



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



Doppelhaushälfte mit 2 Einzelgaragen

Glockenstraße 8a

93152 Nittendorf

Flurstücknummer 379/26 (Gmkg Nittendorf)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) -

AZ.: 1 K 106/24

Qualitätsstichtag: 11.08.2025

Wertermittlungsstichtag: 11.08.2025

Erstellt am: 05.09.2025

Verkehrswert: 390.000 €

Zubehör (Schwedenofen): 187 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

ö.b.v. Betriebskostenabrechnung
und Mieten für Grundstücke und
Gebäude (IHK Regensburg)

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

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

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

M. Sc. Real Estate (IREBS)

Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

CIS HypZert (F) für finanz-
wirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)

SV Betriebskostenabrechnung

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6

93105 Tegernheim

Tel. +49(0)157/789 377 52

www.gottl-richter-gomeier.de

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

www.kanzlei-gomeier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
1.1	Grundlegende Daten	3
1.2	Angaben zum Auftrag	4
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	6
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.5	Datenschutz	8
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
2.1	Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1.1	Lage	9
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung	16
2.1.3	Stand der Erschließung.....	17
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	18
2.2.1	Angaben im Grundbuch	18
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	20
2.3	Gebäudebeschreibung.....	23
2.3.1	Baubeschreibung	23
2.3.2	Pläne	27
2.3.3	Fotodokumentation.....	32
2.3.4	Baulicher Zustand	51
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	51
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.....	54
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	57
2.3.8	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	57
2.3.9	Kaminkehrer	57
2.3.10	Zusammenfassende Bewertung des Objekts.....	57
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	58
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	58
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	61
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung	64
3.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks	65
3.5	Sachwertverfahren.....	67
3.5.1	Ermittlung des Sachwerts	67
3.5.2	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors	71
3.6	Ertragswertverfahren.....	73
3.6.1	Ermittlung des Ertragswerts	77
4	Verkehrswert / Marktwert	79
5	Berechnungen	81

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Doppelhaushälfte mit 2 Einzelgaragen
Qualitätsstichtag:	11.08.2025
Wertermittlungsstichtag:	11.08.2025
Ortstermin:	11.08.2025
Baujahr des Gebäudes:	1958, Anbau 1982, Umbau/Sanierung 1996
Besonderes Merkmal:	Keine eigenständige Doppelhaushälfte (Anbau an Nachbarhaus mit Kommunwand) Raumaufteilung Dachgeschoss abweichend von Grundstücksteilung (Dingliche Regelung in Abt.II)
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Divers
<hr/>	
Geschosse:	E + D
Grundstücksgröße:	503 m ²
Flurstück:	379/26 (Gmkg Nittendorf)
Einheiten:	2 Wohneinheiten
Wohnfläche:	rd. 220 m ²
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	2 Garagenstellplätze
Keller:	teilunterkellert
Bauweise:	massiv
<hr/>	
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische Altlasten:	kein Verdacht vorliegend
Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG:	nicht vorliegend
<hr/>	
Ver- und Entsorgungs-/ Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	ausreichend
Einstufung Ausstattung:	ausreichend
Baumängel/-schäden:	divers
Instandhaltung:	divers
Grundrisse:	durchschnittlich

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 106/24

Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Teilungsversteigerungsverfahrens [REDACTED]
[REDACTED].

Wertermittlungstichtag

11.08.2025

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flurstück 379/26 der Gemarkung Nittendorf (Glockenstraße 8a in 93153 Nittendorf) bebaut mit einer eingeschossigen, teilunterkellerten Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Einzelgaragen. Die Doppelhaushälfte wurde zusammen mit dem Nachbargebäude errichtet und besitzt mit diesem eine Kommunnwand.

Das Objekt befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Glockensiedlung. Die Glockensiedlung liegt nördlich des Kernortes Nittendorf und südlich von Etterzhausen direkt südlich der B8. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche sich an Wohnstraßen gliedern. Südlich ist ein Waldgebiet angrenzend.

Das Haus wurde 1958 errichtet, 1982 erfolgte ein Anbau, zudem wurde das Objekt 1996 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut und umfassend saniert (Dach unsaniert).

Es wurden umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich 1996 durchgeführt. Der Ausstattungsstandard und der Zustand sind ausreichend, der Grundriss ist durchschnittlich. Es sind Bauschäden gegeben, vor allem durch Feuchteschäden im Keller und den Garagen.

Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag mit 390.000 € ermittelt. Zudem liegt Zubehör (Schwedenofen) mit einem Zeitwert von 187 € vor.

Ortsbesichtigung

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

11.08.2025 um 11:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

[REDACTED]

von der Antragsgegnerseite:

[REDACTED]

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

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 15.07.2025 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 14.07.2025
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 11.08.2025
- Grundbuchauszug vom 18.12.2024
- Planunterlagen vom 30.12.1958
- Planunterlagen Anbau vom 12.09.1982
- Planunterlagen Anbau ohne Datum
- Bewilligungsurkunde vom 16.03.1971/25.02.1972
- Bewilligungsurkunde vom 21.06.2001/27.04.2000

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/Piebler, 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:	416 m über NHN
Fläche:	33,45 km ²
Einwohner:	8.920 (31.12.2024, Bay. Landesamt f. Statistik)
Gliederung:	27 Gemeindeteile

Der Markt Nittendorf liegt im Oberpfälzer Landkreis Regensburg im Bundesland Bayern. Nittendorf liegt 15 km westlich von Regensburg zwischen Schwarzer Laber und Naab im östlichen Ausläufer des Fränkischen Jura.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Markt Nittendorf 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
Gemeindete 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 Nittendorf sind folgende Schulen gegeben:

- Grundschule in Nittendorf
- Mittelschule in Undorf

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

Kindertageseinrichtungen	Kinderkrippen/Krabbelstuben	Anzahl Plätze	51 1.246
	Kindergärten	Anzahl Plätze	70 4.479
	Kinderhorte	Anzahl Plätze betreute Kinder	23 1.070 999
Schulen	Grundschulen	Schulen Schüler	21 4.788
	Mittelschulen	Schulen Schüler	8 2.272
	Realschulen	Schulen Schüler	5 2.472
	Gymnasien	Schulen Schüler	9 6.290
	Förderschulen ²⁾	Schulen Schüler	7 1.228
	Berufsschulen	Schulen	4
	Berufsfachschulen	Schüler	9.159
		Schulen Schüler	23 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:

