



öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift: Schloßbergweg 1
93128 Regenstauf

Objektart: Einfamilienhaus

Aktenzeichen: 4 K 114/23

Verkehrswert: **350.000 €**
In Worten: dreihundertfünfzigtausend

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungsstichtag: 26.04.2024
Qualitätsstichtag: 26.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 26.04.2024

Adresse: An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 – 300 773 72
E-Mail: info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage: www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Es wird in 3-facher Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Sonstiges	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.13 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	11
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	12
4.1 Makrolage	12
4.2 Mikrolage	13
4.3 Beurteilung der Wohnlage	14
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	15
5.1 Grundstücksmerkmale	15
5.2 Altlasten	15
5.3 Immissionen	15
5.4 Hochwasserrisiko	16
5.5 Außenanlagen	16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	17
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	18
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	19
7.2 Baubeschreibung Gebäude.....	19
7.3 Baubeschreibung Nebengebäude	21
7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen.....	21
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	26
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	29
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	31
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	32
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert.....	32
12.2 Anpassungen.....	33
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	34
13.1 Erläuterungen zum Sachwert.....	35
13.2 Herstellungskosten	37
13.3 Marktanpassung	38
13.4 Nutzungsdauer	38
13.5 lineare Alterswertminderung	39
13.6 Besondere objektspezifische Merkmale	39
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	40
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses.....	40
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit.....	41
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit.....	41
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	42
16. LITERATURVERZEICHNIS	43
16.1 Literatur	43
16.2 Rechtsgrundlagen.....	43
16.3 Sonstiges.....	43
17. ANLAGEN	44
Anhang I – Fotodokumentation.....	45
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	47
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	48
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht	49
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	52
Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe	54



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht
93066 Regensburg

1.2 Objekt

Einfamilienhaus, zum Stichtag umgenutzt zu Flüchtlingsunterkunft
Schloßbergweg 1 in
93128 Regenstauf

Interne Gutachtennummer - AGR-016-2024-93128

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

06.03.2024 mit Beschluss vom 05.03.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Regensburg (Geschäftsnummer 4 K 114/23) vom 05.03.2024 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 26.04.2024

Anwesende: Verfahrensbeteiligte Parteien
Eric Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Alle Räume im Gebäude waren zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt. Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungsstichtag

24.04.2024

1.8 Qualitätsstichtag

24.04.2024



1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Einbauküchen) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Sonstiges

Keine Anmerkungen.

1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht	06.03.2024
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht	05.03.2024
Grundbuchauszug	02.01.2024
Urkunde NR. 1401	15.04.10970
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle Gutachterausschuss Landkreis Regensburg	13.06.2024
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Landratsamt Regensburg	25.03.2024
Auskunft zum Bauplanungsrecht / Erschließungsbeiträge, Bauordnungsamt Regenstauf	04.04.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg	22.03.2024
Bauaktenauskunft, Bauordnungsamt Regenstauf <ul style="list-style-type: none"> • Baubeschreibung – Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage • Baubeschreibung – Anbau eines Balkons • Bescheid – Einfamilienhaus-Neubau • Bescheid – Anbau eines Balkons • Grundrisse, Schnitt, Ansicht – Errichtung eines Einfamilienhauses • Grundriss, Schnitt, Ansicht – Anbau Balkon • Lageplan • Wohnflächenberechnung 	09.03.1970 25.04.1980 09.03.1970 19.06.1980 09.03.1970 27.04.1980 k.A. 09.03.1970
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
Immobilienmarktbericht Bayern 2022	Juni 2022



Immobilienmarktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing, REMAX, Ausgabe 12, 2023/2024	k.A.
Immobilienmarktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing, REMAX, Ausgabe 11, 2022/2023	k.A.
Immobilienmarktbericht 2023, Bezugszeitraum 2021 – 2022, Landratsamt Regensburg	September 2023
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	01.07.2024
Unterlagen Schuldnerpartei <ul style="list-style-type: none"> • Diverse Eintragungsbekanntmachungen • Energieausweis • Grundriss EG, OG, Schnitt • Grundbuchauszug • Liegenschaftskarte • Mietbescheinigung (Zimmer 1 bis 7) vom 20.06.2023/ 27.06.2023/ 27.07.2023 / 01.08.2023 • Wohnflächenberechnung 	Divers 29.04.2022 ohne Datum 26.04.2022 04.05.2021 - April 2021
vdp Immobilienpreisindex Q1 2024	2024
vdp Research GmbH	17.06.2024
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	01.07.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	24.04.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	24.04.2024



1.13 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befehl durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück mit der Adresse Schloßbergweg 1 in 93128 Regenstauf.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1972 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohneinheiten. Die Räumlichkeiten verteilen sich auf Erd- und Kellergeschoss. Das Kellergeschoss verfügt in Teilbereichen über eine lichte Höhe von ca. 2,02 m, was als niedrig empfunden wird. Das freistehende Gebäude verfügt über einen nicht ausgebauten Spitzboden. Zum Gebäude gehört ein Doppelcarport. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohnfläche wurde mit ca. 180 m² den Grundrissen entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Regenstauf am Hang des Schloßberges in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, gutem Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **gute** Wohnlage eingeschätzt.

Die Gebäudekonzeption entspricht der eines Einfamilienhauses. Die Eigennutzungsfähigkeit des Gesamtobjekts ist gegeben.

Wohnlage:	gute Wohnlage
Ausstattung:	unterdurchschnittlich
Objektzustand:	unterdurchschnittlich
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal

Hinweis

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag zimmerweise (7 Personen) an Flüchtlinge überlassen. Es wurden Mietbescheinigungen vorgelegt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Miete durch das Jobcenter (Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz) gezahlt wird. Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigt. Gemäß mündlicher Auskunft des Landratsamtes Regensburg ist durch den Einbau einer zweiten Küche ggf. ein Umnutzungsantrag notwendig. Gemäß der Aktenlage ist dieser nicht vorhanden. Es wird annahmegemäß davon ausgegangen, dass das Gebäude in der vorgefundenen Art und Weise (2 Wohneinheiten, Nutzung als Flüchtlingsunterkunft) genehmigt ist bzw. genehmigungsfähig wäre.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass potenzielle Erwerber des Objektes dieses wieder einer Eigennutzung zuführen und von ihrem Sonderkündigungsrecht im Rahmen der Zwangsversteigerung Gebrauch machen bzw. im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Eigenbedarfskündigung aussprechen.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 02.01.2024
Letzte Änderung: 02.01.2024
Amtsgericht: Regensburg
Grundbuch von: Regenstauf
Band: 63
Blatt: 1832

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
5	Regenstauf	-	73/3	Schloßbergweg 1, Gebäude- und Freifläche	547

Gesamtsumme	547
-------------	-----

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 1 – Geh- und Fahrrecht

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 73 Gemkg Regenstauf gemäß Bewilligung vom 15. April 1970 und 2. Oktober 1974 eingetragen im Gleichrang mit den Lasten Abt. II Nr. 2 und 3 am 29. Juli 1975.“

Lfd. Nr. 2 – Geh- und Fahrrecht

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 73/1 Gemkg Regenstauf



gemäß Bewilligung vom 15. April 1970 und 2. Oktober 1974 eingetragen im Gleichrang mit den Lasten Abt. II Nr. 1 und 3 am 29. Juli 1975.“

Lfd. Nr. 3 – Geh- und Fahrrecht

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 73/2 Gemkg Regenstauf gemäß Bewilligung vom 15. April 1970 und 2. Oktober 1974 eingetragen im Gleichrang mit den Lasten Abt. II Nr. 1 und 2 am 29. Juli 1975.“*

Beurteilung Lfd. Nr. 1, 2, 3

Die Eintragungsbewilligung UR.-Nr. 1401 vom 15.04.1970 lag vor. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„[...] Die Erwerberin der vertragsgeständigen Grundstücksfläche räumt hiermit in für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlicher Weise den jeweiligen Eigentümern der westlich anschließenden drei Parzellen das unentgeltliche und immerwährende Geh- und Fahrrecht in der Weise ein, dass die Eigentümer der restlichen Parzellen berechtigt sind, einen ca. drei Meter breiten Grundstücksstreifen entlang der Nordseite des vertragsgegenständigen Grundstücks zu begehen und zu befahren, um vom Gemeindeweg zu ihren Grundstücken hin- und zurückgelangen zu können. Die vom Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche ist als Wohnweg anzulegen und seitens des Erwerbers zu unterhalten. Der Wohnweg darf allgemein benützt werden.[...]“*

Die Eigentümer der Flurstücke 73, 73/1 und 73/2 dürfen die Zufahrt uneingeschränkt nutzen. Der Eigentümer des Bewertungsobjektes ist für die Instandhaltung der Straße zuständig ist.

Die Straßenfläche dient der Erschließung der begünstigten Liegenschaften und dem Bewertungsobjekt. Die vom potenziellen Wegerecht belastete Fläche wurde anhand der Liegenschaftskarte mit überschlägig 107 m² ermittelt.

Die Beeinträchtigungen durch das Recht sind auf die Wegerechtsfläche beschränkt. Die Wertminderung, für die durch das Recht faktisch beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Für den vorliegenden Fall liegt nur eine geringe Beanspruchung vor. Die Wertminderungsquote für die Fläche beläuft sich auf 5 bis 15 %, i.M. **10 %**. (Siehe Kleiber - Wertermittlerportal > Kleiber - Wertermittlerportal > Teil VIII Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.6 Wegerecht > 4.2.6.2 Wertermittlungsgrundsätze).

