

Aktenzeichen: 1 K 42/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

**Reihenmittelhauses mit Einzelgarage
Sonnenstraße 9b – 93092 Barbing**



Verkehrswert Reihenmittelhaus:	385.000 €
Verkehrswert Einzelgarage:	21.000 €
Verkehrswert Verkehrsfläche:	2.000 €

Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	Reihenmittelhaus mit Einzelgarage
Objektadresse:	Sonnenstraße 9b; 93092 Barbing
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Ortsbesichtigung:	04.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2025
Qualitätsstichtag:	04.11.2025
Gutachten erstellt:	23.12.2025

Objektdaten

Grundstücksbeschreibung:	Flurstück Nr. 76/31 Gemarkung Barbing; Sonnenstr. 9b, Gebäude- und Freifläche
Grundbuchamt:	Regensburg
Grundbuch von:	Barbing
Grundbuchblatt:	1516
Grundbuchband:	53
Grundstücksgröße:	225 m ²
Grundstücksbeschreibung:	1/5 Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 76/34 Gemarkung Barbing; An der Sonnenstraße, Bauplatz
Grundbuchamt:	Regensburg
Grundbuch von:	Barbing
Grundbuchblatt:	1516
Grundbuchband:	53
Grundstücksgröße:	151 m ²
Grundstücksbeschreibung:	1/5 Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 76/37 Gemarkung Barbing; Nähe Sonnenstraße, Verkehrsfläche
Grundbuchamt:	Regensburg
Grundbuch von:	Barbing
Grundbuchblatt:	1516
Grundbuchband:	53
Grundstücksgröße:	97 m ²
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	1978
Wohnfläche:	ca. 140,57 m ²



Stellplätze: Einzelgarage
Vermietungsstand: leerstehend

Verkehrswert für das Reihenmittelhaus (Flurstück Nr. 76/31)

Bodenwert absolut:	99.288,00 €
Herstellungskosten RH:	307.487,00 €
Alterswertminderungsfaktor RH:	0,463
Alterswertg. Herstellungskosten RH:	142.366,00 €
Vorläufiger Sachwert:	248.484,00 €
Sachwertfaktor:	1,59
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	395.089,00 €
Sachwert:	385.000,00 €

Verkehrswert für die Einzelgarage (MEA an Flurstück Nr. 76/34)

Bodenwert absolut:	13.288,00 €
Herstellungskosten Garage:	14.582,00 €
Alterswertminderungsfaktor Garage:	0,22
Alterswertg. Herstellungskosten Garage:	3.208,00 €
Vorläufiger Sachwert:	16.496,00 €
Sachwertfaktor:	1,26
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	20.785,00 €
Sachwert:	21.000,00 €

Verkehrswert für die Verkehrsfläche (MEA an Flurstück 76/37)

Bodenrichtwert	88,00 €
Bodenwert absolut:	1.707,00 €
Bodenwert gerundet:	2.000,00 €

Bewertungsergebnis

Verkehrswert Reihenmittelhaus:	385.000 €
Verkehrswert Einzelgarage:	21.000 €
Verkehrswert Verkehrsfläche:	2.000 €

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, Einscannen, Abspeichern, Versenden, auch per E-Mail, und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen, die weder aus dem Gutachten separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen.



Inhaltsverzeichnis

Bewertungsübersicht	2
1. Auftragsgrundlagen	5
2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang	7
3. Bewertungsgrundlagen	9
3.1 Unterlagensituation	9
3.2 Ortsbesichtigung	10
3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise	10
3.4 Begriffsbestimmungen	11
4. Lagebeurteilung	13
4.1 Makrolage	13
4.2 Mikrolage	20
5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands	23
5.1 Grundbuchauszug	23
5.2 Rechtliche Gegebenheiten	25
5.3 Grundstück	26
5.4 Gebäudebeschreibung	27
5.5 Außenanlagen	30
5.6 Bauzustand	30
5.7 Restnutzungsdauer	32
5.8 Mietverhältnisse	33
5.9 Flächenverhältnisse	34
6. Wertermittlung	36
6.1 Grundsätze der Wertermittlung	36
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
7. Verkehrswertermittlung	38
7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung	38
7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung	43
8. Bewertungsergebnis	46
9. Anlagenübersicht	48
Anlage I – Übersichtskarte	49
Anlage II – Flurkartenauszug	50
Anlage III – Grundrisse und Schnitt	51
Anlage IV – Fotodokumentation	56



1. Auftragsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) Augustenstraße 3; 93049 Regensburg
Auftragnehmer:	Törteli Immobilienbewertungs GmbH Stefan-George-Ring 2; 81929 München
Verantwortlicher Gutachter:	Herr Daniel Törteli B.A. Betriebswirt (IHK), Immobilienfachwirt (IHK), Vermessungstechniker Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT) EIPOSCERT DAkKS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024; Zertifizierungsnummer: ZWE-S-018
Auftragsdatum:	Schätzanordnung mit Beschluss vom 28.08.2025, übermittelt am 04.09.2025
Zweck der Beauftragung:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungsgegenstand:	Reihenmittelhaus mit Einzelgarage; Sonnenstraße 9b; 93092 Barbing
Bewertungsumfang:	Grundstück und Gebäude einschließlich der gemäß § 94 BGB als we- sentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen unter Berücksichtigung von: Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks, Lagemerkmalen und Entwicklungszustand, beitrags- und abgabenrechtlichem Zustand, Art, Maß und Zustand der baulichen Nut- zung, Nutzung und Erträgen, wertbeeinflussenden Rechten und Belas- tungen, der allgemeinen Immobilienmarktlage.
Eigentümer:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Wertermittlungsstichtag:	04. November 2025



- Qualitätsstichtag:** 04. November 2025
- Währung:** Die verwendete Währung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist Euro.
- Bewertungsgrundsätze:** Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).



2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang

Erläuterungen und Haftungsausschluss:

Die Feststellungen des Gutachtens basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers bzw. Eigentümers, den eigenen Feststellungen am Ortstermin, den Recherchen des Unterzeichners bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen sowie Befragungen von Marktteilnehmern. Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie fachtechnische Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu baurechtlich nicht genehmigten Bauteilen, zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen sowie zu anderen wertbeeinflussenden Umständen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Ein Verkehrswertgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf der Einschätzung des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs oder Vergleichbares verdeckte Bauteile können daher Mängel aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel und Bauschäden berücksichtigt. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien oder hinsichtlich Statik, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Schäden und Mängel wurden berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begehung festgestellt wurden. Für verdeckte und verschwiegene Mängel wird keine Haftung übernommen. Zudem erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.



Einrichtungsgegenstände oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Möbel), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Dieses Verkehrswertgutachten entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Bewertungsobjektes, wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen.



