Korrekturfaktor: -	1	
	485,00 €/m ²	X BGF
		19.885 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	597 €
Baunebenkosten Gebäude	in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert		
		20.482 €
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/I	187,2
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag		
		38.341 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Alterswertminderung in %	37,50%	-14.378 €
vorläufiger Sachwert		
		23.963 €

3.5.2 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden zum Stichtag 31.12.2022 folgende Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor in Gebieten < 320 €/m²	Durchschnittlicher Sachwertfaktor im Landkreis	Sachwertfaktor in Gebieten ≥ 320 €/m²
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

Tabelle 32: Vergleich der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert in Gebieten verschiedener Lagequalität

Dabei war folgende Spannweite der Sachwertfaktoren gegeben.

	Wohn- fläche [m²]	Baujahr	Grundstücks- größe [m²]	Boden- richtwert bezogen auf 01.01.2022 [€/m²]	Vorläufiger Sachwert (gerundet) [€]	Sachwertfaktor
Spanne	97 - 248	1966 - 2018	362 – 1.472	70 - 310	194.000 – 953.000	0,79 – 1,50
Mittelwert	149	1998	789	228	469.000	1,19
Median	136	2003	745	245	441.000	1,19

Tabelle 28: Merkmale der Stichprobe < 320 €/m²

Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Bodenpreisniveaus, der Lageverhältnisse, der Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung seit Erhebung der Daten aufgrund der Zinsentwicklung wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,95 für marktgerecht erachtet.

Marktangepasster Sachwert zum Wertermittlungstichtag:

Berechnung des Marktanpassungsfaktors:

Vorläufiger Sachwert Doppelhaushälfte		281.347 €
Vorläufiger Sachwert Doppelgarage		23.963 €
Bodenwert		275.520 €
Summe		580.830 €
Marktanpassungsfaktor	0,95	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	551.789 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Bauschäden/-mängel		-222.000 €
Summe		329.789 €
Marktangepasster Sachwert	rd.	330.000 €

3.6 Ertragswertverfahren

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 Wertermittlungstichtag als Summe der auf den Wertermittlungstichtag 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 Wenzenbach kein Mietspiegel für Wohnraum ausgewertet wurde. Informativ wird der nächstgelegene Mietspiegel der Stadt Regensburg 2024, der zum Wertermittlungstichtag gültig ist herangezogen, um die ortsübliche und nachhaltige Miete zu ermitteln.

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus mit Wohnflächen zwischen 20 und 160 m² im Stadtgebiet Regensburg. Er gilt sowohl für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund zu geringer Fallzahlen gilt er nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder von über 160 m².

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der laut Mietvertrag (teil-)gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);

- Wohnungen, die nur vorübergehend – unter einem Jahr – vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die (teil-)möbliert vermietet werden (ausgenommen Kücheneinrichtung und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Studierenden- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind;
- Einzelzimmer, welche Teil einer kompletten Wohnung sind, oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnungen bei denen aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete gezahlt wird.



Auswertung

Qualifizierter Mietspiegel Regensburg 2024

Basiswerte

Objektname:	Wenzenbach, Pfarrer-Lichtenwald-Straße 14
Objektgröße:	148,00 m ²
Basismiete pro m ² :	9,50 €
Baujahr:	1995 bis 2001 -9 %

Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:

Die Wohnung liegt in einem neutralen Stadtgebiet und erhält keinen Zu- oder Abschlag. ±0 %

Sanitärausstattung der Wohnung

Durchschnittliche Sanitärausstattung (in der Summe kein Abschlags- oder Zuschlagsmerkmal) ±0 %
Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.

Sonstige Wohnungsausstattung

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist: -9 %

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	8,64 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	1279,46 €
Spannbreite	
- 17 %:	7,18 €/m ²
+ 17 %:	10,11 €/m ²

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

- 7,18 €/m² – 10,11 €/m²

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

- 7,18 €/m² – 10,11 €/m² abzgl. 20% = 5,74 €/m² - 8,09 €/m²

Doppelhaushälfte:

Aktuell scheint die Doppelhaushälfte leerstehend (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktüblich erzielbare Miete wird die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete übernommen:

- **8,09 €/m²**

Doppelgarage:

Aktuell sind die Garagenstellplätze leerstehend. Der ortsübliche Mietzins von **40 €/Stpl./mtl.** wird als marktüblich erzielbare Miete zusätzlich zu der Wohnungsmiete 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 359 €/Jahr angesetzt, für die Garage 47 €/Stpl./Jahr.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für das Wohnhaus Instandhaltungskosten von 14,00 €/Jahr/m² Wohnfläche angesetzt, für die Garage 106 €/Stpl./Jahr.