Es wird davon ausgegangen, dass der Dienstbarkeitsberechtigte für die Instandhaltung der Wegerechtsfläche zu sorgen hat. Hierfür wird ein Ansatz von 2,00 €/m² p.a. angesetzt.

Vom IVD wurden Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Höhe von 1,5 – 4,0 % veröffentlicht. Für die Liegenschaft erfolgt ein Ansatz von 3,0 %.

Selbst im Rahmen eines Abrisses der Liegenschaft wäre die Fläche für die Dienstbarkeitsberechtigten vorzuhalten und instand zu halten. Die Kapitalisierung erfolgt mit einem ewigen Barwertfaktor (100 Jahre Restnutzungsdauer) für die Instandhaltung des Weges.



Wertermittlung Barwert Geh- und Fahrrecht

Wegerechtsfläche	=	107 m ²
Bodenwert der Wegerechtsfläche	107 m ² x 450 €/m ² =	48.150 €
Wertminderungsquote	48.150 € x 10 % =	4.815 €
Zuzüglich Instandhaltungskosten p.a. für den Weg	2,00 €/m ² x 107 m ² =	214 €
Barwert Instandhaltungskosten Weg bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % (Restnutzungsdauer 100 Jahre)	214 € x 31,60 = (Barwertfaktor 100 Jahre / 3,0%)	6.762 €
Barwert Geh- und Fahrrecht: 4.815 € + 6.762 € =		rd. 11.600 €

Der Wert des Wegerechts wird als Wertminderung berücksichtigt.

Lfd. Nr. 7 – Verfügungsbeschränkung

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Die Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gem. §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg 4 IN 282/23) eingetragen am 28.06.2023.“

Beurteilung:

Verfügungsbeschränkungen sind insbesondere Maßnahmen im Rahmen der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und der Insolvenzöffnung. Es handelt sich um eine Beschränkung der Verfügungsrechte des Eigentümers über das Bewertungsgrundstück. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 8 – Insolvenzvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 IN 282/23); eingetragen am 09.08.2023.“

Beurteilung:

Für das Verfahren innerhalb der Insolvenzverwalterversteigerung benötigt der Insolvenzverwalter keinen Titel, als Nachweis genügt seine Bestallung, da es zu seinen Aufgaben gehört das Massevermögen zu verwerten. Allerdings ist Voraussetzung, dass das Objekt zur Insolvenzmasse gehört, wobei hierzu ein Insolvenzvermerk im Grundbuch eingetragen werden muss.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.



Lfd. Nr. 9 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 114/23); eingetragen am 02.01.2024“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Bayern
Landkreis	Regensburg
Stadt	Regenstauf
Ortsteil	Regenstauf
Einwohnerzahl	ca. 16.543 Einwohner (Stand 31.12.2022, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)
Kaufkraft pro Einwohner	28.212 € – Landkreis Regensburg 29.209 € – Bayern 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	105,0 – Landkreis Regensburg 108,7 – Bayern 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	2,6 % - Landkreis Regensburg 3,6 % - Bayern 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat April 2024)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose +10 % (2017 bis 2040) für den Landkreis Regensburg.

Lagebeschreibung

Der Landkreis Regensburg ist der südlichste Landkreis des Regierungsbezirks Oberpfalz in Ostbayern und umgibt die kreisfreie Stadt Regensburg gänzlich. Im Süden grenzt er an die drei Landkreise Kelheim, Landshut und Straubing-Bogen von Niederbayern und im nördlichen Bereich an die Landkreise Schwandorf und Cham. Die Fläche des Landkreises umfasst ca. 1.392 km². Im gesamten Landkreis lebten zum Stichtag 31.12.2022 rd. 198.160 Einwohner. Im Prognos Zukunftsatlas 2022 belegte der Landkreis Regensburg Platz 183 von insgesamt 400 Landkreisen. Der Landkreis Regensburg wird durch die Autobahnen A3 (Passau–Nürnberg) und A93 (München–Hof) erschlossen.

Die Gemeinde Regenstauf befindet sich etwa 12 Kilometer nördlich von Regensburg entlang der Bundesstraße B15 und der Autobahn A93, die in südlicher Richtung Anschluss an Regensburg bietet. Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang des Flusses Regen, welcher prägend für die Landschaft ist. Im Ortszentrum von Regenstauf befindet sich ein Bahnhof an der Bahnstrecke Regensburg – Schwandorf. Die Flughäfen München und Nürnberg sind jeweils rund 120 Kilometer entfernt. Die Wirtschaftsstruktur von Regenstauf ist durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben, kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet.



Beurteilung der Makrolage

Die Makrolage wird vor allem im Hinblick auf die Rاندlage zu Regensburg als **gut** beurteilt.

4.2 Mikrolage

Umgebungsbebauung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in gelockerter Bauweise geprägt. Das Objekt liegt am Hang des Schloßberges. Direkt nördlich beginnen unbebaute Waldflächen.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Regenstau ca. 0,6 km entfernt Zentrum von Regensburg (Neupfarrplatz) ca. 15 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Marktplatz Regenstau) befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Regenstau beträgt ca. 0,7 km. Von hier aus besteht u.a. Anschluss in die Richtungen Schwandorf, Hof, München und Regensburg. Der Hauptbahnhof Regensburg ist ca. 18 km entfernt. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, IC, RE, RB).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer privaten Straße ohne Straßenbeleuchtung und ohne Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle BAB 93 ist ca. 3,2 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 15 ist ca. 0,6 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen München ist ca. 115 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung lagetypisch als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,8 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (DEZ - Donau-Einkaufszentrum) mit rd. 55.000 m ² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 13 km Entfernung.



Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Krankenhaus Barmherzig Brüder) befindet sich in ca. 15 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 11 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Universität Regensburg) befindet sich in ca. 16 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Regenstauf ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Regensburg. Regenstauf verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreiches gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Regensburg.
Kulturangebot	Regenstauf bietet kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreicheres Kulturangebot Theater, Oper und Museen befindet sich in Regensburg.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Regenstauf am Hang des Schloßberges in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, gutem Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **gute** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

547 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Kein Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist nahezu trapezförmig geschnitten. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 4,5 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze durch die Garagen des Bewertungsobjektes und Garagen des Flurstücks 930/8. Die Garagen bilden optisch eine Einheit, sind aber wirtschaftlich getrennt. Ein historisch vorhandener Überbau war im Ortstermin und anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine starke Hanglage von Norden nach Süden abfallend auf. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Regensburg vom 25.03.2024 ist das Grundstück Gemarkung Regenstauf, Fl.-Nr. 73/3 nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor. Die Auskunft garantiert keine Altlastenfreiheit.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnärm, festgestellt.



5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 01.07.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß Geoport als „mittel“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Der westliche Grundstücksbereich ist mit einem Zaun eingefriedet. Der südliche Grundstücksbereich durch Bewuchs eingefriedet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine Terrasse.

Bodenbefestigung

Die Zufahrtsstraße ist mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Fläche des Carports und die Zuwegung zum Gebäude und zum rückwärtigen Grundstücksbereich sind mit Betonsteinen und Terrassenplatten befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind mit Rasen und Sträuchern begrünt und wirken unterdurchschnittlich gepflegt.

Einstellplätze

Das Grundstück verfügt über einen Carport mit zwei Einstellplätzen. Es bestehen wenig Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als leicht angespannt eingeschätzt.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe teilweise unterdurchschnittlich gepflegt und instandgehalten.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 befindet sich das Grundstück in einer als „Mischgebiet“ (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Hinweis:

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Derartige Lasten werden durch Eintragungen als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs dinglich gesichert. Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Gebäude wurde historisch zu Wohnzwecken eigengenutzt. Das Gebäude wurde gemäß Auskunft im Ortstermin seit Juni 2023 zimmerweise (7 Zimmer) an Flüchtlinge überlassen.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es lagen zum Stichtag sieben Mietbescheinigungen vor. Die Bescheinigungen wurden direkt zwischen dem Eigentümer und den Bewohnern geschlossen. Es kann davon ausgegangen



werden, dass die Mieten durch das zuständige Sozialamt getragen werden. Die Mietbescheinigungen enthalten folgende wesentliche Konditionen:

Mietgegenstand	Mietbeginn	Nettomiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
Zimmer 1	07.06.2023	400,00 €	82,00 €	482,00 €
Zimmer 2	07.06.2023	400,00 €	82,00 €	482,00 €
Zimmer 3	07.06.2023	400,00 €	82,00 €	482,00 €
Zimmer 4	01.08.2023	400,00 €	82,00 €	482,00 €
Zimmer 5	01.08.2023	400,00 €	82,00 €	482,00 €
Zimmer 6	01.08.2023	400,00 €	82,00 €	482,00 €
Zimmer 7	01.08.2023	400,00 €	82,00 €	482,00 €
Gesamtsumme		2.800,00 €	574,00 €	3.374,00 €