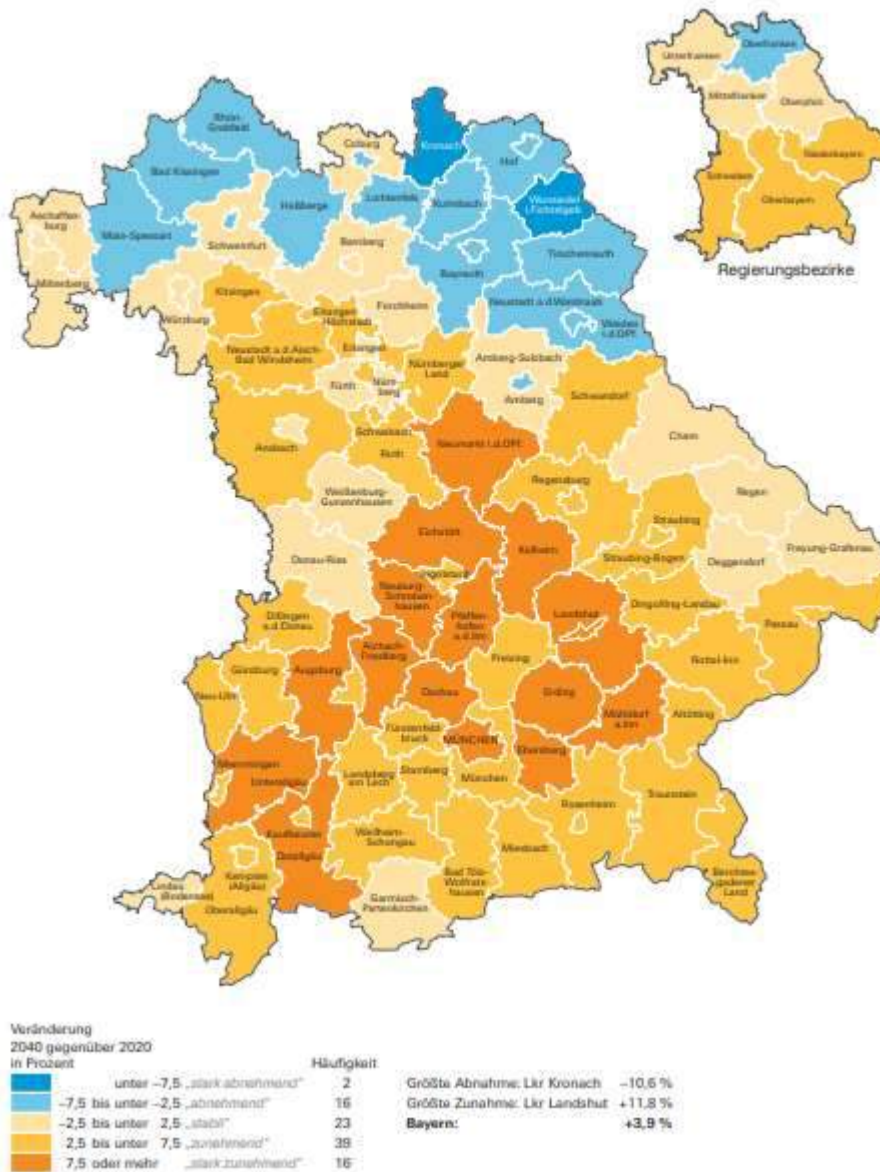
Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

Bevölkerungsstand am 31.12.	insgesamt	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 des Ortsteils Glockensiedlung. Die Glockensiedlung liegt nördlich des Kernortes Nittendorf und südlich von Etterzhausen direkt südlich der B8. Die Bahnstrecke Nürnberg–Regensburg, an der der Bahnhof Etterzhausen liegt, verläuft am nördlichen Ortsrand.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche sich an Wohnstraßen gliedern. Südlich ist ein Waldgebiet angrenzend.

Die Nahversorgung ist durch einen rd. 1,2 km entfernten Rewe-Einkaufsmarkt gegeben.

Parkmöglichkeiten sind am Objekt und im erweiterten Straßenbereich gegeben.

Die Anbindung an die Autobahn A3 ist sehr gut, da die nächste Zufahrt AS Neutraubling rd. 1,4 km entfernt ist, die nächste Bushaltestelle „Nittendorf-Glockensiedlung“ ist rd. 400 m entfernt. Der Bahnhof Etterzhausen ist rd. 1,2 km entfernt.

Verkehrsanbindung

Nittendorf liegt direkt an der Bundesautobahn A3 mit der Anschlussstelle Nittendorf. Die rd. 15 km entfernte Stadt Regensburg liegt am Knotenpunkt der beiden Bundesautobahnen A3 (Ost-West-Achse) und A93 (Nord-Süd-Achse) und verbindet Regensburg direkt mit den Städten München, Nürnberg, Ingolstadt und Passau. Zudem ist derzeit die B15N mit einer autobahngleichen Ausbaustufe als direkte Verbindung von Regensburg nach Landshut und den Flughafen München in Bau.

Über die Bahnhöfe Etterzhausen und Undorf an der Bahnstrecke Nürnberg–Regensburg können Regensburg können alle umliegenden Nah- und Fernziele regelmäßig erschlossen werden.

Es gibt mehrere Regionalbuslinien, die den Landkreis Regensburg in regelmäßiger Frequenz bedienen.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen München und Nürnberg.

Umweltimmissionen

Es ist nur mit geringen Lärmimmissionen aufgrund des Anlegerverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

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

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Doppelhaushälfte (als Anbau) mit 2 Einzelgaragen
Grundstücksgröße:	503 m ²
Grundfläche:	rd. 221 m ²
Zahl der Geschosse:	E + D
GRZ (Grundflächenzahl):	0,44
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,66



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde eine teilunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte als Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine 2 Einzelgaragen.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob trapezförmig geschnitten und Nordhang (Höhendifferenz rd. 4,2 m). Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 31 m x 15m.