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

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

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg gibt folgenden Liegenschaftszinssatz für Wohneigentum an.

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbereich 2023

© GAA Regensburg

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die Restnutzungsdauer, der Lage in Wenzenbach sowie des Mietansatzes an der Obergrenze wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % 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
DHH	147,83 m ²		8,09 €/m ²	1.195,94 €	14.351,34 €
Doppelg.		2 Stück	40,00 €/St.	80,00 €	960,00 €
Rohertrag				1.275,94 €	15.311 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		15.311,00 €
Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	Wohnhaus	359 €/WE
	Garage	47 €/St.
- Instandhaltungskosten	Wohnhaus	14,00 €/m ²
	Garage	106 €/St.
- Mietausfallwagnis		2,00%
Jahresreinertrag		12.267,78 €
Baujahr		1995
Jahr der Bewertung		2025
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren		50
Liegenschaftszinssatz (LZ)		2,00%
Bodenwert		275.520,00 €
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert		5.510,40 €
Ertrag der baulichen Anlagen		6.757,38 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		31,42
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen		212.341,25 €
zzügl. Bodenwert		275.520,00 €
Ertragswert bebautes Grundstück		487.861,25 €

Summe Ertragswert

Doppelhaushälfte mit Doppelgarage		487.861 €
Summe		487.861 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		487.861 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Bauschäden		-222.000 €
Marktangepasster Ertragswert	rd.	270.000 €

4 Berechnung Verkehrswert / Marktwert des Erbbaurechts

4.1 Inhalte des Erbbaurechts

Neben den gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaugesetzes enthält der dem zu bewertendem Erbbaurecht zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrag vom 25.11.1994 mit Nachtrag vom 18.06.2020 folgende vertragliche Vereinbarungen:

- Laufzeit:
Die Laufzeit des befristeten Erbbaurechts ist bis zum 30.11.2093, somit ergibt sich eine Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungstichtag von rd. 68,5 Jahre.
- Erbbauzins:
Der Erbbauzins, dinglich gesichert in Form einer Reallast, ist mit einer Wertsicherungsklausel vereinbart.
 - Der Erbbauzins beträgt jährlich 5% - fünf vom Hundert - aus einem Bodenwert des Grundstücks von 100, -- DM/qm, somit $(492 \text{ qm} \times 100 \text{ DM} = 49.200, -- \text{ DM} : 100 \times 5) = 2.460, -- \text{ DM}$ - zweitausendvierhundertsechzig Deutsche Mark -.
 - Der Erbbauzins ist in zwei Halbjahresraten, jeweils am 01. April und am 01. Oktober eines jeden Jahres zu bezahlen, erstmals am 1. April 1995.
 - Zur Sicherung des Erbbauzinses ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Reallast einzutragen.
 - Beim Heimfall des Erbbaurechts findet eine Erstattung von im Voraus bezahlten Erbbauzinsen nicht statt.
 - Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der vorstehenden Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Erbbauzinses in Höhe von 2.460, -- DM persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
 - Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind berechtigt zu verlangen, dass der Erbbauzins jeweils nach Ablauf von 3 Jahren, erstmals am 1. Dezember 1997 neu festgesetzt wird, sofern sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgesetzte Preisindex für die Lebenshaltung (Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes auf der Basis 1985 = 100 %) gegenüber dem Stand vom Monat Dezember 1994 erhöht oder ermäßigt. Erhöhungen oder Ermäßigungen unter 5 % bleiben außer Betracht; werden jedoch mehrere unter 5 % liegende Änderungen zusammengezählt, bis sie mehr als 5 % ausmachen, kann der Erbbauzins erhöht oder ermäßigt werden. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen wird der bisherige Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz erhöht oder gesenkt, um den sich der genannte Preisindex ändert.
 - Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich schon heute, anlässlich einer etwa seinerzeitigen Erhöhung des Erbbauzinses sich bezüglich des Erhöhungsbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