3. Bewertungsgrundlagen

3.1 Unterlagensituation

Unterlagen durch den

Auftraggeber:

Beweisbeschluss mit Az.: 1 K 42/25 vom 28.08.2025; Grundbuchauszug von Barbing beim Amtsgericht Regensburg; Band: 53 / Blatt: 1516 vom 03.07.2025

Eigene Recherche:

Behördenauskünfte bezüglich rechtlicher Gegebenheiten und Sachverhalte; Auskunft über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks bei der Gemeinde Barbing vom 23.09.2025; Information über die Demographietypisierung; Baubeschreibung des Reihenmittelhauses mit Einzelgarage; Bauantrag vom 25.08.1978 für das Reihenmittelhaus mit Einzelgarage in der Sonnenstraße 9b in 93092 Barbing; Grundrisse für das Reihenmittelhaus mit Einzelgarage in der Sonnenstraße 9b in 93092 Barbing; Schnitte für das Reihenmittelhaus mit Einzelgarage in der Sonnenstraße 9b in 93092 Barbing; Ansichten für das Reihenmittelhaus mit Einzelgarage in der Sonnenstraße 9b in 93092 Barbing; Wohnflächenberechnung für das Reihenmittelhaus mit Einzelgarage in der Sonnenstraße 9b in 93092 Barbing; Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 vom 18.09.2025; Bodenrichtwertauskunft aus der Richtwertkarte zum Stichtag, dem 01.01.2024; Auszug aus der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing vom 18.09.2025; Altlastenauskunft des Gemeinde Barbing vom 23.09.2025; Auskunft aus dem Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen und für Heimat vom 23.09.2025; Auskunft aus dem Bayerischen Denkmal Atlas vom 23.09.2025; Auskunft aus der Lärmkartierungskarte Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 23.09.2025; Immobilienmarktbericht für den Landkreis Regensburg 2023

Prüfung der Unterlagen:

Die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden neben den Unterlagen der eigenen Recherche übernommen und als Datenbasis der nachfolgenden Wertermittlung verwendet. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte durch Inaugenscheinnahme sowie durch visuelle Plausibilitätsprüfungen.



Prüfungsergebnis: Aufgrund stichprobenartiger Prüfungen wurde die weitgehende Übereinstimmung der zur Verfügung gestellten Unterlagen mit den Objektgegebenheiten vor Ort festgestellt.

3.2 Ortsbesichtigung

Datum: 04. November 2025

Teilnehmer: Herr Daniel Törteli (Gutachter)
Herr Alexander Schmid (Mitarbeiter des Sachverständigen)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Umfang: Das Reihenmittelhaus mit Einzelgarage war in allen Bereichen voll zugänglich und wurde etagenweise von innen besichtigt.

3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise

**Rechtsgrundlagen/
Standards:** Baugesetzbuch (BauGB)
Bayerische Bauordnung (BayBo)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (DIN 277)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF)

Literaturhinweise: Kleiber / Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kröll / Hausmann / Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“

Pohnert: „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“



3.4 Begriffsbestimmungen

Marktwert/Verkehrswert:

Der Verkehrswert nach nationalem Recht ist in § 194 BauGB gesetzlich folgendermaßen definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (Stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.“ Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.

Bodenwert:

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche:

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist der Anteil an der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche einer Wohnung bzw. eines Gebäudes umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der



Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen, Garagen und Geschäftsräumen.

Wertermittlungstichtag:

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebende Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.



4. Lagebeurteilung

4.1 Makrolage

Lage und Größe:

Bundesland:	Freistaat Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Regensburg
Gemeinde:	Barbing
Einwohnerzahl:	rd. 5.800 (Stand 12/2024)
Fläche des Gemeindegebiets:	30,52 km ²

Demographietyp:

Demografietyt 9
(Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden)

Jede Kommune ist individuell und doch weisen einzelne Kommunen identische Merkmale in der demografischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage oder dem regionalen Umfeld auf. Gerade aus diesem Grund lassen sich die einzelnen Städte und Gemeinden Deutschlands in insgesamt elf definierte Demografietypen einordnen. Dabei weisen jene Städte und Gemeinden einen identischen Demografietyt auf, welche sich hinsichtlich ihrer Kennzahlausprägungen ähneln. Für die Einordnung der Städte und Gemeinden in Demografietypen werden die Faktoren Demografie, Urbanität und Sozioökonomie untersucht und anschließend bewertet. Im Ergebnis erfolgt die Zuordnung der Kommune zu einem der elf Demographietypen. Der Gemeinde Barbing wird dabei der Demografietyt 9 zugeordnet.

Der Typ 9 besteht wie der Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ ebenfalls aus eher kleineren, kreisangehörigen Gemeinden. In 53,7 Prozent der 229 Gemeinden wohnen weniger als 10.000, in 41,5 Prozent zwischen 10.000 und 25.000 Einwohner. Während sich im Typ 8 viele Werte um die jeweiligen Durchschnitte bewegen, weichen die Indikatorenwerte im Demografietyt 9 deutlich vom Durchschnitt ab. Die Gemeinden des Typs 9 verteilen sich im ländlichen Raum und in periphereren Regionen Deutschlands, sind im Osten Deutschlands jedoch nur vereinzelt zu finden.

Der Wert des Faktors „Demografie“ ist in diesem Typ im Vergleich aller Typen mit 1,46 am höchsten, was für eine ausgesprochen überdurchschnittliche demografische Gesamtentwicklung spricht. Diese spiegelt sich wider im größten Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre



(4,94 Prozent), in der höchsten natürlichen Saldorate (1,0 Prozent), dem größten Anteil an unter 18-Jährigen und dem zweitniedrigsten Medianalter, was auf eine deutliche Familienprägung der Gemeinden verweist. Die positive natürliche Saldorate bedeutet zudem, dass es sich bei diesem Typ um Gemeinden handelt, die ein Übergewicht der Geburten gegenüber den Sterbefällen und damit ein natürliches Bevölkerungswachstum verzeichnen können. Dies ist im Durchschnitt ausschließlich bei diesem Gemeindetyp zu beobachten.

Der Wert des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ ist mit -0,93 im Vergleich zu den anderen Gemeindetypen hingegen am geringsten, was sich an dem niedrigsten Anteil an Hochqualifizierten am Arbeitsort (6,9 Prozent), dem zweitniedrigsten Anteil an Hochqualifizierten am Wohnort (9,1 Prozent) und einer deutlich unterdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 2,0 Einwohnern je Hektar ablesen lässt.