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, Fremdadlagerungen, 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: Nittendorf
Blatt: 5813

Bestandsverzeichnis

Gemarkung: Nittendorf
Flurstück: 379/26
Lage: Glockenstraße 8a
Beschreibung: Gebäude- und Freifläche
Größe: 503 m²

I. Abteilung – Eigentümer

2.1) zu 3.1) [REDACTED]
Zu 3.2) [REDACTED]
- in Erbengemeinschaft –
2.2) [REDACTED]
2.3) [REDACTED]
2.4) [REDACTED]
- in Erbengemeinschaft –
- zu1/2-

4.1) [REDACTED]
4.2) [REDACTED]
- in Erbengemeinschaft –
- zu1/2-

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Starkstromleitungsrecht für die OBAG Aktiengesellschaft, 25.2.1972; Regensburg; gemäß Bewilligungen vom 16.3.1971 und 25.2.1972; eingetragen am 4.4.1972.
- 2.) Betretungs- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 379/19; gemäß Bewilligung vom 21.06.2001 - URNr. 1114/Notar Dr. Sauer, Regensburg- und

vom 27.04.2000 -URNr. 692/Notar Dr. Sauer, Regensburg-; eingetragen am 24.07.2001.

- 3.) Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.379/19; gemäß Bewilligung vom 21.06.2001 -URNr. 1114/Notar Dr. Sauer, Regensburg- und vom 27.04.2000 -URNr. 692/Notar Dr. Sauer, Regensburg-; eingetragen am 24.07.2001.
- 4.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Erbschein vom 19.01.2024, Az: 552 VI 3835/23, Amtsgericht Regensburg); eingetragen am 07.06.2024.
- 5.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Nacherbfolge ist angeordnet.
Nacherben [REDACTED] sind:
[REDACTED] und [REDACTED]
gegenseitig. Der Nacherbfall tritt ein beim Tode des Vorerben. Die Vorerben sind befreit.
Gemäß Erbschein des Amtsgerichts Regensburg vom 19.01.2024 (Az.: 552 VI 3835/23); eingetragen am 07.06.2024.
- 6.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Weitere Nacherbfolge ist angeordnet.
Weiterer Nacherbe [REDACTED] ist:
[REDACTED]. Der weitere Nacherbfall tritt ein beim Tode des letztversterbenden Vorerben.
Gemäß Erbschein des Amtsgerichts Regensburg vom 19.01.2024 (Az.: 552 VI 3835/23); eingetragen am 07.06.2024.
- 7.) Am Anteil Abt.I/3.1, 4.1: Der Erbanteil [REDACTED] am Nachlass [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr.1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.
- 8.) Am Anteil Abt.I/2.4: Der Erbanteil [REDACTED] am Nachlass [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr. 1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.
- 9.) Am Anteil Abt.I/3.2, 4.2: Der Erbanteil der [REDACTED], [REDACTED] am [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr. 1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.
- 10.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 106/24).

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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt kein rechtgültiger Bebauungsplan vor.

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 1996 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 2 Einzelgaragen 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:	Angebaute Doppelhaushälfte, 1-geschossig, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss. 2 Einzelgaragen.
Baujahr:	1958, Anbau 1982, Umbau/Sanierung 1996
Baualter:	Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme (Wohnhaus) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rechnerisch rd. 29 Jahre.
Geschosse:	<u>KG</u> : Technik- und Kellerräume. <u>EG</u> : Treppenhaus mit Gäste-WC. Wohnung mit Flur, Esszimmer, Terrasse, Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Dachterrasse (auf Garage), Küche, Bad/WC, Speis (Grundriss stark von Planunterlagen abweichend). <u>DG</u> : Wohnung mit Diele. Gäste-WC, Schlafzimmer, Bad/WC, Wohnzimmer, Flur, Esszimmer mit Gartenzugang, Küche, Speis (Raumhöhe rd. 2,20 m) (Grundriss stark von Planunterlagen abweichend).

Wohnfläche:	EG =	rd.	141,30 m ²
	<u>DG =</u>	<u>rd.</u>	<u>78,40 m²</u>
	Ges.=	rd.	220,00 m ²

Rohbau

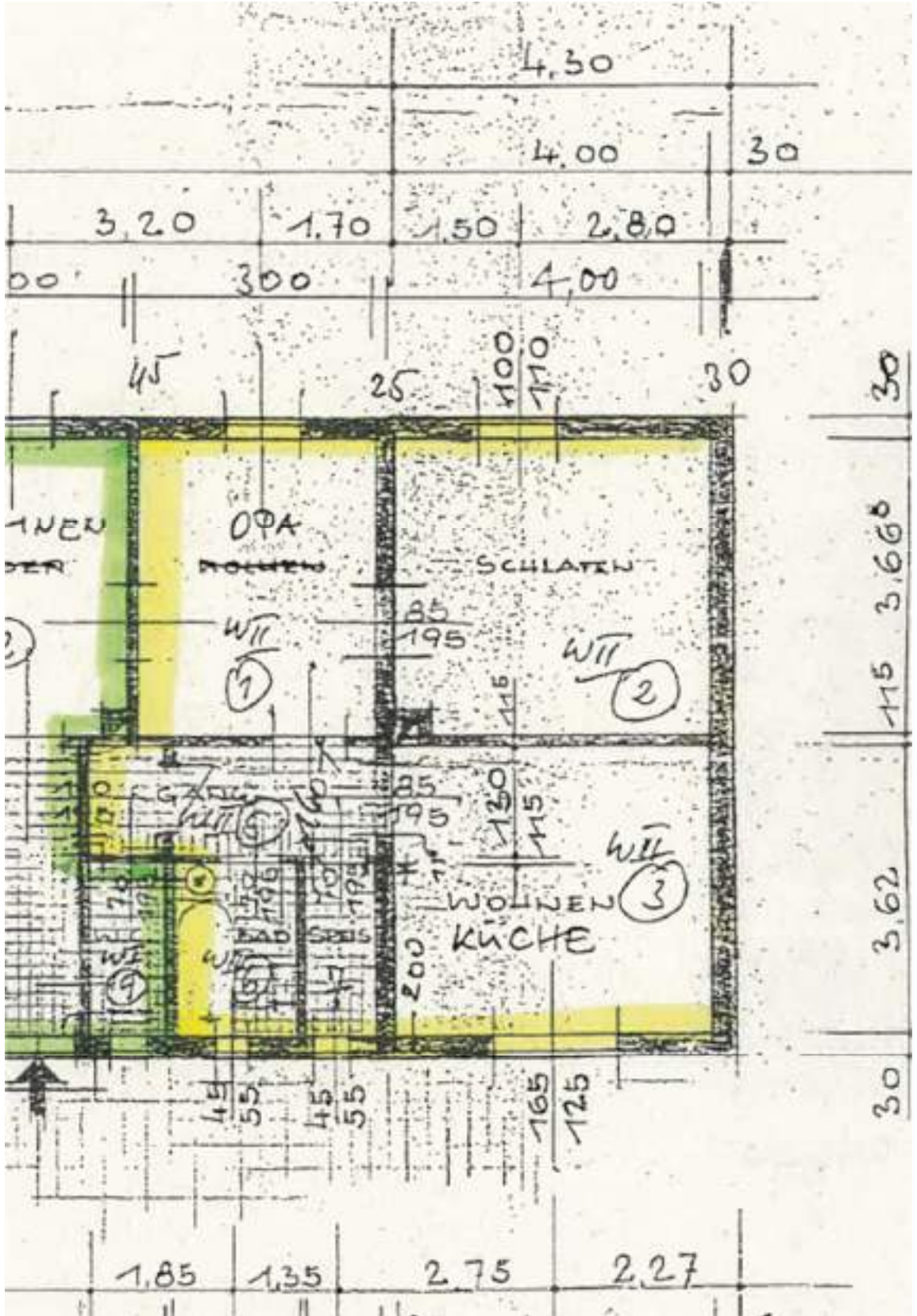
Außenwände:	KG: Massiv EG - DG: Massiv
Innenwände:	EG - OG: Massiv
Fundamente:	Stampfbeton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	baujahrtypisch
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung auf Lattung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und -rohre beschichtet
Treppe:	KG – EG: Stahlbetontreppe gefliest EG – DG: Stahlbetontreppe gefliest mit Holzgeländer Außentreppe Haustüre: Stahlbeton gefliest mit Metallgeländer