Alle Zimmer wurden möbliert vermietet. Die Beheizung erfolgt in allen Räumlichkeiten über Elektroheizungen. Die Gesamtfläche der Liegenschaft wird mit 180 m² angegeben. Das Wohnhaus verfügt über 1 Wohneinheit. Es sind Stellplätze vorhanden, diese sind nicht mit vermietet. Der Haushaltsstrom ist in der Miete nicht enthalten. Die Mietbescheinigungen sind überwiegend nicht unterzeichnet. Die Liegenschaft war zum Stichtag vollständig belegt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Seit dem 01.01.2018 werden in Bayern keine Beiträge zur Finanzierung der Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung mehr erhoben. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 sind keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. KAG offen.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 besteht kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1972 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohneinheiten (Erd- und Untergeschoss). Die Räumlichkeiten verteilen sich auf Erd- und Kellergeschoss. Das Kellergeschoss verfügt in Teilbereichen über eine lichte Höhe von ca. 2,02 m, was als niedrig empfunden wird. Das freistehende Gebäude verfügt über einen nicht ausgebauten Spitzboden. Zum Gebäude gehört ein Doppelcarport. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohnfläche wurde mit ca. 180 m² den Grundrissen entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigt. Gemäß mündlicher Auskunft des Landratsamtes Regensburg ist durch den Einbau einer zweiten Küche ggf. ein Umnutzungsantrag notwendig. Gemäß der Aktenlage ist dieser nicht vorhanden. Es wird annahmegemäß davon ausgegangen, dass das Gebäude in der vorgefundenen Art und Weise (2 Wohneinheiten, Nutzung als Flüchtlingsunterkunft) genehmigt ist bzw. genehmigungsfähig wäre.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, Spitzboden
Baujahr	geschätzt mit ca. 1972 (Quelle: Aktenlage)
Wohn- Nutzfläche	rd. 180 m ² Wohnfläche (Quelle: Grundrisse)
Grundrissgestaltung	<p>Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin überprüft werden. Diese entspricht im Wesentlichen den vorlegten Grundrissen. Teilweise weicht die Bezeichnung der Räumlichkeiten ab.</p> <p>Der Antritt des Wohnhauses erfolgt im Erdgeschoss (gemäß Planunterlagen – OG) über einen zentralen Flur. Über den Flur werden vier Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und das Untergeschoss erschlossen. Über zwei der Schlafzimmer kann der Balkon erschlossen werden.</p> <p>Es sind keine gefangenen Räume vorhanden.</p>



Erschließung Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Rohbaukonstruktion

Fundamente vermutlich Betonplatte

Keller/Untergeschoss massiv, vollständig unterkellert

Außenwände Untergeschoss – Schwerbetonsteine, d = 33 cm
Erdgeschoss – Hohlblocksteine, d = 35 cm

Fassade Lochfassade

Innenwände Hohlblocksteine, d = 13,5 - 24 cm

Decken Fertigteildecken

Höhen Untergeschoss – 2,29 m; lichte Höhe ca. 2,02 – 2,32 m
Erdgeschoss – 2,63 m; lichte Höhe – ca. 2,32 m
Spitzboden – lichte Höhe ca. 1,37 m bis Firstpfette

Treppen Stahlbetontreppe

Dachkonstruktion Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung Welleternit

Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit nicht gegeben

Fußböden Wohnräume - überwiegend Fliesen und Laminat
Sanitärbereiche - Fliesen

Oberfläche Decke teilweise Holzpaneele, Raufaser gestrichen

Oberfläche Innenwände Raufaser gestrichen
Sanitärbereiche raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel

Türen Hauseingangstür – Kunststofftür mit Glaseinsatz
Innentüren – einfache Holztüren

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenliegender
Sonnenschutz vorhanden

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation nutzungsgerechte Elektroinstallationen; überwiegend
Einbauspots

Sanitärinstallation UG – Gäste-WC mit WC, Waschbecken, nutzungsgerechte
Gestaltung der Fliesen und Badelemente
Badezimmer – k.A.
EG – Badezimmer mit WC, Waschbecken, Badewanne,
Dusche, nutzungsgerechte Gestaltung der Fliesen und
Badelemente



Ausstattung Küche	Küchen mit einfachen Elektrogeräten, teilweise starke Abnutzungserscheinungen und offensichtliche Schäden
Heizungsinstallation	Elektroheizkörper; Warmwasseraufbereitung dezentral über Durchlauferhitzer
Sonstiges	-
Weitere bauliche Anlagen	Carport für zwei PKW
Energieausweis	<p>Ein Energieausweis lag vor. Der Energieverbrauch wird mit 159,7 kWh/(m²·a) angegeben. Der Primärenergiebedarf mit 237,6 kWh/(m²·a).</p> <p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p>
Hinweis Rauchmelder:	<p>Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.</p> <p>Gemäß Eindruck im Ortstermin wurden Rauchmelder installiert.</p>

7.3 Baubeschreibung Nebengebäude

Der Carport wurde in Holzbauweise mit Pultdach und Blechdeckung errichtet.

7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Es besteht kurz- bis mittelfristiger Instandhaltungsstau. Gemäß Eindruck im Ortstermin ist das Dach teilweise undicht.

Zum Bewertungsstichtag waren augenscheinlich keine weiteren Gewerke funktionsuntüchtig. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Feuchtigkeitsschäden (von außen) im Untergeschoss vorgefunden. Das Kellergeschoss ist dadurch und aufgrund der lichten Höhe noch nutzbar. Es wurde starker Schimmelbefall im Badezimmer im Unter- sowie Erdgeschoss sowie im Küchenbereich festgestellt. Gemäß Auskunft im Ortstermin lässt sich der Schimmelbefall auf falsches Lüftungsverhalten zurückführen. Dieser Aussage kann weitestgehend gefolgt werden.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als unterdurchschnittlich eingeschätzt.



Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde seit der Errichtung nur unwesentlich energetisch modernisiert. Gemäß Eindruck im Ortstermin sind die oberste Geschossdecke sowie die Außenfassade nicht gedämmt. Der energetische Zustand der Liegenschaft wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht. Für die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft wird der Grundriss als durchschnittlich geeignet eingeschätzt.

Sanierungsmaßnahmen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen seit der Errichtung des Gebäudes benannt.

Belichtung und Belüftung

Alle oberirdischen und zu wohnzwecken genutzten Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Bäder sind innenliegend.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisszeichnungen entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Geschoss	Bereich	Nutzung	Länge in m	Länge in m	BGF in m ²
Untergeschoss	A	Wohnen	7,63	13,86	105,75
Untergeschoss	B	Terrasse	3,22	7,85	25,28
Summe KG					131,03
Erdgeschoss	A	Wohnen	7,67	13,90	106,61
Erdgeschoss	C	Terrasse	3,20	7,85	0,00
Summe EG					106,61
Gesamtsumme					237,64

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt



Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt. Der überdachte Bereich der Terrasse (Untergeschoss) wird dem Bereich B zugerechnet und berücksichtigt. Der offene Bereich der Terrasse zählt zum Bereich C und wird der BGF nicht zugerechnet.

Der Spitzboden ist mit einer lichten Höhe von < 1,00 m (Firstpfette) eingeschränkt nutzbar und nur über eine Einschubtreppe zugänglich. Der Spitzboden wird in der Ableitung der BGF nicht berücksichtigt.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde den Grundrisskizzen entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	BGF in m ²	NFF
Untergeschoss	Flur	7,26			
Untergeschoss	Flur	10,09			
Untergeschoss	WC	2,21			
Untergeschoss	Bad	5,76			
Untergeschoss	Zimmer	19,56			
Untergeschoss	Zimmer	12,33			
Untergeschoss	Zimmer	14,87			
Untergeschoss	Zimmer	7,86			
Summe KG ohne Terrasse		79,94		105,75	0,76
Kellergeschoss	Terrasse Ansatz 50 %	8,22			
Gesamtsumme KG		88,16			
Erdgeschoss	Diele	2,03			
Erdgeschoss	Flur	10,18			
Erdgeschoss	Büro	7,87			
Erdgeschoss	Wohnen	19,4			
Erdgeschoss	Essen	12,68			
Erdgeschoss	Schlafen	14,46			
Erdgeschoss	Kochen	7,70			
Erdgeschoss	Bad	5,61			
Summe EG ohne Balkon		79,93		106,61	0,75
Erdgeschoss	Balkon Ansatz 50 %	11,51			
Gesamtsumme EG		91,44			
Summe Wohnfläche		179,60			

Es könnten Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche sind nicht als Grundlage für Mietverträge u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.



Die Wohnfläche gemäß Mietbescheinigungen wird mit rd. 180 m² angegeben. Diese ist nahezu deckungsgleich mit den Flächenangaben der Grundrisse. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher einer Mietfläche von rd. 180 m² zugrunde gelegt.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen einem üblichen Nutzungsverhältnis für Gebäude dieses Baualters. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Die BayBO enthält keine Vollgeschossdefinition mehr. Stattdessen ist die BayBO 1998 anzuwenden.

Hinweis (BayBO 1998)

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Vollgeschosse (§83 Abs. 6 BayBO 2021)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss	ca. 2,29 m	≥ 2,30 m	0
Erdgeschoss	ca. 2,63 m	≥ 2,30 m	1
Spitzboden	ca. 1,37 m	≥ 2,30 m	0
Summe der Vollgeschosse			Z = 1

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße	547 m ²		
Grundfläche Erdgeschoss	rd. 107 m ²		
GRZ	107 m ²	: 547 m ²	0,20
Grundflächenzahl			GRZ = 0,20

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße	547 m ²		
Geschossfläche	rd. 107 m ²		
GFZ	107 m ²	: 547 m ²	0,20
Geschossflächenzahl			GFZ = 0,20

Hinweis:

Bei der Errechnung der Geschossfläche werden Terrassenflächen, Balkone, Loggien, Nebenanlagen und Anbauten wie Garagen und Stellplätze gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO und § 14 BauNVO nicht berücksichtigt, sofern dem Landesrecht nicht entgegensteht.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungsbedingungen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die Erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden.