- Weiter vereinbaren die Beteiligten rein schuldrechtlich:
 - Gehören zur Familie des Erbbauberechtigten drei oder mehr Kinder, kann dem Erbbauberechtigten als Erstinhaber des Erbbaurechts auf Antrag für die Zeit, für die für mindestens drei Kinder Kindergeld gewährt wird, auf den jährlichen Erbbauzins ein Nachlaß von 25 % eingeräumt werden.
 - Falls das Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus vom Erbbauberechtigten für eigene Wohnzwecke genutzt wird, vermindert sich für diesen Zeitraum der Erbbauzins auf jährlich 4 % - vier vom Hundert -.
- Änderung Erbbauzinsanpassung gemäß Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag vom 25.11.1994:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder ein an seine Stelle tretender Index gegenüber dem Stand dieses Indexes der der jeweils letzten Erbbauzinsanpassung zugrunde lag (bei der ersten Erbbauzinsanpassung nach Abschluss dieses Vertrages also gegenüber dem Stand 01.01.2007) nach oben oder unten, dann verändert sich der Erbbauzins automatisch um den gleichen Prozentsatz nach oben oder unten. Erbbauzins ist der aufgrund der jeweils letzten Anpassung geschuldete Erbbauzins (bei der ersten Erbbauzinsanpassung nach Abschluss dieses Vertrages also der Erbbauzins gemäß Abschnitt II. 1. dieser Urkunde).

Einer gesonderten Erbbauzinsanpassungserklärung bedarf es nicht. Das Unterlassen der Geltendmachung von Forderungen aus einer Erbbauzinsanpassung bedeutet keinen Verzicht.

Werden bei einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben die davor durchgeführten Anpassungen von diesen Änderungen unberührt. Ferner erfolgt die Anpassung des Erbbauzinses anhand der jeweiligen neuen Berechnungsbasis.

Sollte das Statistische Bundesamt oder der vorgenannte Index einmal nicht mehr fortgeführt werden, so gelten diese Regelungen sinngemäß für eine künftige, dem Statistischen Bundesamt entsprechende Behörde, bzw. für einen Preisindex, der dem vorgenannten möglichst weitgehend entspricht.
- Zwangsversteigerungsfestigkeit des Erbbauzinses:

Als weiterer dinglicher Inhalt der Erbbauzinsreallast wird gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG im Wege der Inhaltsänderung vereinbart, dass die Erbbau- +5000.-zinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Erbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt.

- Rechte und Pflichten des Erbbauberechtigten:
Das Erbbaurecht berechtigt und verpflichtet den Erbbauberechtigten und dessen Rechtsnachfolger, auf dem belasteten Grundbesitz ein Nachlass- oder Zweifamilienwohnhaus mit Garage innerhalb der nächsten 5 Jahre zu erstellen. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf, den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die erstellten Bauwerke stets in gutem baulichen Zustand zu erhalten. Auch den nicht für die Bauwerke erforderlichen Teil des Grundstücks, wie Garten, hat er sachgemäß sorgfältig anzulegen und zu unterhalten.
Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen
- Abbruch, Veräußerung, Belastung usw.:
Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers
 - zur wesentlichen Veränderung und zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Bauwerke,
 - zur Belastung des Erbbaurechts mit Dauerwohnrechten, Hypotheken-, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten, sowie zur Änderung des Inhalts der bezeichneten Rechte, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält,
 - zur Veräußerung des Erbbaurechts, wobei eine Veräußerung oder Übertragung an einen Verwandten in gerader Linie oder an Ehegatten des Erbbauberechtigten von der Zustimmung ausgenommen ist,
 - zur Errichtung und zur Ausübung eines Gewerbebetriebes irgendwelcher Art im Bereich des Erbbaurechts.
- Kosten, Erschließungskosten, Lasten und Abgaben:
Die auf das Erbbaurecht und auf das Erbbaugrundstück entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben aller Art hat der Erbbauberechtigte während der Dauer des Erbbaurechts zu tragen.
- Versicherung der Bauwerke:
Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Bauwerke zu ihrem vollen Wert gegen Brandschaden zu versichern zu lassen und auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch in die Neuwertversicherung aufnehmen zu lassen.
Die Versicherung ist während der ganzen Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

Nachweis hierüber ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen.
Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherung sorgen.
Werden Bauwerke durch Brand ganz oder teilweise zerstört, sind diese unverzüglich wieder herzustellen.