Ausbau

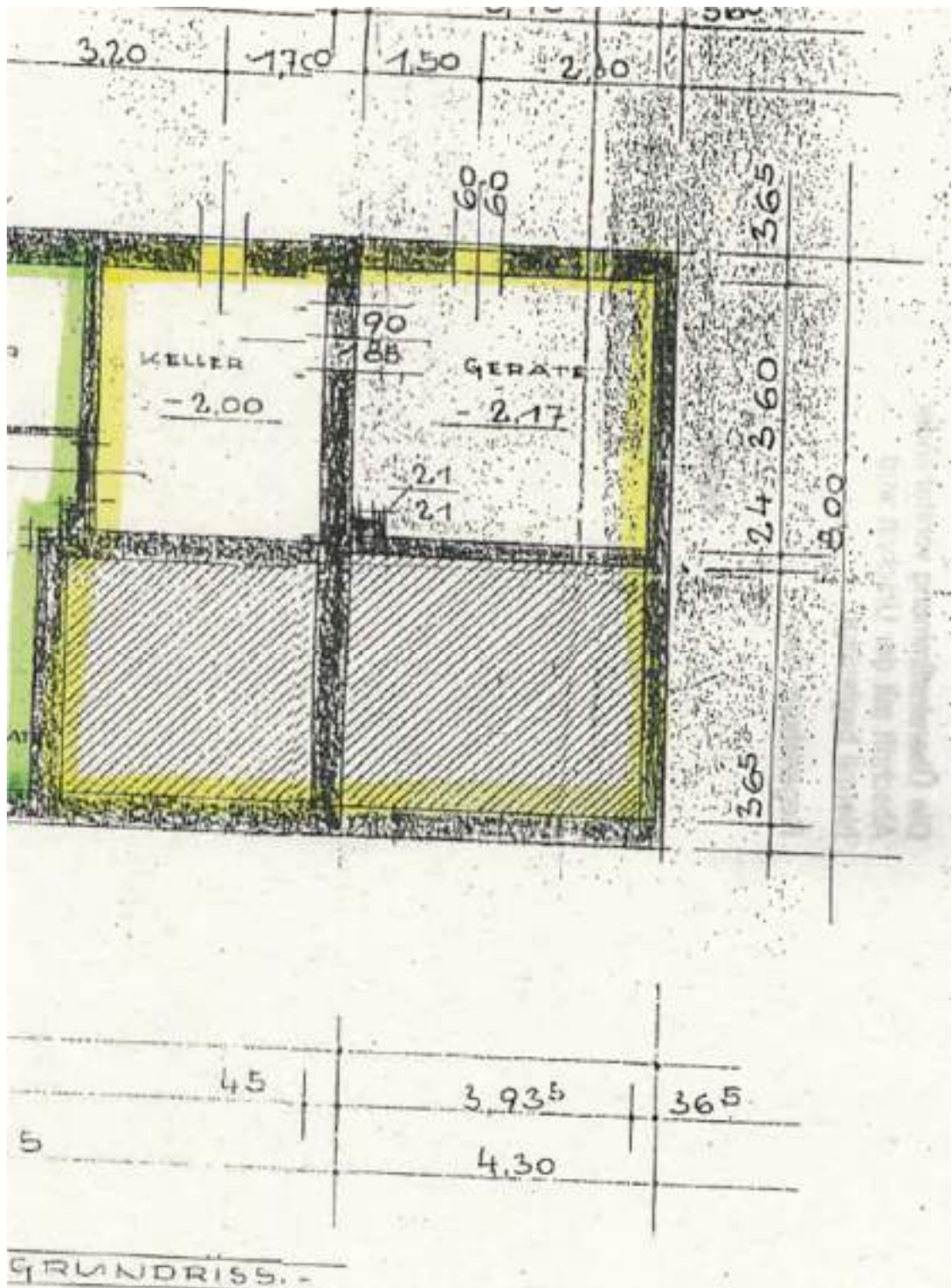
Fenster:	KG: Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung EG – DG: Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, vereinzelt Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Hauseingangstüre: Metalltüre mit Glasausschnitte Terrassentüren: Holz mit Wärmeschutzverglasung, vereinzelt Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung Innentüren: Holztüren/Röhrenspantüren mit Holzrahmen, tlw. mit Glasausschnitt
Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen, Bäder/WCs raumhoch gefliest
Deckenflächen	Holzdecken, Paneele, Rigips (Dachschrägen)
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung/ Warmwasservers.:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Kunststofftanks, Flachheizkörper
Sanitär:	WC EG: Waschbecken, WC Bad/WC EG: Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken WC DG: Waschbecken, WC Bad/WC DG: Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheiten mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss und Klingelanlage