Der vdp Preisindex für Eigenheime in Deutschland zeigt erstmals seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz. So wurde zwischen Q3 2022 und Q1 2024 ein Preisrückgang von 7 % registriert. Dies entspricht einem Preisniveau zum Zeitpunkt des 3. Quartals 2021. Gegenüber dem 1. Quartal 2020 (Beginn der Coronapandemie) ist weiterhin ein positiver Preisanstieg, um ca. 18 % zu beobachten (Quelle: vdp Research Stand Q1 2024).

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Der GREIX Index für Eigenheime in Deutschland weist zum Stand Q1 2024 einen Preisrückgang von rd. 15 % gegenüber dem Stand Q3 2022 aus. Damit liegt der Preisindex auf dem Niveau vom Q4 2020.



Immobilienmarkt Bayern

Der bayerische Wohnimmobilienmarkt ist seit vielen Jahren von konstanten Rahmenbedingungen geprägt. Dazu gehören u.a. ein stabiler Arbeitsmarkt und eine weiter leicht steigende Bevölkerungszahl. Das mit Abstand größte Marktvolumen am bayerischen Immobilienmarkt entfällt auf Oberbayern. Gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2022 ist die Anzahl an Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr mit 158.502 Verkaufsfällen nahezu stabil geblieben (Vorjahr 157.568). Der Geldumsatz ist dabei von rd. 60,5 Mrd. € auf rd. 71,7 Mrd. € gestiegen. Den höchsten Umsatz hat dabei Oberbayern mit rd. 39,71 Mrd. €, wobei dabei allein rd. 18,85 Mrd. € auf München entfallen. 2021 wurden in Bayern in Summe 2.726 Transaktionen von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz ist dabei von 4,46 Mrd. € auf 5,43 Mrd. € gestiegen. Für das Jahr 2022 liegen bisher keine detaillierten Transaktionsdaten vor.

Der höchste mittlere Wohnflächenpreis für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) wurde mit 1.090.000 € in Oberbayern bzw. mit 1.945.000 € in München gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2022 registriert. In der Oberpfalz lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 475.000 € bzw. 840.000 € in Regensburg.

Immobilienmarkt Landkreis Regensburg und Regenstauf

Der Markt Regenstauf liegt 13 km nördlich von Regensburg im Regierungsbezirk Oberpfalz und ist mit ca. 16.500 Einwohnern und einer Fläche von 103 km² die größte Gemeinde des Landkreises Regensburg.

Das seit Jahren anhaltend belebte Interesse, sowohl nach Eigentums- und auch Mietwohnungen auf dem lokalen Immobilienmarkt, hat zu einem kontinuierlichen Anstieg der Kauf- sowie Mietpreise geführt. Gemäß REMAX Immobilienmarktbericht 2023 konnten im Jahr 2022 erstmals fallende Kaufpreise beobachtet werden. In Regenstauf wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 ein Rückgang von 5 bis 8 % der durchschnittlichen Kaufpreise registriert. Besonders betroffen von den Preisrückgängen sind ältere Objekte aus den 1950er bis 1970er Jahren. Hohe Sanierungs- und Betriebskosten, besonders im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen, führen zu Preisabschlägen bei Häusern, die in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut wurden.

Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2023 wurden im Landkreis Regensburg insgesamt 1.670 Kaufverträge im Jahr 2022 abgeschlossen, was einen Rückgang von 33,1 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Der Geldumsatz sank um 29,8 % von 890 Mio. € auf 625 Mio. €.

Die Preisentwicklung für Wohnbauflächen in Regenstauf zeigt eine bis 2022 steigende Tendenz. Der Bodenpreis im gesamten Landkreis hat im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2022 um 57,1 % zugenommen. Für Wohnbauflächen außerhalb des Speckgürtels von Regensburg (u.a. Regenstauf) sind die Bodenpreise im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2022 um 93,4 % gestiegen. Im Jahr 2022 wurden in Summe 308 Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Dies entspricht einem Rückgang von -19,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Gesamtumsatz ist dabei von 2021 mit 191,1 Mio. € auf 172,8 Mio. € gefallen. Die Kaufpreise werden nach Baualtersklasse wie folgt angegeben:



2021 und 2022 freistehende EFH und ZFH					
Baujahr	mittlerer Kaufpreis (gerundet)	Wohnflächenpreis			Anzahl herangezogener Kauffälle
		Mittelwert	Min	Max	
	[€]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	
vor 1949	361.000	2.386	545	4458	14
1949-1970	430.000	2.953	900	5.500	33
1971-1980	647.000	3.635	1.463	8.343	20
1981-1990	608.000	3.761	1.869	6.842	23
1991-2000	633.000	3.782	1.545	6.287	33
2001-2010	656.000	4.330	2.139	11.064	41
nach 2010	728.000	4.293	826	7.392	46

Quelle: Gutachterausschuss im Landkreis Regensburg - Immobilienmarktbericht 2023; S. 40



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnis erfolgt eine Berechnung des Ertragswertes.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 73/3		547,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		547,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		Quelle - Gutachterausschuss im Landkreis Regensburg
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		01.01.2022
Bodenrichtwert		450 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		24.04.2024
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
III. Anpassungen		
Keine Anpassung		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		450 €/m ²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		450 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		450 €/m ²
Ange-setzter Bodenrichtwert		450 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert		246.150 €
Rundung		-150 €
Bodenwert gerundet		246.000 €

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

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



12.2 Anpassungen

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 mit **450 €/m²** veröffentlicht. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine relevanten Bodenwertänderungen zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag registriert. Der Bodenrichtwert wird als ausreichend aktuell betrachtet. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht für erforderlich gehalten.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine wertrelevanten Merkmale veröffentlicht. Das Grundstück entspricht im Wesentlichen den Merkmalen der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone. Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet.



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	1972	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Restnutzungsdauer	30	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	238	m ²

I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010	699 €/m ²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex Februar 2024	181,30	
Angepasste Herstellungskosten	1.267 €/m ²	
Ange setzte Herstellungskosten	1.267 €/m²	

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		301.546 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		301.546 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		301.546 €

III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		62,50%
entspricht		188.466 €
Zeitwert der baulichen Anlage		113.080 €

Außenanlagen	4,00%	4.523 €
--------------	-------	---------

V. Gebäudesachwert	117.603 €
---------------------------	-----------

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	246.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	363.603 €
---	-----------

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	1,25

IX. Vorläufiger Sachwert	454.504 €
---------------------------------	-----------

X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Carport	8.000 €
Dämmung oberste Geschossdecke	-4.300 €
Herrichtung der Wohneinheiten	-90.000 €
Schäden am Dach	-5.000 €
Wertminderung Abt. II	-11.600 €



XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	351.604 €
Rundung	-1.604 €
Sachwert (gerundet)	350.000 €

13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Der Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich nach der vorhandenen Wohnfläche, in Abhängigkeit der Dachneigung, der Giebelbreite und der Drempehöhe. Ein fehlender Drempe ist i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen. Für einen ausgebauten Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist ein Zuschlag gerechtfertigt. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2010 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).



Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschuss zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschuss lagen folgende Parameter zugrunde:

Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); Anlage 1 SW-RL
Untersuchungszeitraum	2021 - 2022
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes vom Quartal vor dem Quartal des Zeitpunkts des Erwerbs
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Grundstücksfläche	300 bis 1.500 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Zeitpunkt des Erwerbs; bei bekannten Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer bzw. modifizierte Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) gem. SW-RL Anlage 4
Alterswertminderung	linear
Garagengebäude	Schätzung auf Basis der zur Verfügung stehenden Informationen (Größe, Bauart, Alter, Ausstattung etc.)
Sonstige Nebengebäude	falls Werteinfluss vorhanden, Berücksichtigung über Wertansatz für Außenanlagen
Wertansatz für Außenanlagen	durchschnittlich 3-5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten; bei
Bodenwert	zum Erwerbszeitpunkt indexierter Bodenrichtwert [€/m ²] multipliziert mit der Grundstücksfläche [m ²]



13.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.32 Einfamilienhäuser, Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Kostenkennwert:	699 €/m ² , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,813 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 4,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten.
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	Der Carport wird separat erfasst.
Angepasster Kostenkennwert:	699 €/m ² x 1,813 = rd. 1.267 €/m²

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		100%				23%
Dach	100%					15%
Fenster und Außentüren		100%				11%
Innenwände und -türen		100%				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			100%			11%
Fußböden		50%	50%			5%
Sanitäreinrichtung			100%			9%
Heizung	50%	50%				9%
Sonstige technische Ausstattung		100%				6%
übliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60	65	70	75	80	
Anteile der Ausstattung	20%	58%	23%	0%	0%	100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32 (BGF) in €/m ²	620	690	790	955	1.190	699 €/m²
Anteiliger Kostenkennwert:	121	400	178	0	0	

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	699 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex 2024 Februar	181,30
Entwicklung	1,813
in %	81,3%
Ansatz Kostenkennwert	1.267 €/m²



13.3 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Sachwertfaktor in Gebieten mit einem Bodenrichtwert größer 320 €/m² wird für einen vorläufigen Sachwert von rd. 360.000 € mit 1,29 angegeben.