Entspricht der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht, oder nur ungenügend, kann der Grundstückseigentümer die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen.

- Heimfall:
Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf von ihm zu benennende Dritte zu verlangen (Heimfallanspruch), wenn der Erbbauberechtigte oder einer seiner Rechtsnachfolger:
 - mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist,
 - mit der Zahlung der gemäß § 4 ersichtlichen Lasten länger als ein Jahr im Verzug ist,
 - in Konkurs gerät (auch wenn die Konkursöffnung mangels Masse abgelehnt wird) oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in das Erbbaurecht angeordnet wird,
 - gegen die Bauverpflichtung nach § 2 dieser Urkunde verstößt oder seinen Verpflichtungen aus § 3 dieser Urkunde nicht nachkommt,
 - gegen eine der Bestimmungen in § 5 Ziffer 1) und 4) verstößt und zwar nach vorheriger schriftlicher Mahnung mit einer Frist von vier Wochen oder gegen die Bestimmungen in § 6 verstößt.

Macht der Grundstückseigentümer vom Heimfallanspruch Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung und zwar mindestens in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls sofort bei Übertragung des Erbbaurechts bar und kostenfrei zu bezahlen.

Auf dem Erbbaurecht lastende Verbindlichkeiten des Erbbauberechtigten sind auf die Vergütung anzurechnen.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe der zu zahlenden Vergütung, so soll die zuständige untere Verwaltungsbehörde - Gutachterausschuss beim Landratsamt - die Entscheidung gemäß § 317 ff. BGB treffen.

- Vorrecht auf Erneuerung
Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts auf eine weitere Dauer von 50 Jahren ein, falls das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt.
Der Erbbauberechtigte kann das Vorrecht ausüben, sobald der Grundstückseigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an der Vertragsfläche getroffen hat.
Das Recht erlischt drei Jahre nach Ablauf des Erbbaurechts (§ 31 der Erbbaurechtsverordnung).
- Vorkaufsrecht:
Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks an dem Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Umgekehrt bestellt der Grundstückseigentümer dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück.

Für die Vorkaufsrechte geltend die gesetzlichen Bestimmungen.

- Partnerschafts- und Loyalitätsklausel
Grundstück und Gebäude dürfen nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder bestimmt bzw. geeignet sind, das Ansehen der Kirche, auch in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks, ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

Hinsichtlich des Vorkaufsrechts und des Erbbauzinses vereinbaren die Vertragsteile rein schuldrechtlich folgendes:

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Erbbauberechtigten, auf dessen Verlangen seine Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zum Gesamtbetrag von 80 % der nachgewiesenen Gesamtbaukosten (Baukosten und Baunebenkosten) für die in der Ausübung des Erbbaurechts zu errichtenden Gebäuden zu erteilen.

Im Übrigen ist der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet, mit seinen am Erbbaurecht zur Eintragung kommenden Rechten (Vorkaufsrecht, Erbbauzins) hinter die jeweiligen Belastungen zurückzutreten, auch nicht hinter Finanzierungsgrundpfandrechte.

Der Eigentümer verpflichtet sich jedoch gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern auf Verlangen folgende Erklärungen abzugeben:

- hinsichtlich des Vorkaufsrechts: in einem evtl. Zwangsversteigerungsverfahren wird auf Wertersatz für das Vorkaufsrecht verzichtet, sofern dieses nicht bestehen bleiben sollte;
- hinsichtlich des Erbbauzinses: der Eigentümer sichert dem jeweiligen Gläubiger des Grundpfandrechts zu, dass die Erbbauzins-reallast bei einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht kapitalisiert werden soll, sondern hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten mit Wirkung gegen den Ersterher des Erbbaurechts bestehen bleibt, wenn der Ersterher des Erbbaurechts spätestens beim Versteigerungstermin erklärt, dass er in alle Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages eintritt.

Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll der Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes befriedigt werden;

Der Grundstückseigentümer übernimmt gegenüber dem Gläubiger und dem Erbbauberechtigten die Verpflichtung, dass er im Falle der Veräußerung des Grundstücks seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise binden werde

4.2 Tatsächlicher Erbbauzins, vertraglich und rechtlich erzielbarer Erbbauzins

Zum Bewertungsstichtag lag gemäß Grundbuchauszug folgender dinglich gesicherter Erbbauzins vor: 1487,95 €/Jahr

Zum Bewertungsstichtag ist gemäß Erbbaurechtsvertrag folgender Erbbauzins zulässig:

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

94,9 unterer Schwellenwert

104,9 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

105,2 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Juli 1999 der Fall.

5,3 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats April 1995 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

121,7 Ist der aktuelle Indexstand vom Monat April 2025.

71,1 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats April 1995 bis zum aktuellen Indexstand.

2152,06 € Ist der Betrag von 1257,78 € erhöht um 71,1 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: April 1995
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: aktuellster Indexstand

Da die letzte Anpassung 2020 erfolgte, ist jederzeit eine Anpassung auf den maximal zulässigen Erbbauzins von **2.152,06 €** möglich und ist somit anzusetzen.

4.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

4.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Die zum Wertermittlungstichtag gültige Verordnung zur Ableitung des Verkehrswerts ist die ImmoWertV, wobei diese keine Aussagen zum Erbbaurecht trifft, weshalb es folgerichtig ist, auf die vorherige Vorschrift, die Wert 2006 zurückzugreifen, welche unter Kapitel 4.3 die Grundsätze von Erbbaurechte- bzw. Erbbaurechtgrundstücke beschreibt:

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

- der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses und
- seiner Anpassungsmöglichkeiten
- der Restlaufzeit des Erbbaurechts
- einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung
- sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände

zu ermitteln.

Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins).

Bei Erbbaurechtsverträgen, die keine Regelung über die Anpassung enthalten, kann bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der objektiven Geschäftsgrundlage bestehen (Kaufkraftschwund mehr als 60 % bzw. Erhöhung des VPI um mehr als 150 %).

Es ist zu beachten, dass bei Gesamtlaufzeiten eines Erbbaurechtsvertrags unter 30 Jahren, die Genehmigungserfordernis nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PreisAngG) besteht.

Einflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen, die erheblich von den regional üblichen Vertragsgestaltungen abweichen (wie z.B. fehlende Wertsicherungsklauseln oder der Ausschluss der Anpassung), können wertbeeinflussend sein und sind gesondert zu bewerten, wenn sie nicht bei der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses berücksichtigt wurden.

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden.

Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

4.3.2 Vergleichswertverfahren

Als Vergleichspreise sind Verkäufe von bebauten Erbbaurechten zu Grunde zu legen.

Vergleichsgrundstücke sind möglichst

- innerhalb der gleichen Grundstücksart,
- mit etwa gleich großer Höhe des erzielbaren Erbbauzinssatzes,
- aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau,
- mit etwa gleicher Restlaufzeit und
- mit etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung (Wertsicherungsklauseln)

zu wählen.

Das grundsätzlich vorrangige Vergleichswertverfahren wird allerdings in der Praxis nur anwendbar sein, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.

Ggf. kann der Verkehrswert durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaurecht auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermittelt werden.

Durch Analyse einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise lässt sich grundsätzlich der Einfluss von Merkmalen des Erbbaurechts auf den Verkehrswert feststellen.

Werden derartige Untersuchungen durchgeführt oder liegen sie vor, können die Ergebnisse dann zur Wertermittlung verwendet werden, wenn sie sachlich und räumlich dem zu bewertenden Objekt entsprechen bzw. zuvor die Gültigkeit der jeweiligen Untersuchungsergebnisse überprüft wurde.

4.3.3 Finanzmathematische Methode

Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss einer Anpassung) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechts über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Gebäudewertanteil

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) des Erbbaurechts.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel vom Sachwert bzw. Ertragswert des Gebäudes auszugehen.

Nach § 27 ErbbauVO hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich wie im vorliegenden Fall **keine Minderung des Gebäudewertanteils** des Erbbaurechts.

Wahl des Kapitalisierungszinssatzes

Als Liegenschaftszins wurde für das Objekt 2,00 % ermittelt (siehe Punkt 3.6).

Bezüglich des Kapitalisierungszinssatzes des Vor- oder Nachteils des Erbbaurechts ist anzumerken, dass der Erbbauzins - als Reallast - einen regelmäßigen Kapitalfluss darstellt.