Garage:	2 angebaute Einzelgaragen in Massivbauweise, straßenseitige Garage mit Dachterrasse mit Holzgeländer, Metallschwingtore, rückwärtige Garage mit vorgebauten Holzcarport
Außenanlagen:	Mit H-Betonsteinen befestigte Zuwegungen, Holzzaun mit Massivpfeiler zur Straße hin, Rest Maschendrahtzaun, Grundstück stark verwildert, abbruchreifes Nebengebäude

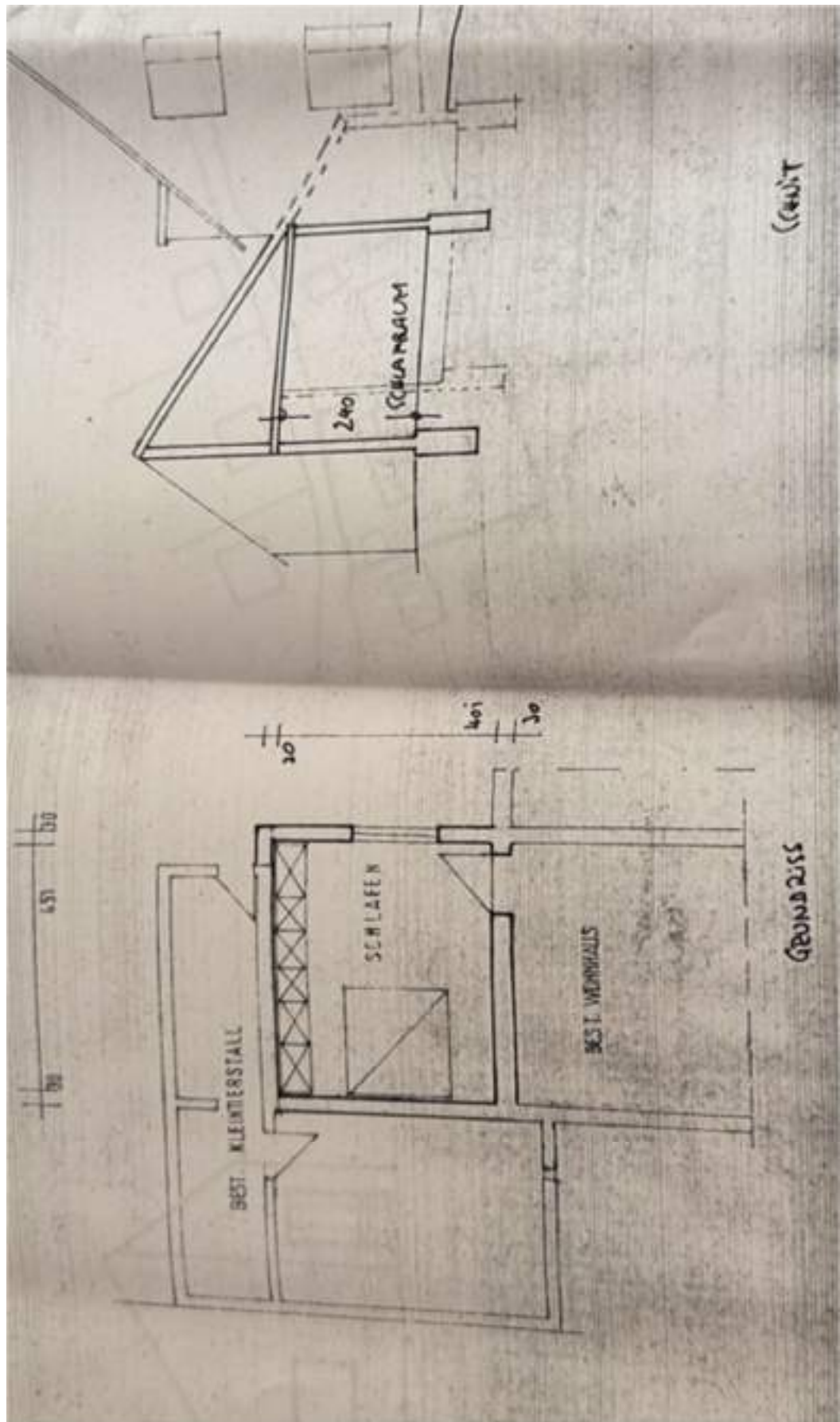
2.3.2 Pläne



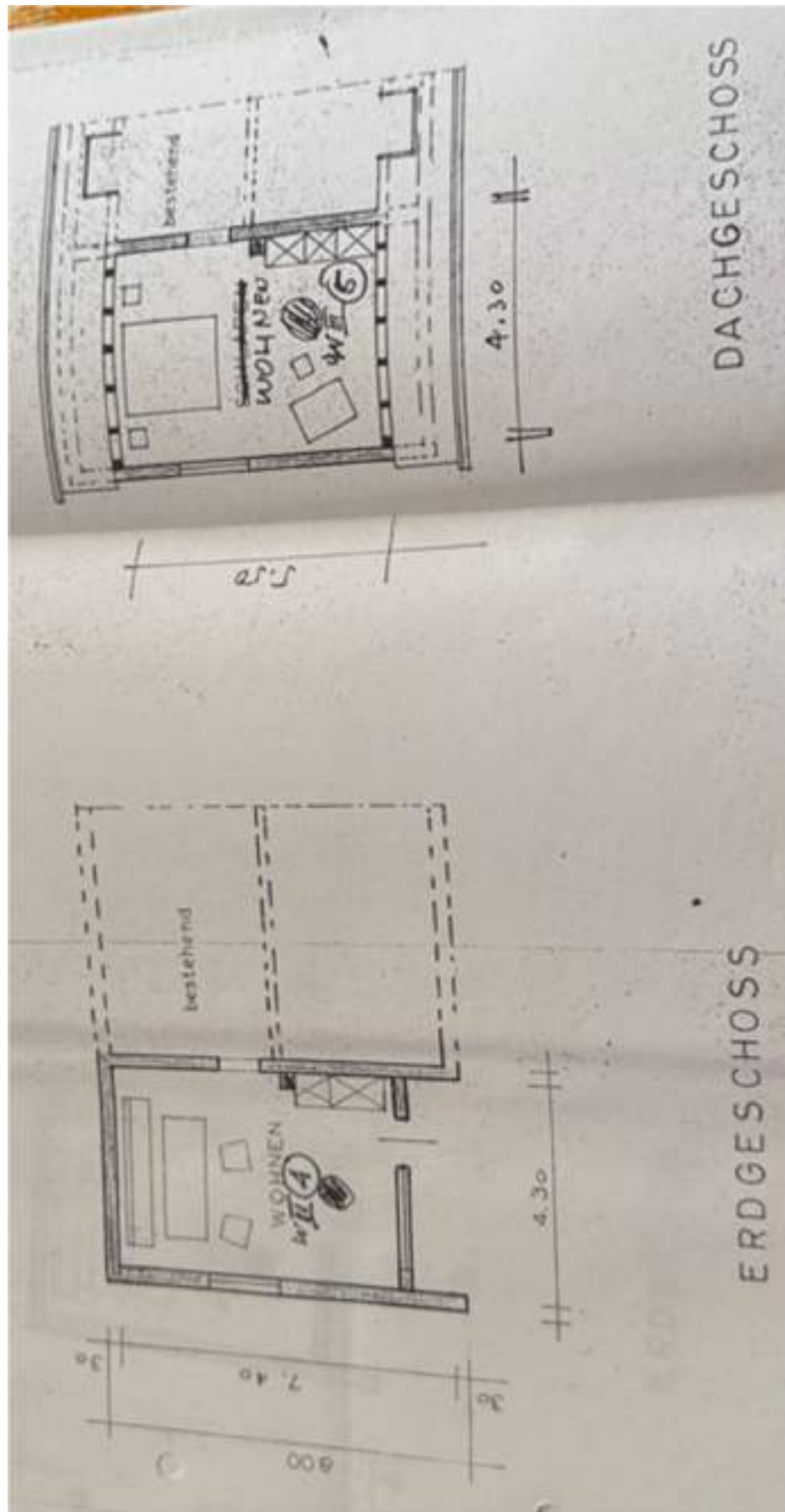
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab – Teilbereich nicht auf Grundstück)



Anbau 1982 (ohne Maßstab)



Umbau 1996 (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Nordostansicht



Nordwestansicht



Südansicht



Südwestansicht



Gäste-WC EG



Treppenhaus EG



Flur EG



Esszimmer EG



Diele EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



Terrasse EG



Kinderzimmer EG



Dachterrasse EG



Küche EG



Bad/WC EG



Speis EG



Flur DG



Gäste-WC DG



Diele DG



Schlafzimmer DG



Bad/WC DG



Wohnzimmer DG



Esszimmer DG



Außenzugang DG



Küche DG



Kellerraum KG



Kellerraum KG



Energieerzeuger



Straßenseitige Gar.