Die sozioökonomische Situation des Typs 9 ist durch eine niedrige SGB II-Quote von 3,7 Prozent, eine überdurchschnittliche Kaufkraft privater Haushalte von 56.810 Euro und dem niedrigsten Anteil an Ein-Personen-Haushalten (26,7 Prozent) gekennzeichnet.

Ergänzend zu den sozioökonomischen Indikatoren, die in die Typisierung eingeflossen sind, kann der Indikator „Arbeitslosenanteil“ Hinweise auf die Verbreitung prekärer Lebenslagen aufzeigen. Die Kommunen des Typs 9 weisen hier eine geringe Betroffenheit im Vergleich aller Typen auf: So liegt der Median mit 3,5 Prozent deutlich unter dem aller Typen (4,6 Prozent).

Ein weiterer Indikator, der zur näheren Betrachtung der demografischen Entwicklung herangezogen werden kann, ist der Anteil der ab 80-Jährigen. Im Typ 9 liegt der Median mit 5,2 Prozent unter dem aller Typen (6,6 Prozent) und verweist damit auf eine geringere Alterung der Gesellschaft.

Die ländlichen Städte und Gemeinden im Typ 9 sind stark familiengeprägt und die am stärksten wachsenden Kommunen. Sie weisen die höchste natürliche Saldorate auf und besitzen von allen elf Demografietypen den größten Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Wie auch die Kommunen im Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ haben Kommunen im Typ 9 in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen



Demografietypen von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Durch den niedrigsten Anteil der über 80-Jährigen haben sie einen großen zeitlichen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Ausbildung junger Menschen und Anbindung dieser an die Kommunen ausmachen. Die Zukunftsfähigkeit von Kommunen hängt insbesondere von der Fähigkeit ab, durch ausreichende Arbeits- und Ausbildungsangebote wirtschaftliche Stärke aufzubauen.

Zwar sind die Kommunen aus demografischer Perspektive in einer sehr guten Position, doch die Gestaltung des demografischen Wandels stellt auch diese Gemeinden vor die Herausforderung, zeitnah zukunftsfähige Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur kommunalen Entwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen bedeuten für die Kommunen somit, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die positive Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen.

Kommunen im Typ 9 stehen vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung werden sich die aktuell stark familiegeprägten Wohnverhältnisse wandeln. Somit muss das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends ausgerichtet werden.

Die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen stellt die Städte und Gemeinden vor die Aufgabe, ihre Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demografischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren. Der sehr hohe Anteil der unter 18-Jährigen stellt für Kommunen eine langfristige Perspektive in Bezug auf die Bindung von Einwohnern und die zukünftige Stabilisierung von Steuereinnahmen dar. Um im Wettbewerb um junge Bewohner und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die



Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

Die Städte und Gemeinden verzeichnen im Schnitt lediglich ein durchschnittliches Wachstum durch Zuwanderung. Dennoch ist die Organisation von Wohnraum für Migranten für die Politik und Verwaltung der Kommunen eine wichtige Aufgabe. Zuwanderung sollte als Chance und eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Sollten Kommunen zukünftig eine verstärkte Zuwanderung verzeichnen, verlangt dies eine zeitnahe Integration der Migranten und Geflüchteten und kurzfristige Maßnahmen in vielen kommunalen Handlungsfeldern. Zugleich werden die Kommunen für politische Akzeptanz werben müssen, um den Zusammenhalt der Gesellschaft zu sichern.

Neben der Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Kommunen im Typ 9 sind vorrangig Wohnorte, nicht Arbeitsorte, und weisen sowohl den geringsten Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- als auch am Wohnort auf. Doch wird ihr weiterer wirtschaftlicher Erfolg davon abhängen, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen und Einwohner die Kommunen als Wohn- und Arbeitsort anerkennen. Die Gemeinden müssen ihr Profil schärfen, ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre sogenannten „weichen“ und „harten Standortqualitäten“ an die steigenden Anforderungen anpassen können. Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial sollte auch im Hinblick auf die Steigerung der Attraktivität für Hochqualifizierte genutzt werden, um langfristig Abwanderung zu verhindern.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten für die Städte und Gemeinden vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sich zudem gerade in der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder. Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen, sollten Politik und Verwaltung die intelligente Vernetzung ihrer Kommune vorantreiben.

Für die Kommunen ist die überlokale Abstimmung in zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlicher Nahverkehr eine wichtige Voraussetzung für die Ortsentwicklung. Da viele der Kommunen in ländlichen Gebieten liegen, gilt es durch



Kooperation insbesondere die Berufsausbildung und Berufstätigkeit für die Einwohner zu unterstützen. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, auch mit privaten Akteuren, eine wichtigere Rolle spielen müssen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern auszubauen und zu verstärken.

Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaft leisten können. Sie benötigen dafür aber einerseits Unterstützungsstrukturen und andererseits gewisse Entscheidungsfreiheiten. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.

Kurzcharakteristik:

Die rund 5.900 Einwohner (Stand: 12/2024) zählende Gemeinde Barbing liegt im oberpfälzischen Landkreis Regensburg im Freistaat Bayern. Gelegen östlich der Stadt Regensburg, erstreckt sich Barbing entlang der Donau und ist Teil der Metropolregion Regensburg. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Wohnlage sowie ihre Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der A3 (Nürnberg – Passau) und der B8 aus. Barbing umfasst mehrere Ortsteile, darunter Sarching, Illkofen, Friesheim, Auburg und Mooshof, und bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Struktur und moderner Infrastruktur. Vor Ort finden sich Kindertagesstätten, Grundschule, Sport- und Freizeitangebote sowie ein reges Vereinsleben, das die Dorfgemeinschaft prägt. Die Umgebung ist von der Donauaue und landwirtschaftlich geprägten Flächen bestimmt, die vielfältige Möglichkeiten für Radfahren, Wandern und Naherholung bieten. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Regensburg – nur etwa 6 km entfernt – profitieren die Einwohner von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten. Insgesamt vereint Barbing die Vorteile einer ruhigen Landgemeinde mit der Nähe zu einem urbanen Zentrum und gilt als attraktiver Wohnort im östlichen Umland von Regensburg.

Wirtschaftsstruktur:

Barbing zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage im Donautal sowie durch gute Rahmenbedingungen für Gewerbe und Handwerk aus.