Datenbasis für den Sachwertfaktor sind Kauffälle aus 2021 und 2022. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Q4 2022 erstmals verschlechtert.

Quartal	Index	%-Veränderung zum Vorquartal
Q2 2021	176,1	3,03 %
Q3 2021	183,1	3,94 %
Q4 2021	188,0	2,68 %
Q1 2022	192,4	2,36 %
Q2 2022	197,5	2,65 %
Q3 2022	198,4	0,47 %
Q4 2022	195,6	-1,45 %
Q1 2023	191,2	-2,22 %
Q2 2023	190,2	-0,53 %
Q3 2023	187,4	-1,46 %
Q4 2024	184,5	-1,53 %
Q1 2024	184,2	-0,20 %

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation nicht mehr die Preise aus 2022 realisiert werden können. Auf den veröffentlichten Sachwertfaktor wird daher ein geringer Abschlag von rd. 3 % vorgenommen. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,25** als angemessen betrachtet.

13.4 Nutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind 70 Jahre (Standardstufe 3) angegeben. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird sachverständig mit 30 Jahren angenommen.



13.5 lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.6 Besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß Grundstücksmarktbericht werden Carports im Wiederverkauf im Schnitt mit 4.000 €/Stück angegeben. Im vorliegenden Fall wird für den Doppelcarport ein Ansatz von 8.000 € gewählt.

Für die nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke werden Kosten als Abschlag kalkuliert. Für die Dämmung werden pauschal 40,00 €/m² BGF (Brutto) x 106,61 m² BGF kalkuliert. Es ergibt sich ein Abschlag von: 4.264,40 € rd. **4.300 €**.

Für die Reparatur des Daches werden pauschal **5.000 €** als Abschlag berücksichtigt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass potenzielle Erwerber des Objektes dieses wieder einer Eigennutzung zuführen und von ihrem Sonderkündigungsrecht im Rahmen der Zwangsversteigerung Gebrauch machen bzw. im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Das Objekt aufgrund der aktuellen Nutzung nicht ohne Instandsetzungsarbeiten bezugsfertig. Im Rahmen der Wertermittlung werden Kosten für die Herrichtung der Bäder, der Böden, der Wandbeläge sowie die Entsorgung der abgenutzten Küchen kalkuliert. Es erfolgt ein pauschaler Abschlag von 500,00 €/m² Wohnfläche. Somit ergibt sich ein Abschlag von: 180 m² Wohnfläche x 500,00 €/m² Wohnfläche = **90.000 €**.

Die genannten Positionen werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.

Es erfolgt ein Abschlag für die Belastungen der lfd. Nr. 1 bis 3 auf Abteilung II des Grundbuches (Geh- und Fahrrecht) in Höhe von **11.600 €**.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von **454.504 €** bzw. rd. **2.525 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei vorwiegend nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Es wurde zusätzlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Die übermittelten Kauffälle sind mit dem Bewertungsobjekt nicht gut vergleichbar. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung erfolgt daher nur nachrichtlich.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Regenstauf/Diesenbach 6 Kaufpreise 01/2023 – 12/2023 Einfamilienhäuser	235.000 € - 792.000 €	486.097 €
Marktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing REMAX, Ausgabe 12, 2023/2024	Regenstauf (Gute Lage) Einfamilienhäuser im Bestand	350.000 € – 900.000 €	-
Homeday Preisatlas Abrufdatum 13.06.2024 Stand Q2 2023	Kaufpreise für Häuser Preis je m ² Wohnfläche	-	3.850 €/m ²
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 93128 Regenstauf, Schloßbergweg 1	Objektart Einfamilienhaus Wohnfläche 180 Grundstücksfläche 547 Baujahr 1972 Ausstattung unterdurchschnittlich Zustand unterdurchschnittlich Mindestangebote 6	2.193 bis 3.633 €/m ²	2.823 €/m ²
vdpResearch GmbH PLZ 93128 Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.	Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 08/2023 einfache bis gute Wohnlage einfacher bis sehr guter Ausstattungsstandard	2.980 bis 4.210 €/m ²	-



Der ermittelte Wert bewegt sich innerhalb bzw. teilweise leicht unterhalb der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes werden als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Sachwertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 350.000,00

In Worten: Euro dreihundertfünfzigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Geh- und Fahrrecht Lfd. Nr. 1 bis 3 aus Abt. II – **11.600 €**.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 31. Juli 2024



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Bauordnung für Hessen - **HBO** - in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – **WoFlV**)

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Schnitt / Ansicht
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgabe



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



Carport (Garage ist nicht
Bewertungsgegenstand)