Dessen Barwert ist weitgehend unabhängig von der Nutzung des Grundstücks, auf welches sich die Last bezieht.

Somit kann der Zinssatz zur Ermittlung des Barwerts des Erbbauzinses vom Liegenschaftszinssatz abweichen, wobei sich ersterer an einem durchschnittlichen Kapitalmarktzinssatz orientiert.

Unter Berücksichtigung des Zinsniveaus der letzten 10 Jahre und der aktuellen Zinsentwicklung wird ein Kapitalisierungszins in Höhe von 2,50 % für das Erbbaurecht angesetzt.

Vor- bzw. Nachteil des Erbbaurechts / Marktanpassung

Zunächst ist im vorliegenden Fall festzustellen, dass sich ein Vorteil des Erbbaurechts einstellt, da der Verzinsungsbetrag des Bodens deutlich höher ausfällt, als der vertraglich erzielbare Erbbauzins (siehe nachfolgende Berechnung).

Der Erbbaurechtsvertrag wurde bereits in seinen Grundzügen erläutert, wobei einige Besonderheiten vorliegen, welche als durchschnittlich zu betrachten sind.

Dabei ist insbesondere die Wertsicherungsklausel negativ hervorzuheben, welche eine 100% Anpassung an den Verbraucherpreisindex ermöglicht.

Da im Rahmen der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein fiktiver Verkauf unterstellt wird, ist das Erfordernis einer Zustimmung des Eigentümers des Erbbaugrundstücks zur Veräußerung zu beachten, sowie das für den Eigentümer des Erbbaugrundstücks ins Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht.

Die Formulierung der Gebäudeentschädigung durch Heimfall ist als durchschnittlich (2/3 des Verkehrswertes) zu betrachten.

Allgemein ist der finanzmathematisch zu ermittelnde Verkehrswert des Erbbaurechts durch einen Marktanpassungs- bzw. Erbbaurechtsfaktor an das Marktgeschehen anzupassen, wobei vorwiegend die strenge Wertsicherungsklausel und das Betretungsrecht des Erbbaurechtsgebers für einen eher negativen Anpassungsfaktor sprechen.

Jedoch ist der Grundstücksmarkt im Landkreis von einem Nachfrageüberhang geprägt, was Erbbaurechte allgemein im Wert steigen lässt, da Bauträger oder sonstige Marktteilnehmer auf diese Weise an Grundstücke kommen.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte werden lediglich von sehr wenigen Gutachterausschüssen abgeleitet, wobei der Landkreis Regensburg nicht zu diesen gehört.

Während die einschlägige Fachliteratur Faktoren deutlich unter 1 bis zu 0,5 angibt, so sind heutzutage in Ballungsräumen bzw. stark angespannten Märkten Faktoren über 1 keine Seltenheit.

Auf Grund der vertraglichen Besonderheiten ist aus gutachterlicher Sicht ein Marktanpassungsfaktor von **0,90** anzusetzen.

4.3.4 Berechnung Bodenwertanteil Erbbaurecht

Bodenwertverzinsung	275.520 €	2,00%	5.510,40 €
abzüglich vertraglich möglicher Erbbauzins			2.152,06 €
Vorteil des Erbbaurechts			3.358,34 €
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	68,5 Jahre		
Kapitalisierungszins	2,50%		
Barwertfaktor (Basis Restlaufzeit und Kapitalisierungszins)			32,63
Bodenwertanteil des Erbbaurechts			109.582 €

4.3.5 Wert des Erbbaurechts

Bodenwertanteil des Erbbaurechts		109.582 €
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (siehe 3.5 – Marktangepasster Sachwert abzgl. Bodenwert)		276.269 €
Vorläufiger Verkehrswert des Erbbaurechts		385.851 €
Marktanpassung - Erbbaurechtsfaktor	0,90	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts		347.266 €
Objektspezifische Merkmale:		
Bauschäden		-222.000 €
Verkehrswert des Erbbaurechts		125.266 €

4.3.6 Wert Abt.II-Rechte

Zur separaten Ausweisung der Kapitalwerte der Abteilung II Belastungen wird die Differenz des mit dem jeweiligen Abteilung II belasteten Erbbaurechtes zum lastenfremen Erbbaurecht ermittelt:

Kapitalwert Erbbauzins

Bodenwertverzinsung	275.520 €	2,00%	5.510,40 €
ohne Berücksichtigung Erbbauzins			0,00 €
Vorteil des Erbbaurechts			5.510,40 €

Restlaufzeit des Erbbaurechtes	68,5 Jahre		
Kapitalisierungszins	2,50%		
Barwertfaktor (Basis Restlaufzeit und Kapitalisierungszins)			32,63
Bodenwertanteil des Erbbaurechts			179.804 €

Bodenwertanteil des lastenfremen Erbbaur.	179.804 €
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (siehe 3.5 – Marktangepasster Sachwert abzgl. Bodenwert)	276.269 €
Vorläufiger Verkehrswert des Erbbaurechts	456.073 €

Marktanpassung - Erbbaurechtsfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	410.466 €

Objektspezifische Merkmale: Bauschäden	-222.000 €
Verkehrswert des Erbbaurechts	rd. 188.466 €

Kapitalwert Erbbauzins: 188.466 € - 125.266 € = **63.200 €**

Kapitalwert Vorkaufsrecht

Unter Nichtberücksichtigung des Vorkaufsrechts ist aus gutachterlicher Sicht ein Marktanpassungsfaktor von **0,92** anzusetzen.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	109.582 €
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (siehe 3.5)	276.269 €
Vorläufiger Verkehrswert des Erbbaurechts	385.851 €
Marktanpassung - Erbbaurechtsfaktor	0,92
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	354.983 €
Objektspezifische Merkmale: Bauschäden	-222.000 €
Verkehrswert des Erbbaurechts	132.983 €

Kapitalwert Vorkaufsrecht: 132.983 € - 125.266 € = **7.717 €**

4.3.7 Wert des lastenfreien Erbbaurechtes

Der Wert des lastenfreien Erbbaurechtes ist der Wert des belasteten Erbbaurechtes zuzüglich der Kapitalwerte der Abt.II-Belastungen:

125.266 € + 63.200 € + 7.717 € = **196.183 €**

5 Verkehrswert / Marktwert Erbbaurecht

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:

Erbbaurecht an Doppelhaushälfte mit Doppelgarage

Pfarrer-Lichtenwald-Straße 14

93173 Wenzenbach

Erbbaurecht an Flst. 516/17, Gemarkung Wenzenbach

wurden folgende Werte ermittelt:

Verkehrswert / Marktwert des lastenfreien Erbbaurechts:
--

196.000 €

Anmerkung

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.

Eine Innen- sowie Grundstücksbesichtigung des Bewertungsobjektes konnten nicht durchgeführt werden, da trotz rechtszeitiger Ladung zum Termin niemand erschienen ist. Somit können keine konkreten Aussagen zum Ausstattungszustand und baulichen Zustand getroffen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Bewertung nach dem äußeren Anschein eine erhöhte Unsicherheit aufweist, was auch auf die Objektanalyse Auswirkungen haben kann.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungstichtag am 05.05.2025 angesetzt mit:

196.000 €

Donaustauf, den 16.05.2025



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.

6 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			
Doppelhaushälfte		$10,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} + 3,74 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	102,54 m ²
Doppelgarage		$(5,99 \text{ m} + 6,49 \text{ m})/2 \times 6,49 \text{ m} =$	40,50 m ²
			143 m²
Geschossfläche			
Doppelhaushälfte EG		$10,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} + 3,74 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	102,54 m ²
Doppelhaushälfte DG		$10,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} + 3,74 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	102,54 m ²
Doppelgarage		$(5,99 \text{ m} + 6,49 \text{ m})/2 \times 6,49 \text{ m} =$	40,50 m ²
			246 m²
Bruttogrundfläche			
Doppelhaushälfte KG		$10,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} + 3,74 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	102,54 m ²
Doppelhaushälfte EG		$10,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} + 3,74 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	102,54 m ²
Doppelhaushälfte DG		$10,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} + 3,74 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	102,54 m ²
Doppelgarage		$(5,99 \text{ m} + 6,49 \text{ m})/2 \times 6,49 \text{ m} =$	40,50 m ²
			348 m²
Wohnfläche			
EG/DG		lt. Wohnflächenberechnung ohne Datum	147,83 m²