Straßenseitige Gar.



Rückwärtige Gar.



Carport



Zugang Wohnhaus



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude

2.3.4 Baulicher Zustand

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

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- Umfassende Sanierung Innenausbau ca. 1996
 - Elektrik
 - Heizung
 - Innenausbau
 - Bäder/WC
- Partieller Austausch Fenster/Terrassentüren ca. 2006
- Sanierung Dach Nebengebäude ca. 2015

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Form von Bauschäden vor.

Bauschäden

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

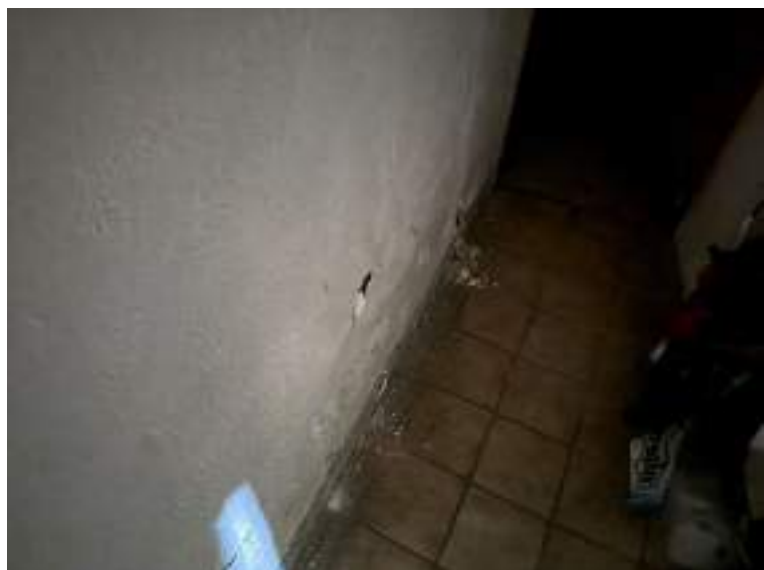
- Terrassenbelag lose
- Küche EG begonnen Umbaumaßnahmen
- Keller mit Feuchteschäden / aufsteigender Feuchtigkeit
- Feuchteschäden rückwärtige Garage
- Feuchtigkeit Decke straßenseitige Garage
- Grundstück stark verwildert



Beschädigte Terrasse



Nicht fertiggestellte
Umbaumaßnahme
Küche EG



Feuchteschaden KG



Aufsteigende
Feuchtigkeit KG



Feuchteschaden
rückwärtige Garage



Feuchtigkeit Decke
straßenseitige Garage

Es werden folgende Beseitigungskosten / merkantile Minderwerte in Abschlag gebracht.