Besonders kleine und mittelständische Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Baugewerbe, Landwirtschaft, Transport, Dienstleistung und Handel prägen das wirtschaftliche Erscheinungsbild der Gemeinde. Die Nähe zur Stadt Regensburg, die nur etwa 6 km entfernt liegt, bietet dabei erhebliche Standortvorteile für Unternehmen – insbesondere durch die hervorragende Verkehrsanbindung über die Bundesautobahn A3, die Bundesstraße B8 sowie das Gewerbegebiet Barbing mit direkter Anbindung an das regionale Straßennetz. Der örtliche Einzelhandel deckt den täglichen Bedarf der Einwohner ab und bietet eine ausgewogene Mischung aus Nahversorgern, Handwerksbetrieben und gastronomischen Angeboten. Auch landwirtschaftliche Betriebe und regionale Produzenten leisten einen wichtigen Beitrag zur lokalen Wirtschaft. Dank der idyllischen Lage an der Donau, den nahegelegenen Rad- und Wanderwegen sowie der guten Erreichbarkeit von Regensburg spielt zudem der Freizeit- und Erholungstourismus eine wachsende Rolle, insbesondere im Bereich Gastronomie und Beherbergung. Mit der Kombination aus hoher Lebensqualität, wirtschaftlicher Nähe zum Oberzentrum Regensburg und attraktiven Standortbedingungen bietet Barbing ideale Voraussetzungen für Unternehmen und Einwohner gleichermaßen.

Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote Deutschland	6,2 % (10/2025)
	Arbeitslosenquote Bundesland	3,9 % (10/2025)
	Arbeitslosenquote Stadt	4,1 % (10/2025)

Entfernung zu ausgewählten Städten:	Regensburg	6 km
	Straubing	36 km
	Ingolstadt	88 km
	München	125 km

Autobahnen / Bundes- Straße:	B 8 (Regensburg – Straubing - Passau)
	A 3 (Frankfurt – Nürnberg – Regensburg - Passau)
	A93 (Dreieck Holledau - Hof)

Bahnverkehr: Die Gemeinde Barbing verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Regensburg (ca. 6 km entfernt) und bietet regionale sowie überregionale Zugverbindungen in Richtung München, Nürnberg, Ingolstadt und Passau. Barbing ist über Buslinien des regionalen Verkehrsverbunds Regensburg (RVV) gut an das Stadtgebiet Regensburg sowie an umliegende Ortschaften angebunden.



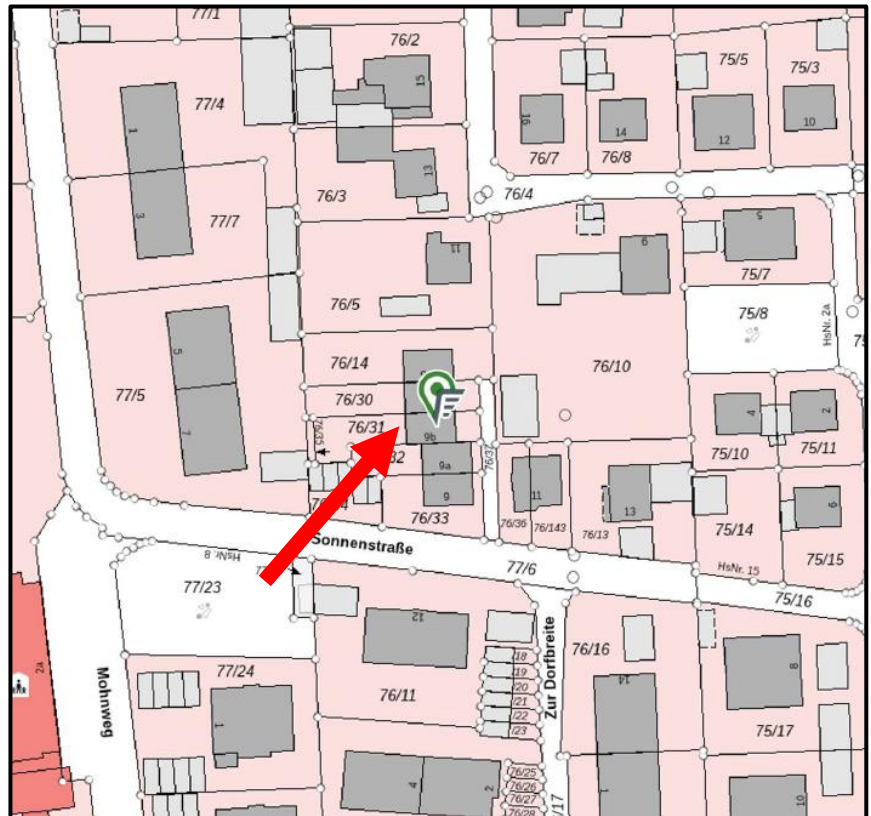
Flugverkehr:

Der internationale Flughafen „Franz Josef Strauß“ (München), zweitgrößter Flughafen Deutschlands, liegt rund 105 km südwestlich von Barbing. Der Flughafen „Nürnberg – Albrecht Dürer“, zweitgrößter Flughafen Bayerns, befindet sich etwa 120 km nordwestlich der Gemeinde. Beide Flughäfen sind über die Autobahnen A3 und A93 sehr gut erreichbar.



4.2 Mikrolage

Lage:



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 300 m südwestlich des Ortskerns von Barbing in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Edeka') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gewährleistet und die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist ebenfalls vollständig in Barbing gegeben. Die Gemeinde verfügt darüber hinaus über eine Grundschule, wobei sich ergänzende gängige Schularten im rd. 1,1 km südlich gelegenen Neutraubling befinden. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Donau') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen



Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur:

Barbing ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Neutraubling'. Auch das Autobahnkreuz 'Regensburg' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Barbing Regensburger Straße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Obertraubling' mit Regionalzuganbindung. Barbing selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7 km zum IC(E)-Bahnhof 'Regensburg Hbf' bzw. rd. 78 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Nachbarbebauung:

Die Nachbarbebauung ist vorwiegend durch zwei- und dreigeschossige Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauungen geprägt.

Hochwassergefährdung:

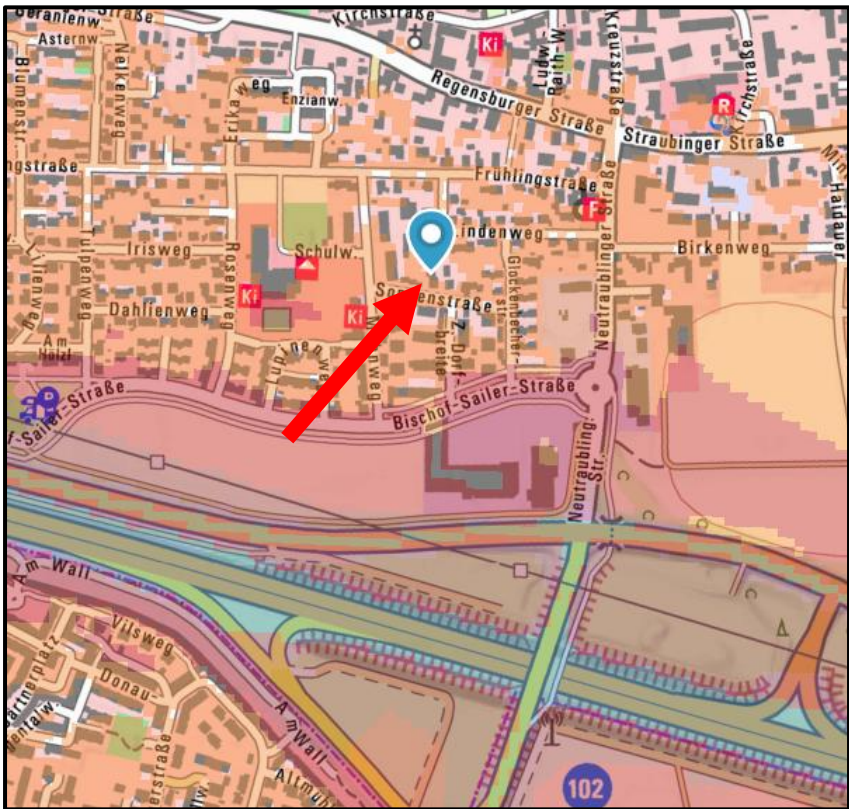
Die Hochwassergefährdungsflächen des HQ100 zeichnen die Gebiete ab, welche von einem 100-jährlichen Hochwasser (mittlerem Hochwasser) betroffen sind. Dabei liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß der Hochwasserkartierungskarte Bayern nicht in einem Hochwassergefährdungsgebiet HQ100. Aus diesem Grund ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefährdung für das Bewertungsgrundstück in vorliegendem Gutachten nicht erforderlich.

Lärmimmissionen:

Gemäß Auskunft aus der Lärmkartierungskarte Bayern für Umgebungs-lärmkartierungen an Hauptverkehrsstraßen und in Ballungsräumen sind für das gegenständliche Bewertungsgrundstück Lärmeinflüsse aus dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Autobahn A3 bekannt. Dabei liegt das Objekt innerhalb eines Berechnungsbereichs, in welchem das Bewertungsgrundstück einem Lärmpegel von etwa 50-60 dB (A) ausgesetzt ist. Diese Tatsache wird in vorliegendem Gutachten berücksichtigt.



Reihenmittelhaus mit Einzelgarage
Sonnenstraße 9b; 93092 Barbing
Az: 1 K 42/25



(Quelle: Auszug aus der Lärmkartierungskarte Bayern)



5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands

5.1 Grundbuchauszug

Bezeichnung: Grundbuch von Regensburg beim Amtsgericht Barbing Band: 53 / Blatt: 1516

Datierung: Abdruck vom 03.07.2025

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Grundstücks- Bezeichnung	Größe
Barbing	76/34	1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück an der Sonnenstraße, Bau- platz	151 m ²
Barbing	76/31	Sonnenstr. 9b, Ge- bäude- und Freifläche	225 m ²
Barbing	76/37	1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nähe Sonnenstraße, Verkehrsfläche	97 m ²

Erste Abteilung:

Eigentümer:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung; Verbot bezüglich: Betrieb einer Gastwirtschaft oder Flaschenbierhandlung, Veränderung der Gebäude-Außenfront und Errichtung von Kleintierställen oder Nebengebäuden; ferner Abzäunungs- und Gartengestaltungsbeschränkung); für Hassold Erwin, geb. 30.6.1930, 8430 Neumarkt i.d.Opf.; gemäß Bewilligung vom 2.4.1979; Gleichrang mit Abt. II/3, 4, 5; eingetragen am 25.09.1979.



Beurteilung:

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 76/31 und das Flurstück Nr. 73/34 Gemarkung Barbing und ist für das Bewertungsobjekt als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Grunddienstbarkeit (Kommunmauer Duldungsrecht); für jeweilige Eigentümer von BVNr. 1 in Bd. 53 Bl. 1515 (Flst. 76/30); gemäß Bewilligung vom 2.4.1979; Gleichrang mit Abt. II/2, 4, 5; eingetragen am 25.09.1979.

Beurteilung:

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 76/31 und das Flurstück Nr. 73/34 Gemarkung Barbing und ist für das Bewertungsobjekt als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Grunddienstbarkeit (Kommunmauer Duldungsrecht); für jeweilige Eigentümer von BVNr. 1 in Bd. 53 Bl. 1517 (Flst. 76/32); gemäß Bewilligung vom 2.4.1979; Gleichrang mit Abt. II/2, 3, 5; eingetragen am 25.09.1979.

Beurteilung:

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 76/31 und das Flurstück Nr. 73/34 Gemarkung Barbing und ist für das Bewertungsobjekt als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Grunddienstbarkeit (Betretungs-, Reparaturvornahme- und Gerüstaufstellungsrecht); für jeweilige Eigentümer von BVNr. 1 in Bd. 53 Bl. 1517 (Flst. 76/32) gemäß Bewilligung vom 2.4.1979; Gleichrang mit Abt. II/2, 3, 4; eingetragen am 25.09.1979.

Beurteilung:

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 76/31 und das Flurstück Nr. 73/34 Gemarkung Barbing und ist für das Bewertungsobjekt als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K42/25); eingetragen am 03.07.2025.

Beurteilung:

Die Eintragung betrifft die Flurstücke Nr. 76/31; Nr. 76/34 und Nr. 76/37 Gemarkung Barbing und ist für das Bewertungsobjekt als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.



Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf bzw. einer Eigentumsübertragung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene

Rechte und Belastungen: nicht vorhanden

5.2 Rechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan: Das Einzugsgebiet des zu bewertenden Anwesens ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt.

Bebauungsplan: Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Baurechtliche Situation: Die Lage des Grundstücks ist dem in Zusammenhang bebauten Bereich der Gemeinde Barbing zuzurechnen. Dabei befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Dies bedeutet, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Bauvorhaben für zulässig erachtet wird, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Wertrelevante

Geschossflächenzahl (WGFZ):	Erdgeschoss	ca. 60,42 m ²
	Obergeschoss	ca. 60,42 m ²
	<u>Dachgeschoss (75%)</u>	<u>ca. 45,32 m²</u>
	Bruttogrundfläche gem. § 16 ImmoWertV	ca. 166,16 m²

$$166,16 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} / 225 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksfläche)} = 0,74 \text{ WGFZ}$$