Balkon



Terrasse Untergeschoss



Umgebungsbebauung



Zimmer Untergeschoss



Zimmer Untergeschoss



Küche Untergeschoss



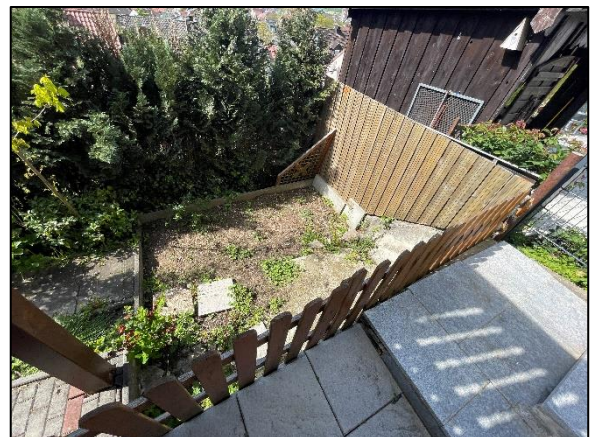
Badezimmer



Schimmelbefall



Spitzboden

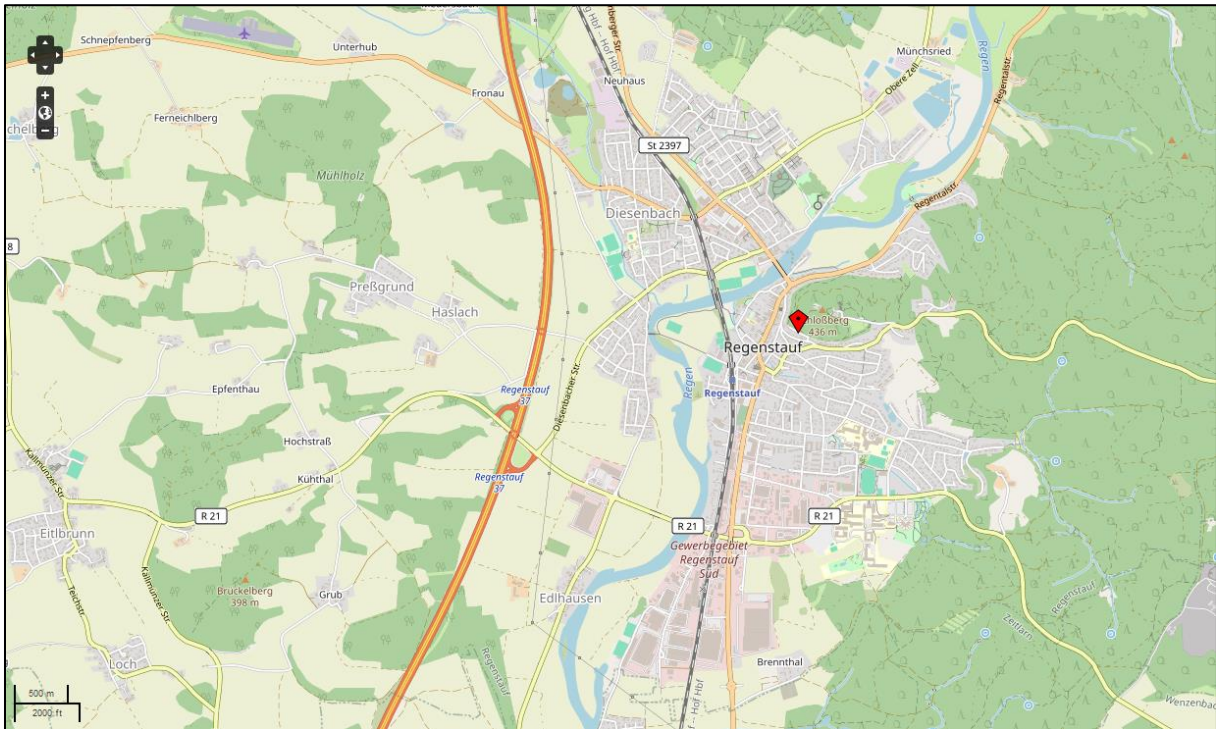


Rückwärtiger Grundstücksbereich



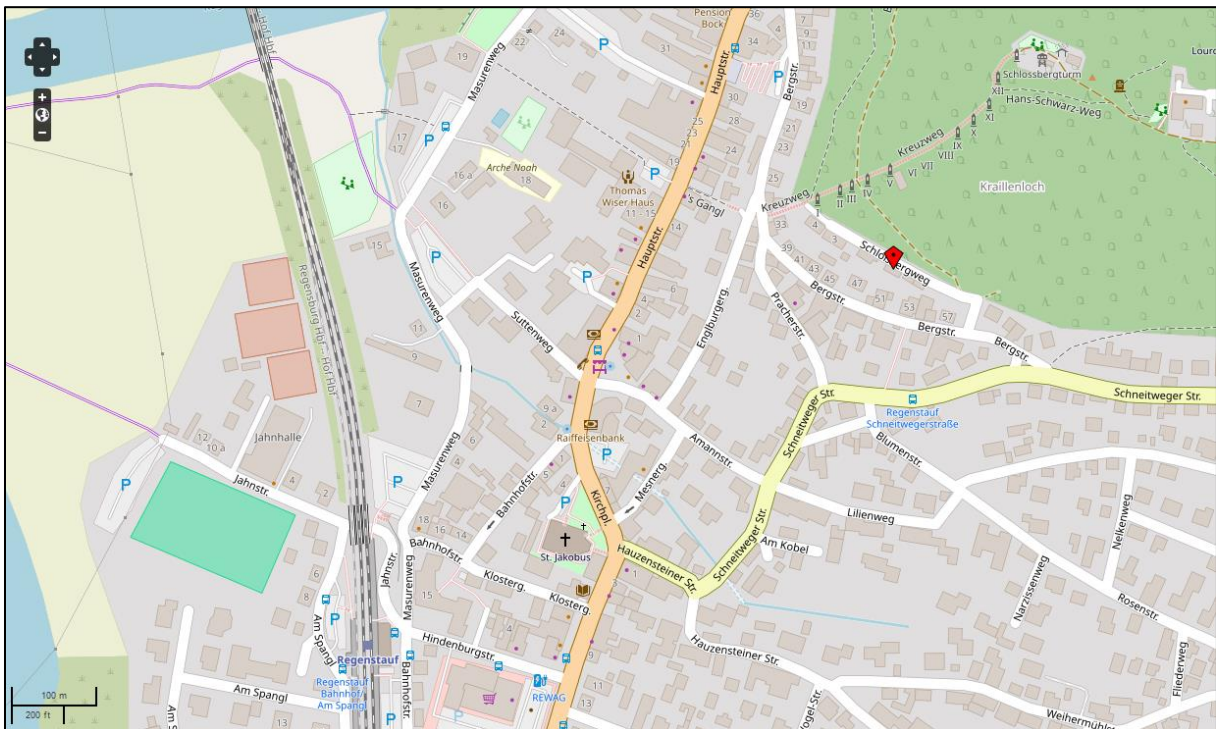
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Regensburg**

Franziskanerplatz 10
93059 Regensburg

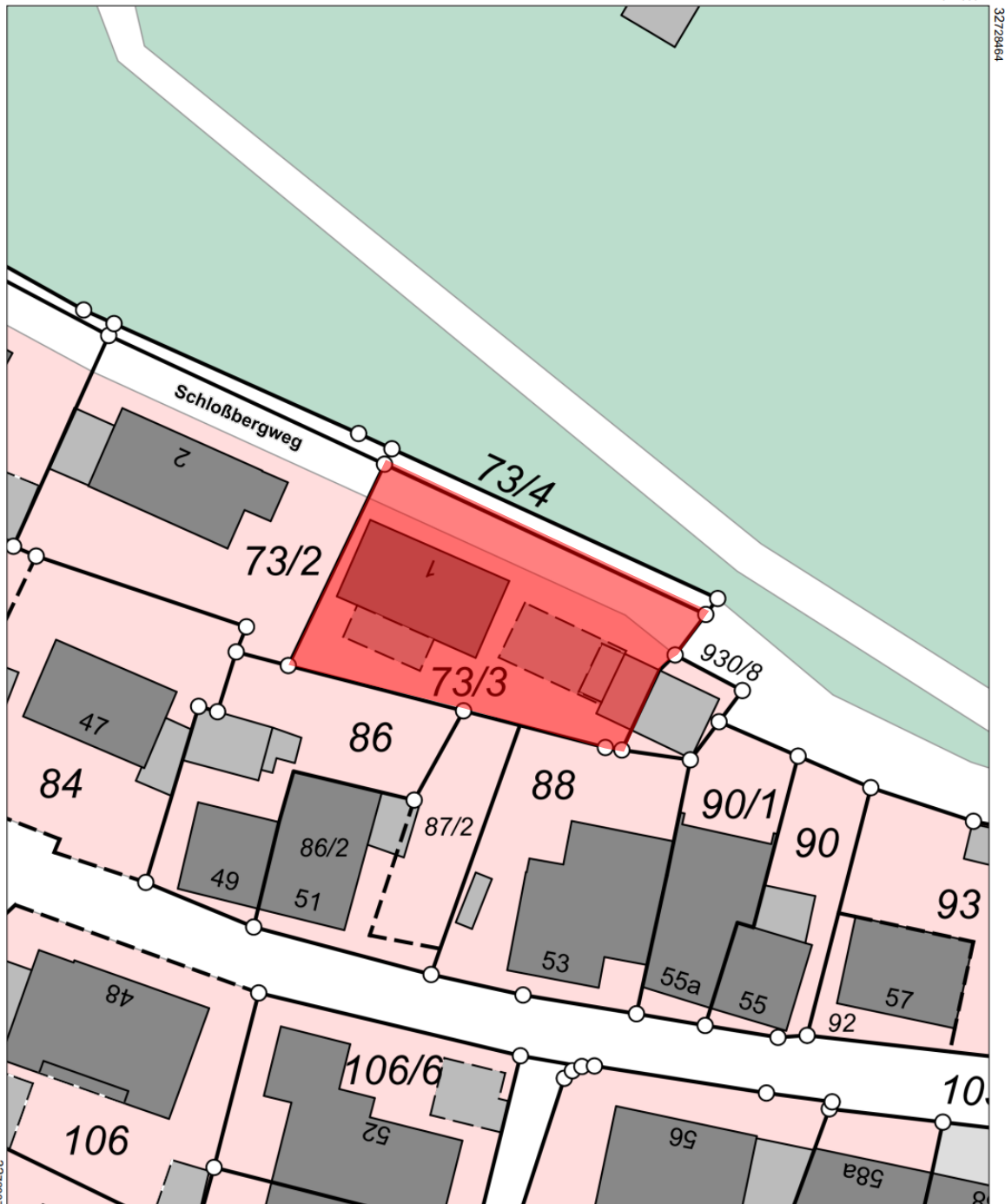
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 22.03.2024

Flurstück: 73/3
Gemarkung: Regenstauf

Gemeinde: Markt Regenstauf
Landkreis: Regensburg
Bezirk: Oberpfalz



5445987

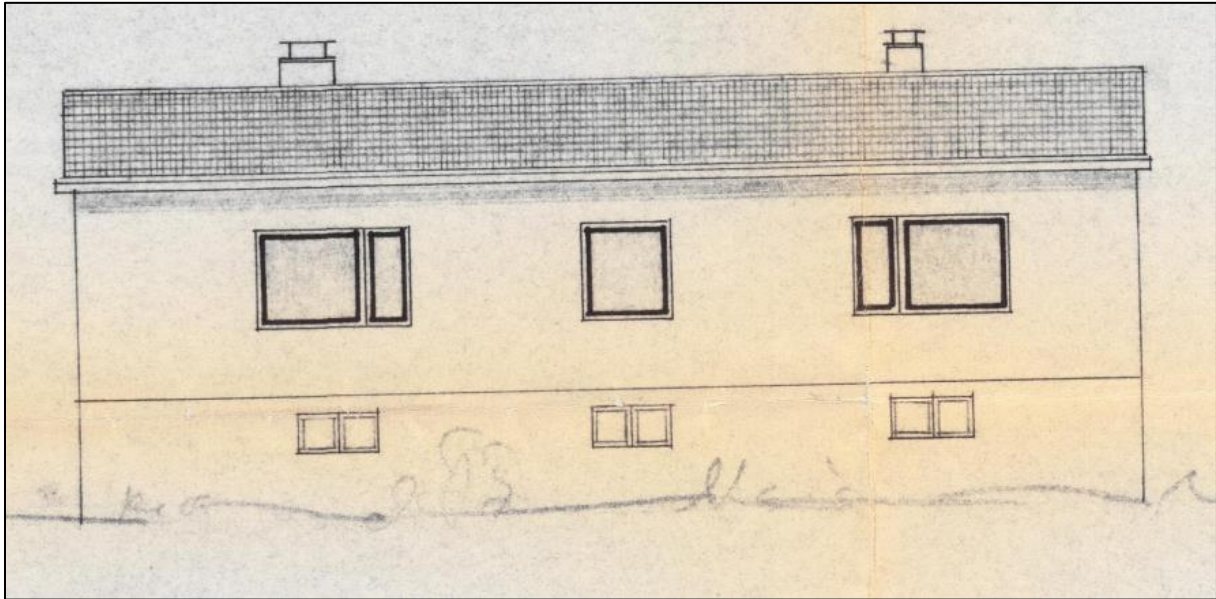
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