Terrassenbelag austauschen	1 psch	500 €
Küche EG fertigstellen	1 psch	1.000 €
Merkantiler Minderwert Feuchtigkeit/-schäden Keller	1 psch	5.000 €
Merkantiler Minderwert Feuchtigkeit/-schäden Garagen	1 psch	2.000 €
Grundstück übermäßigen Bewuchs entfernen	1 psch	1.000 €
Kleinere Bauschäden / erhöhte Abnutzungserscheinungen	1 psch	2.000 €
Summe:		11.500 €

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 Innenausbau, 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 Punktvergabe gegeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,75
Modernisierung der Heizungsanlage	0,75
Wärmedämmung der Außenwände	0,00
Modernisierung von Bädern	1,00
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,50
Summe	5,00

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	0,2280	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 %

$$\mathbf{RND = 0,6725 \times 67^2 / 80 - 1,4578 \times 67 + 1,0850 \times 80 = 26,86 \text{ Jahre}}$$

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 5,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 67 Jahren eine Restnutzungsdauer von 26,86 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **27 Jahren** ausgegangen.

Diese wird aufgrund der Betrachtung als wirtschaftliche Einheit für die Garagen übernommen.

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 Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.8 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 potentiellen 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 durchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.9 Kaminkehrer

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist Peter Müller, Forststr. 1a in 93180 Deuerling-Heimberg.

2.3.10 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

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

3 Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

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

„...im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“

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

„...persönliche Verhältnisse“

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

Grundsätze

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

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

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

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

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag**“:
„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

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

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

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

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

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

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

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

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

Zielbestimmung

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

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Kriterien der Auswahl

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

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

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

Ermittlung des Bodenwerts

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

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

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

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

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung

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

Schlussfolgerung

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

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

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

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

3.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks

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

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

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

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



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

© 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.

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

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

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle		Landkreis Regensburg	
erschließungsbeitragsfrei (ebf)			
Stichtag des Bodenrichtwerts:		01.01.2024	
Wohngebiet - Baureifes Land			
Bodenrichtwert pro m ²	503	m ²	320 €/m ²
Anpassung		-	- €/m ²
Bodenwert pro m ² am Stichtag des BRW			320 €/m ²
Anpassung Bodenpreisentwicklung		-	
Bodenwert pro m ² am Wertermittlungsstichtag			320 €/m ²
Bodenwert			160.960 €

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	1	23
Dach	15	2	30
Fenster und Außentüren	11	2,5	27,5
Innenwände und -türen	11	2,5	27,5
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	33
Fußböden	5	3	15
Sanitäreinrichtungen	9	3	27
Heizung	9	3	27
Sonstige technische Ausstattung	6	2,5	15
Summe	100	Summe	225
		gewichtete Standard- stufe	2,25

Besondere Bauteile / Zubehör

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

Bauteil	Baujahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Dachgaube	1958	-/-		Kein Zeitwert
Außentreppe DG	1996	60/31	5.000 €	2.583 €
Dachterrasse Garage	1996	60/31	4.000 €	2.067 €
Holzcarport	-	-	-	1.000 €
Nebengebäude	1958	-/-		Kein Zeitwert
			Summe:	5.650 €

Zum Besichtigungsdatum war folgendes Zubehör erkennbar.

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

Zubehör	Anschaffung	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Schwedenofen	2002	30/7	800 €	187 €
			Summe:	187 €



Schwedenofen

Korrekturfaktoren

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

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

Alterswertminderung

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

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Wohnhaus:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	358 m ²	
Baujahr:	1958	
<hr/>		
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010		
Typ 1.01/1.21, Standardstufe 2,25	753 - 908 €/m ²	
Ansatz	815 €/m ²	
Korrekturfaktor: Zweifamilienhaus	105	
	856,00 €/m ²	X BGF
		306.448 €
<hr/>		
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	9.193 €
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.	in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert		315.641 €
<hr/>		
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/II	188,6
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag		595.300 €
<hr/>		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	27 Jahre	
Alterswertminderung in %		66,25%
		-394.386 €
vorläufiger Sachwert Wohnhaus		200.914 €

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Garagen:

Typ 14.1, Standardstufe 4	485 €/m ²	
Ansatz	485 €/m ²	
Korrekturfaktor: -	1	
	485,00 €/m ²	X BGF
<hr/>		28.615 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	858 €
Baunebenkosten Gebäude	in NHK 2010 enthalten	
<hr/>		29.473 €
Zwischenwert		
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/II	188,6
<hr/>		55.587 €
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	27 Jahre	
Alterswertminderung in %		66,25%
		-36.826 €
<hr/>		18.761 €
vorläufiger Sachwert Garage		

3.5.2 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

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

Aus den Kaufpreisanalysen ist ersichtlich, dass der Marktanpassungsfaktor je nach Objektart mit zunehmendem Bodenpreisniveau und gleichzeitig sinkendem ermittelten vorläufigen Sachwert steigt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden zum aus bereinigten Verkaufsfällen der Jahre 2021 und 2022 folgende Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

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

Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Bodenpreisniveaus, der Lageverhältnisse und der gemeinsamen Kommunwand sowie der Marktentwicklung seit Erhebung der Daten wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,05 für marktgerecht erachtet.

Es liegen besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) vor.

Marktangepasster Sachwert zum Wertermittlungstichtag:

Berechnung des Marktanpassungsfaktors:

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus		200.914 €
Vorläufiger Sachwert Garage		18.761 €
Bodenwert		160.960 €
Bauteile		5.650 €
Summe		386.285 €
<hr/>		
Marktanpassungsfaktor	1,05	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	405.599 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Bauschäden		- 11.500 €
Summe		394.099 €
<hr/>		
Marktangepasster Sachwert	rd.	390.000 €

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 Nittendorf kein Mietspiegel für Wohnraum ausgewertet wurde. Informativ wird der nächstgelegene Mietspiegel der Stadt Regensburg 2024, der zum Wertermittlungstichtag gültig ist herangezogen, um die marktüblich erzielbare 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 Werkwohnungen, 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:	Wohnung EG
Objektgröße:	142,00 m ²
Basismiete pro m ² :	9,51 €
Baujahr:	1946 bis 1977 -14 %

Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:	
Keilberg, Schwabelweis, Irl	-7 %

Sanitärausstattung der Wohnung

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

Sonstige Wohnungsausstattung

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist:	-16 %
-----------------------------	-------

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	7,99 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	1134,35 €
Spannbreite	
- 17 %:	6,63 €/m ²
+ 17 %:	9,35 €/m ²