Entwicklungszustand: Baureifes Land



- Baugenehmigung:** Dem Unterzeichner liegt der Baugenehmigungsbescheid für den Aufbau einer Aufdachisolierung auf das bestehende Reihenhaus vom 06.04.2011 vor. Weitere Baugenehmigungen liegen dem Unterzeichner nicht vor. Insgesamt wird die Rechtmäßigkeit der auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Bebauung unterstellt.
- Sanierungsmaßnahmen:** Sanierungsmaßnahmen gemäß eines nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.
- Denkmalschutz:** Das gegenständliche Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.
- Erbbaurechte:** nicht vorhanden
- Vorkaufsrechte:** nicht vorhanden
- 5.3 Grundstück**
- Grundstücksgestalt:** asymmetrisch
- Geländeverhältnisse:** eben
- Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand:** Gemäß Auskunft der Gemeinde Barbing vom 23.09.2025 sind Erschließungskosten für das Bewertungsgrundstück nichtmehr zu entrichten. Für nähere Informationen wird auf die Gemeinde Barbing verwiesen.
- Zufahrt:** Die Garage kann über die Sonnenstraße von Süden aus befahren werden.
- Baugrundverhältnisse:** Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand der Bewertung. Ausreichende Tragfähigkeit wird unterstellt.
- Altlasten:** Gemäß Auskunft des Gemeinde Barbing vom 19.09.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Das Grundstück wurde zum Wertermittlungstichtag nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen im Boden untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Die Ausweisung des Verkehrswertes erfolgt daher ohne Berücksichtigung der



Kosten für eventuell notwendige bodenschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück.

Straßenart:

Das Bewertungsgrundstück wird im Süden über die Sonnenstraße erschlossen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine ortsüblich ausgebaute Siedlungsstraße, welche überwiegend von Anliegern frequentiert wird. Entlang der Sonnenstraße befinden sich zudem auch einige öffentliche Parkmöglichkeiten.

Grenzverhältnisse:

Das Reihenmittelhaus wurde entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Das Garagengebäude befindet sich auf einem separaten Grundstück fußläufig des Reihenmittelhauses. Etwaige Besonderheiten sind aus dem aktuellen Katasterplan nicht ersichtlich.

5.4 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Auftraggebers zum stichtagsbezogenen Objektzustand. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert haben. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sind rein visuelle Untersuchungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Grundlage der üblichen Ausführungen.

Charakteristika:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer im Jahr 1978 errichteten Reihenmittelhaus sowie einem Garagengebäude bebaut. Von Westen nach Osten erstreckt sich das vom Baustil schlicht gehaltene Wohngebäude vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss über insgesamt vier Stockwerke. Im Kellergeschoss befinden sich der Technikraum und die Lagerräume. Der Wohnbereich erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss über insgesamt drei Stockwerke.

Art des Gebäudes:

Wohngebäude

Gebäudenutzung:

Wohnnutzung



Baujahr:	1978
Geschosszahl:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:	2000: Erneuerung der Rollos und der Fenster 2001: Kernsanierung des Hauses 2005: Erneuerung der Heizung (Brennwerttechnik) und des Kammins 2011: Erneuerung der Fassade (Dämmung) und Ausbau des Dachgeschosses; Vergrößerung der Terrasse
Ausrichtung:	Fensteröffnungen des Wohngebäudes in Ost-, und Westausrichtung
Gebäudeerschließung:	zentrales Treppenhaus vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss

Bauweise

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vmtl. Einzel- und Streifenfundamente
Außenwände:	Ausführung des Kellergeschosses vermutlich in Stahlbeton, Ausführung der aufgehenden Geschosse in Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Massivholztreppe vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, vmtl. wärmegeklämmt
Dachdeckung:	Betondachziegel in rot-braun
Dachentwässerung:	soweit ersichtlich Regenfallrohre und Dachrinnen in Kupfer
Fassaden:	verputzte und gestrichene Gebäudefassaden



Fußböden:	im Kellergeschoss Fliesenboden, im Erdgeschoss Fliesen- und Parkettboden, im Obergeschoss Parkett-, PVC- und Fliesenboden; im Dachgeschoss Korkboden und Fliesenboden
Wandbekleidung:	verputzte und gestrichene Wandflächen, Badezimmer und WCs im Erd- und Obergeschoss gefliest
Deckenbekleidung:	verputzte und gestrichene Decken im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss; hölzerne Decke im Dachgeschoss
Balkon / Terrasse:	Terrasse und Balkon in Westausrichtung
Außentüren:	Metalleingangstüre mit Glaseinsätzen im Erdgeschoss
Innentüren:	einfache Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
Sanitäranlagen:	WC mit Toilette und Handwaschbecken im Erdgeschoss, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette und Handwaschbecken im Obergeschoss; WC mit Toilette und Handwaschbecken im Dachgeschoss insgesamt einfacher Ausstattungsstandard
Heizungssystem:	Öl-Zentralheizung, wandhängende Heizkörper innerhalb der einzelnen Räumlichkeiten
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung, soweit ersichtlich Warmwasserabgabestellen innerhalb der Sanitärräume und der Einbauküche
Elektroinstallation:	Unterputz verlegte Verkabelungen und Unterputzdosen innerhalb des Wohnbereichs
Besondere Bauteile:	nicht ersichtlich
Garage:	Einzelgarage mit Schwingtor

Funktionalität

Grundrisskonzeption: Das Gebäude wurde ursprünglich entsprechend den Nutzungsanforderungen an ein Wohngebäude im Jahr 1978 errichtet. Zum



Wertermittlungsstichtag sind die Räumlichkeiten innerhalb des Wohngebäudes zweckmäßig geschnitten. Sie weisen daher hinsichtlich ihres Zuschnitts, der Größe und der Fensterflächen prinzipiell einen guten Nutzungswert auf.

Belichtung: Die Belichtung erfolgt über die vorhandenen Fensteröffnungen und ist als gut zu bewerten.

Energieausweis: Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

Barrierefreiheit: nicht barrierefrei

Zuständiger Kaminkehrer:

████████████████████
████████████████
████████████████████

5.5 Außenanlagen

Befestigungen: Die Hoffläche auf dem gegenständlichen Grundstück ist gepflastert.

Einfriedungen: Das Bewertungsgrundstück ist im Westen durch Zäune eingefriedet.

Freiflächen: Neben den befestigten Flächen auf dem Bewertungsgrundstück ist dem Wohngebäude ein kleiner Garten mit vereinzelter Strauchbepflanzung zugeordnet. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich zudem ein hölzernes Gartenhaus.

5.6 Bauzustand

Vorbemerkung: Der Bauzustand wird auf der Grundlage der rein visuellen Feststellungen und gemachten Angaben während der Ortsbesichtigung und auf Basis vorliegender Unterlagen beurteilt. Dabei wird in vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Bauzustand des Bewertungsobjektes während der Ortsbesichtigung, mit Ausnahme der bekannten Abweichungen, dem Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag entspricht. Die Einschätzung dient allein der allgemeinen Erfassung des baulichen Gesamteindrucks im Rahmen der Bewertung und stellt keine abschließende Feststellung im Sinne eines Bauschadensgutachtens dar.



Baulicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Bau- und Unterhaltungszustand. Dennoch haben zum Wertermittlungstichtag einzelne Gebäudeteile das Ende Ihrer Nutzungsdauer erreicht. Insgesamt konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung neben den allgemein üblichen alters- und nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen zudem auch nachfolgende Mängel und Schäden am Gebäude festgestellt werden.

Mängel und Schäden:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Mängel und Schäden am Bewertungsobjekt festgestellt werden:

- **Schimmelbefall im Obergeschoss an einer Innenwand**

Im Obergeschoss wurde ein Schimmelbefall an einer Innenwand festgestellt. Dies weist auf Feuchtigkeitsprobleme hin, die möglicherweise durch unzureichende Belüftung, Wärmebrücken oder eindringende Feuchtigkeit verursacht werden.

- **Balkon von Moos befallen**

Der Balkon ist sichtbar von Moos bewachsen. Das deutet auf eine dauerhaft hohe Feuchtigkeit und unzureichende Entwässerung oder Sonneneinstrahlung hin.

- **Putz- und Setzungsrisse**

Am Gebäude sind Putz- und Setzungsrisse erkennbar.

Instandsetzungskosten:

Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands werden für das bewertungsgegenständliche Gebäude, insbesondere für die Instandsetzung der aufgeführten Mängel und Schäden, Instandsetzungskosten mit einem pauschalen Erfahrungswert i. H. v. 10.000,00 € in Ansatz gebracht. Dabei ist zu beachten, dass die angesetzten Instandsetzungskosten lediglich jene Maßnahmen berücksichtigen, welche das Wohngebäude in einen instandgesetzten Zustand versetzen. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes führen, bleiben in diesem Kostenansatz unberücksichtigt.



5.7 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:

Das Reihenmittelhaus wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Einzelgarage wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer:

Reihenmittelhaus:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung ein kleiner Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1978 ursprünglich erbauten Wohnhauses.

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	Max. 4	0
Fenster und Türen	Max. 2	1
Leitungssysteme	Max. 2	1
Heizungsanlage	Max. 2	1
Dämmung der Außenwände	Max. 4	1
Bäder	Max. 2	1
Innenausbau (Böden, Decken)	Max. 2	0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	Max. 2	0
Summe	Max. 20	5

Damit ergibt sich für das Gebäude ein kleiner Modernisierungsgrad. Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich anhand folgender Formel:

$$0,6725 \times \frac{47^2}{80} - 1,4578 \times 47 + 1,0850 \times 80 = 37$$



Bei einem Gebäudealter von rd. 47 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit 0,463.

Garagengebäude:

Das Garagengebäude wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr der im Jahr 1978 ursprünglich erbauten Garage. Bei einem Gebäudealter von rd. 47 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit 0,22.

5.8 Mietverhältnisse

Vermietet: nicht vermietet



5.9 Flächenverhältnisse

Stellplätze: Einzelgarage

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Küche	ca. 9,90 m ²
Wohnzimmer	ca. 29,65 m ²
Diele	ca. 8,27 m ²
Windfang	ca. 1,97 m ²
WC	ca. 1,33 m ²
<u>Terrasse (25%)</u>	<u>ca. 5,34 m²</u>

Erdgeschoss: ca. 56,46 m²

Obergeschoss:

Kinderzimmer 1	ca. 13,47 m ²
Kinderzimmer 2	ca. 7,61 m ²
Elternzimmer	ca. 16,41 m ²
Schr.R.	ca. 2,85 m ²
Badezimmer	ca. 5,86 m ²
Flur	ca. 5,25 m ²
<u>Balkon (25%)</u>	<u>ca. 1,15 m²</u>

Obergeschoss: ca. 52,60 m²

Dachgeschoss:

Gästezimmer	ca. 24,75 m ²
WC	ca. 1,51 m ²
<u>Flur</u>	<u>ca. 5,25 m²</u>

Dachgeschoss: ca. 31,51 m²

Wohnfläche: ca. 140,57 m²

Bruttogrundfläche:

Kellergeschoss	ca. 60,42 m ²
Erdgeschoss	ca. 60,42 m ²
Obergeschoss	ca. 61,89 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>ca. 61,89 m²</u>

Reihenmittelhaus: ca. 244,62 m²

Erdgeschoss	ca. 15,68 m ²
<u>Obergeschoss</u>	<u>ca. 15,68 m²</u>

Garagengebäude: ca. 31,36 m²



Die Wohnflächen des Wohngebäudes wurden aus den genehmigten Grundrissplänen des Reihenmittelhauses ermittelt. Das vorliegende Gutachten basiert auf der Annahme, dass die genehmigten Grundrisspläne mit dem tatsächlichen Flächen übereinstimmen bzw. Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben. Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes und des Garagengebäudes wurde aus den genehmigten Grundrissplänen ermittelt.



6. Wertermittlung

6.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (im Weiteren kurz ImmoWertV genannt). Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag).

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung sind in Deutschland folgende normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen:

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund der individuellen Ausführung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich zumeist nicht möglich. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Das Sachwertverfahren findet überwiegend Anwendung bei Objekten, bei denen der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Grundlage bei den Wertüberlegungen bilden hierbei die Kosten, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und der Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters bestimmen potenzielle Kaufinteressenten ihren individuellen Nutzungswert. Im vorliegenden Bewertungsfall findet dieses Verfahren Anwendung, da davon auszugehen ist, dass der individuelle Nutzungswert des Bewertungsobjektes für Kaufinteressenten im Vordergrund steht.



Das Ertragswertverfahren findet im Gegensatz zum Sachwertverfahren bei solchen Objekten Anwendung, bei welchen zudem davon ausgegangen werden kann, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen auch an Renditeüberlegungen ausrichten werden. Dabei setzt sich im Ertragswertverfahren der Wert des zu bewertenden Anwesens im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert des zu bewertenden Anwesens zusammengefasst. Die getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits berücksichtigt den Sachverhalt, dass die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gegensatz zum zeitlich unbegrenzt nutzbaren Grund und Boden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Da es sich beim bewertungsgegenständlichen Wohngebäude allerdings nicht um ein Ertragswertobjekt handelt und nicht davon auszugehen ist, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen an Renditeüberlegungen ausrichten werden, findet das Ertragswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall keine Anwendung.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenrichtwert herangezogen, welcher durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks angepasst wird. Nachrichtlich erfolgt an dieser Stelle die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg für den gegenständlichen Bereich.