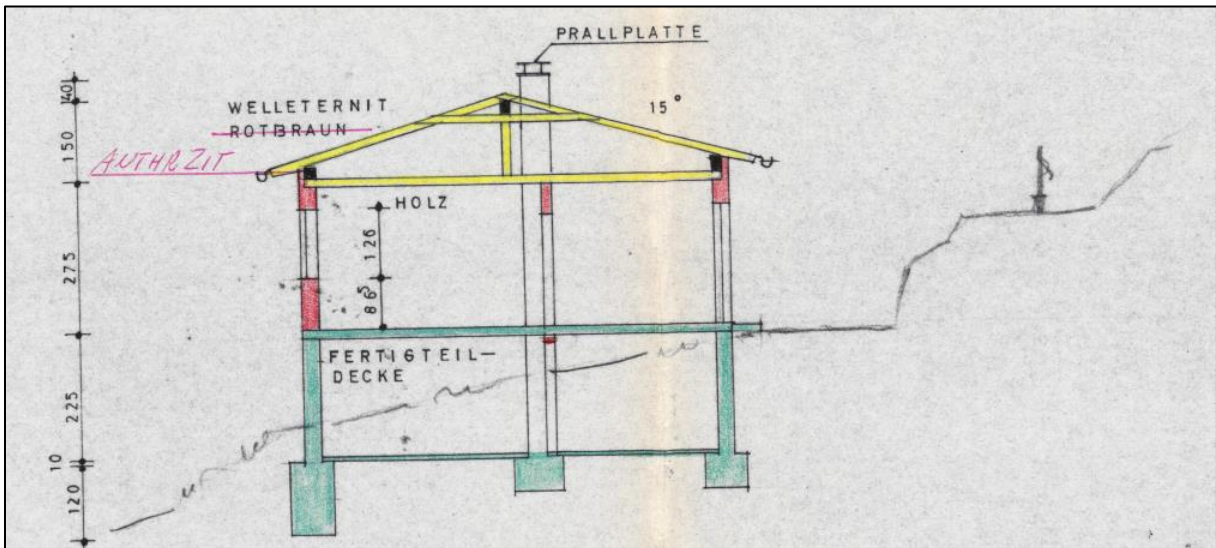


Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht

Südansicht

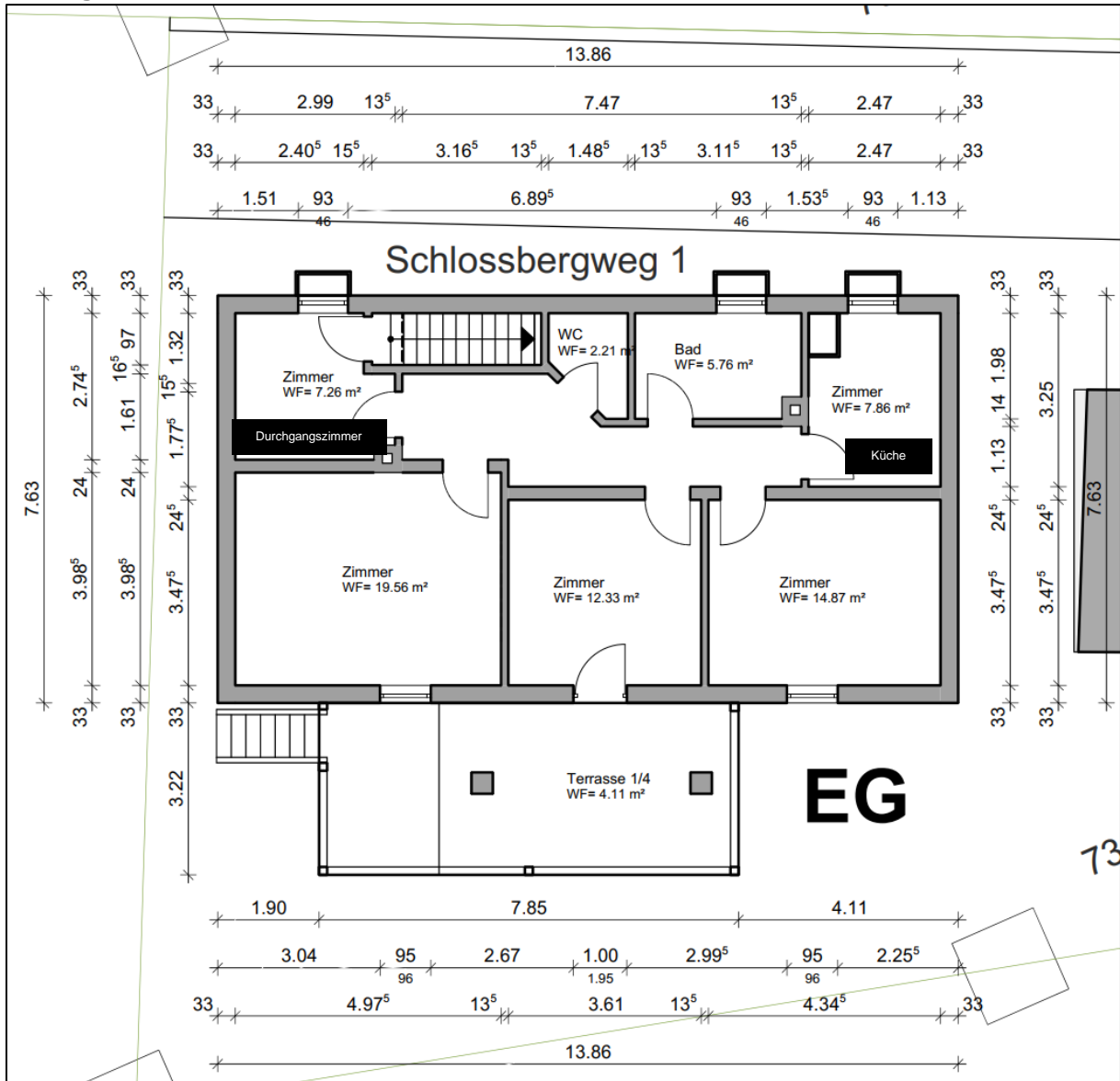


Schnitt



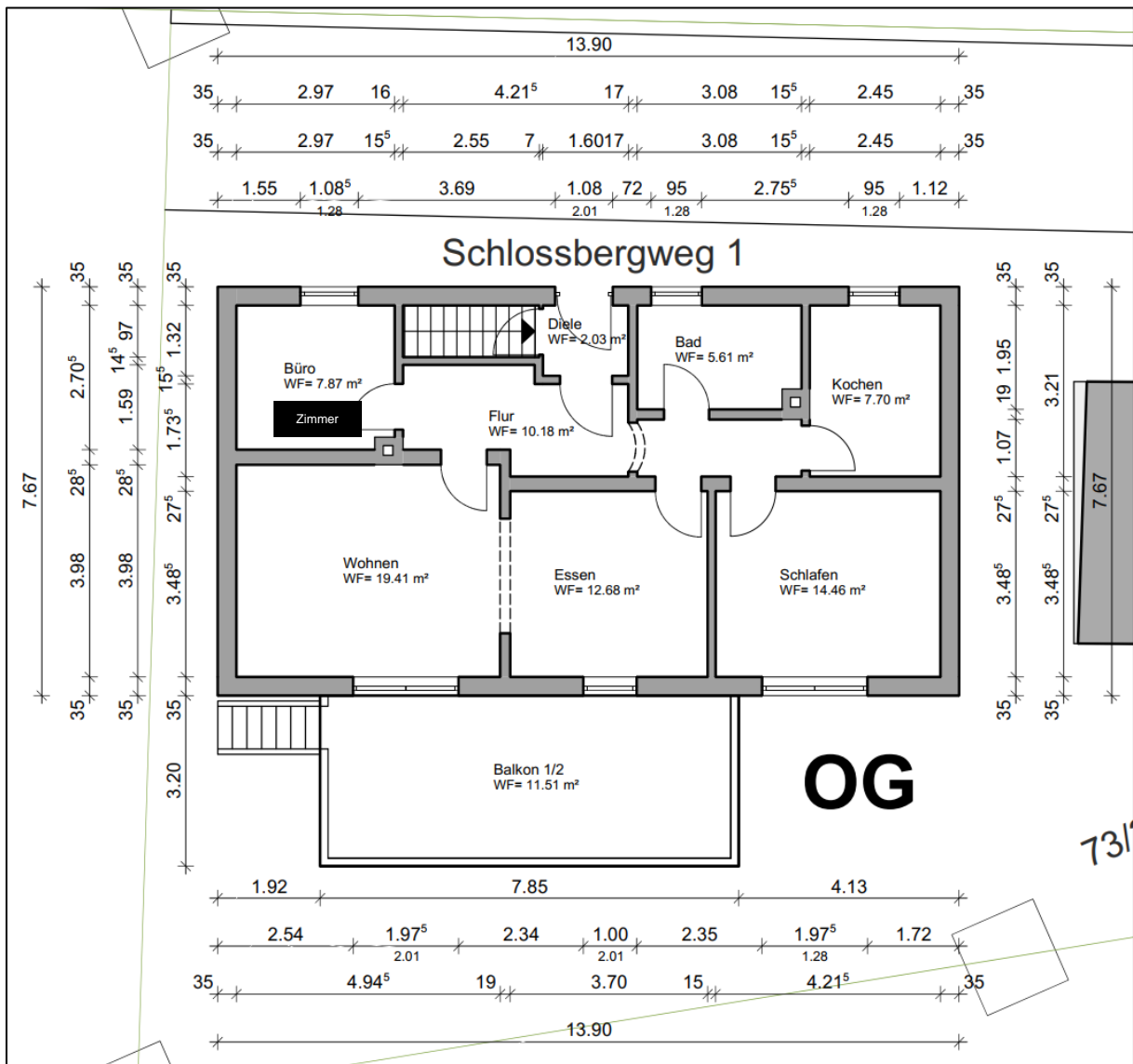


Kellergeschoss



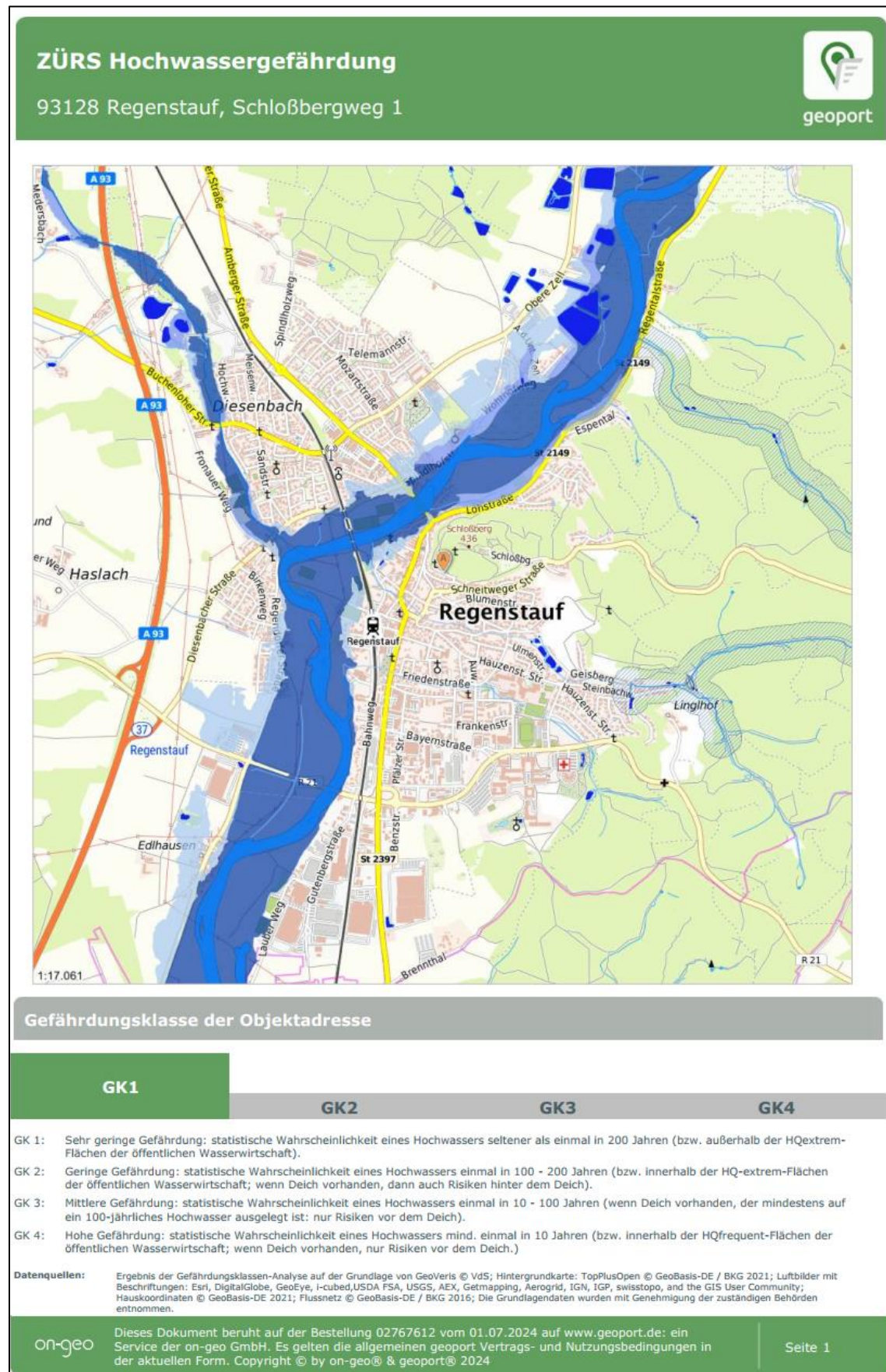


Erdgeschoss





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung



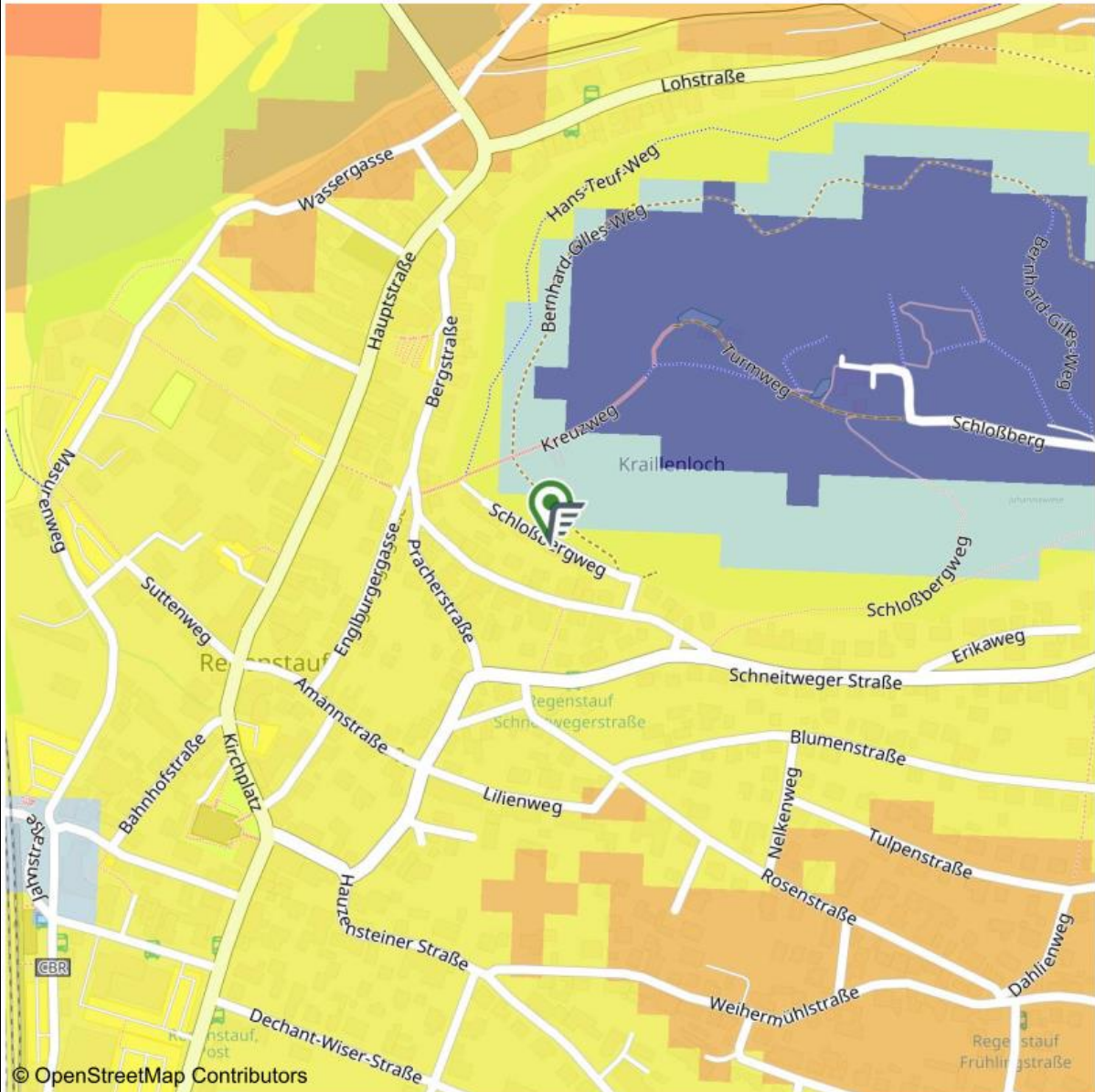


Starkregengefährdung

93128 Regenstauf, Schloßbergweg 1



geoport



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind Mieter bekannt.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es ist keine Verwalterin vorhanden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Historisch wurde das Gebäude zu wohnzwecken genutzt. Gemäß der Aktenlage und dem Ortstermin wird zum Wertermittlungsstichtag das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Augenscheinlich sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigt. Gemäß mündlicher Auskunft des Landratsamtes Regensburg ist durch den Einbau einer zweiten Küche ggf. ein Umnutzungsantrag notwendig. Gemäß der Aktenlage ist dieser nicht vorhanden. Es wird annahmegemäß davon ausgegangen, dass das Gebäude in der vorgefundenen Art und Weise (2 Wohneinheiten, Nutzung als Flüchtlingsunterkunft) genehmigt ist bzw. genehmigungsfähig wäre.

Frage: Liegt ein Energieausweis nach GEG vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Landratsamtes Regensburg vom 25.03.2024 ist das Grundstück Gemarkung Regenstauf, Fl.-Nr. 73/3 nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor. Die Auskunft garantiert keine Altlastenfreiheit.

Frage: Nennen Sie Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers.

Antwort: Name und Anschrift werden separat mitgeteilt.