 STADT REGENSBURG	
Auswertung	
Qualifizierter Mietspiegel Regensburg 2024	
Basiswerte	
Objektname:	Wohnung EG
Objektgröße:	78,00 m ²
Basismiete pro m ² :	9,37 €
Baujahr:	1946 bis 1977 -14 %
Wohnlage	
Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:	
Keilberg, Schwabelweis, Irl	-7 %
Sanitärausstattung der Wohnung	
Gehobene Sanitärausstattung (in der Summe ein Zuschlagsmerkmal) <i>Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.</i>	+5 %
Sonstige Wohnungsausstattung	
Modernisierung	
Die Summe der Prozenz ist:	-16 %
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	7,87 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	613,92 €
Spannbreite	
- 17 %:	6,53 €/m ²
+ 17 %:	9,21 €/m ²

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

- Wohnung EG: 6,63 €/m² - 9,35 €/m²
- Wohnung DG: 6,53 €/m² - 9,21 €/m²

Aufgrund der Lage in der Gemeinde Nittendorf ist ein Lageabschlag von 10% erforderlich. Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- Wohnung EG: 5,97 €/m² - 8,42 €/m²
- Wohnung DG: 5,88 €/m² - 8,29 €/m²

Wohnhaus:

Aktuell sind die Wohnungen leerstehend (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Gemäß Mietvertrag ist die Heizung Eigentum des Mieters. Als marktüblich erzielbare Miete wird die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt:

- Wohnung EG: **8,42 €/m²**
- Wohnung DG: **8,29 €/m²**

Garagen:

Aktuell sind die Garagen leerstehend. Der ortsübliche Mietzins von **50 €/Stück** wird als marktüblich erzielbare Miete zusätzlich zu der Wohnhausmiete angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Aufgrund der Objektgröße und des Gebäudealters sowie der technischen Gebäudeausstattung werden für das Wohnhaus Verwaltungskosten von 359 €/Jahr. angesetzt, für die Garagen 47 €/Jahr/Stück.

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 Garagen 106 €/Jahr/Stück.

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau

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

¹⁾ angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die objektspezifischen Eigenschaften, der Restnutzungsdauer, des Mietansatzes und der Lage in Nittendorf wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.6.1 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der marktüblich erzielbaren Mieterträge:

Mieteinheit	Wfl./Nfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
Wohnung EG	141,60 m ²		8,42 €/m ²	1.192,27 €	14.307,26 €
Wohnung DG	78,40 m ²		8,29 €/m ²	649,94 €	7.799,23 €
Garagen		2 Stück	50,00 €/St.	100,00 €	1.200,00 €
Rohertrag				1.942,21 €	23.306 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag				23.306,00 €
Bewirtschaftungskosten				
- Verwaltungskosten	Wohnhaus	359 €/WE	1 St.	359,00 €
	Garage	47 €/St.	2 St.	94,00 €
- Instandhaltungskosten	Wohnhaus	14,00 €/m ²	220 m ²	3.080,00 €
	Garage	106 €/St.	2 St.	212,00 €
- Mietausfallwagnis		2,00%	23.306,00 €	466,12 €
<hr/>				
Jahresreinertrag				19.094,88 €
Baujahr			1958	
Jahr der Bewertung			2025	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			80	
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren			27	
Liegenschaftszinssatz (LZ)			3,50%	
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			160.960,00 €	
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert				5.633,60 €
<hr/>				
Ertrag der baulichen Anlagen				13.461,28 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)				17,29
<hr/>				
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen				232.683,13 €
zzügl. Bodenwert				160.960,00 €
<hr/>				
Ertragswert bebautes Grundstück				393.643,13 €

Summe Ertragswert

Doppelhaushälfte mit Einzelgarage				393.643 €
<hr/>				
Summe				393.643 €
Marktanpassungsfaktor			1,00	
<hr/>				
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert				393.643 €
Objektspezifische Merkmale:				
- Bauschäden				- 11.500 €
<hr/>				
Marktangepasster Ertragswert			rd.	380.000 €

4 Verkehrswert / Marktwert

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

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

Für das bebaute Grundstück:

Doppelhaushälfte mit 2 Einzelgaragen
Glockenstraße 8a
93152 Nittendorf
Flurstücknummer 379/26 (Gmkg Nittendorf)

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstückssachwert:	390.000 €
Grundstücksertragswert:	380.000 €

Anmerkung

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

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

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

Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungsstichtag am 11.08.2025 angesetzt mit:

390.000 €

Donaustauf, den 05.09.2025



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.

5 Berechnungen

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

Grundfläche			
Wohnhaus Hauptgebäude		lt. Aufmass Flurkarte	112,00 m ²
Wohnhaus Anbau		lt. Aufmass Flurkarte	65,00 m ²
Garage straßenseitig		lt. Aufmass Flurkarte	29,00 m ²
Garage rückwärtig Restfläche		lt. Aufmass Flurkarte	15,00 m ²
			221 m²
Geschossfläche			
Wohnhaus Hauptgebäude	EG	lt. Aufmass Flurkarte	112,00 m ²
Wohnhaus Hauptgebäude	DG	lt. Aufmass Flurkarte	112,00 m ²
Wohnhaus Anbau		lt. Aufmass Flurkarte	65,00 m ²
Garage straßenseitig		lt. Aufmass Flurkarte	29,00 m ²
Garage rückwärtig Restfläche		lt. Aufmass Flurkarte	15,00 m ²
			333 m²
Bruttogrundfläche			
Wohnhaus Hauptgebäude	KG	14,35 m x 4,20 m + 2,30 m x 3,80 m =	69,01 m ²
Wohnhaus Hauptgebäude	EG	lt. Aufmass Flurkarte	112,00 m ²
Wohnhaus Hauptgebäude	DG	lt. Aufmass Flurkarte	112,00 m ²
Wohnhaus Anbau	EG	lt. Aufmass Flurkarte	65,00 m ²
Garage straßenseitig		lt. Aufmass Flurkarte	29,00 m ²
Garage rückwärtig		lt. Aufmass Flurkarte	30,00 m ²
			417 m²
Wohnfläche			
EG		BGF x Ausbauverhältnis (0,80)	141,60 m ²
DG		BGF x Ausbauverhältnis (0,70)	78,40 m ²
			220 m²