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss	
Bodenrichtwert	500 €/m²
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauliche Nutzung	Wohnbauflächen
Wertrelevante Geschossflächenzahl	-
Richtwerttyp	zonal
Sanierungsgebiet	nein
Erschließungsbeitragspflichtig	nein



7. Verkehrswertermittlung

7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

- Bruttogrundfläche:** Der Sachwertberechnung wird die Bruttogrundfläche zugrunde gelegt, welche anhand der dem Unterzeichner vorliegenden Grundrisspläne ermittelt wurde.
- Herstellungskosten:** Die angesetzten Herstellungskosten werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind im Baukostenansatz nicht mit enthalten und werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Die Herstellungskosten des Wohngebäudes werden ausgehend vom Typ 3.11 (Reihenmittelhäuser mit Keller,- Erdgeschoss und Obergeschoss – Dachgeschoss voll ausgebaut) unter Berücksichtigung der Standardstufen und der einzelnen Gebäudeteile ermittelt. Für das Reihenmittelhaus auf dem Bewertungsgrundstück ergeben sich somit Normalherstellungskosten in Höhe von 663 €/m². Parallel zur Ermittlung der Herstellungskosten des Reihenmittelhauses werden die Herstellungskosten des Garagengebäudes ausgehend vom Typ 14.1 (Einzelgaragen) ermittelt. Dabei ergeben sich für das Garagengebäude auf dem Bewertungsgrundstück Normalherstellungskosten in Höhe von 245 €/m². Die Herstellungskosten des Reihenmittelhauses und des Garagengebäudes werden dann über den Baupreisindex und Regionalfaktoren an den Wertermittlungstichtag und die Lage des Bewertungsobjektes angepasst.
- Regionalfaktor:** Regionalfaktoren stellen die Entwicklung der Herstellungskosten in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands dar. Mithilfe von Regionalfaktoren werden die Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst. Dabei kommt der Regionalfaktor insbesondere dann in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 in Ansatz gebracht.
- Baupreisindex:** Der Baupreisindex stellt die Preisentwicklung für den Neubau sowie die Instandhaltung von Bauwerken dar. Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogen. Gemäß dem Baukosteninformationszentrum Deutscher



Architektenkammern GmbH beläuft sich der Baupreisindex für Wohngebäude im III. Quartal 2025 auf 1,896 (Basisjahr 100 = 2010). Der Baupreisindex wird somit mit 1,896 (Basisjahr 100 = 2010) angesetzt.

Bodenwert:

Nach § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg liegen die Grundstückspreise für erschlossene Baugrundstücke in Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag, dem 01.01.2024, bei 500,00 €/m². Da vom Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg keine WGFZ zur Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück veröffentlicht wurde, erfolgt in vorliegendem Bewertungsfall keine Anpassung des Bewertungsgrundstücks über Umrechnungskoeffizienten. Allerdings erfolgt aufgrund der negativen Bodenwertentwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag eine Konjunkturanpassung i. H. v. -2,0 % des Bodenrichtwerts. Aufgrund der Lärmeinflüsse wird zudem ein Wertabschlag i. H. v. 10,00 % vom Bodenrichtwert vorgenommen. Für die Bewertungsgrundstücke ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 440,00 €/m². Insgesamt wird daher für das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 76/31 Gemarkung Barbing 99.000,00 € und für das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 76/34 Gemarkung Barbing ein abgabenfreier Bodenwert i. H. v. 13.288,00 € in Ansatz gebracht.

Bodenwert des Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche:

Da es sich bei dem Flurstück Nr. 76/37 Gemarkung Barbing um eine Verkehrsfläche handelt, wird für den 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 20,00 % des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht. Für die Verkehrsflächen ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 88,00 €/m². Insgesamt wird daher für den 1/5 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Flurstück Nr. 76/37 Gemarkung Barbing ein abgabenfreier Bodenwert von rd. 1.707,00 € in Ansatz gebracht.



Außenanlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen und Grünflächen. Insgesamt werden die Außenanlagen im vorliegenden Bewertungsfall mit 5,0 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt.

Restnutzungsdauer:

Reihenmittelhaus:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung ein kleiner Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1978 ursprünglich erbauten Wohnhauses.

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	Max. 4	0
Fenster und Türen	Max. 2	1
Leitungssysteme	Max. 2	1
Heizungsanlage	Max. 2	1
Dämmung der Außenwände	Max. 4	1
Bäder	Max. 2	1
Innenausbau (Böden, Decken)	Max. 2	0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	Max. 2	0
Summe	Max. 20	5

Damit ergibt sich für das Gebäude ein kleiner Modernisierungsgrad. Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich anhand folgender Formel:

$$0,6725 \times \frac{47^2}{80} - 1,4578 \times 47 + 1,0850 \times 80 = 37$$



Bei einem Gebäudealter von rd. 47 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit 0,463.

Garagengebäude:

Das Garagengebäude wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr der im Jahr 1978 ursprünglich erbauten Garage. Bei einem Gebäudealter von rd. 47 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit 0,22.

**Objektspezifische
Grundstücksmerkmale:**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes (z.B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Instandsetzungskosten:

Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands werden für das bewertungsgegenständliche Gebäude, insbesondere für die Instandsetzung der aufgeführten Mängel und Schäden, Instandsetzungskosten mit einem pauschalen Erfahrungswert i. H. v. 10.000,00 € in Ansatz gebracht. Dabei ist zu beachten, dass die angesetzten Instandsetzungskosten lediglich jene Maßnahmen berücksichtigen, welche das Wohngebäude in einen instandgesetzten Zustand versetzen. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes führen, bleiben in diesem Kostenansatz unberücksichtigt.

Sachwertfaktor:

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr



erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten. Der Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg hat Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser ermittelt. Der Ansatz des Sachwertfaktors erfolgt aus diesem Grund unter Berücksichtigung sachverständiger Markteinschätzung auf Grundlage des Immobilienmarktberichts Landkreises Regensburg 2023. Gemäß den Daten wertrelevanten Daten des Landkreises Regensburg (Immobilienmarktbericht Landkreises Regensburg 2023, S.52) befindet sich der Sachwertfaktor für vergleichbare Objekte bei 1,60. Dieser Sachwertfaktor muss an die individuellen Gegebenheiten der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an das Bewertungsobjekt angepasst werden:

Sachwertfaktor	1,60
» Marktumfeld zum WST:	<u>-0,01</u>
Objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:	1,59

Der Ansatz des Sachwertfaktors der Einzelgarage erfolgt aus diesem Grund unter Berücksichtigung sachverständiger Markteinschätzung auf Grundlage des Immobilienmarktberichts Landkreises Regensburg 2023. Für die Einzelgarage wird ein Sachwertfaktor von 1,26 in Ansatz gebracht.



7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

Bodenrichtwert [€/m ²]	500,00 €/m ²
- 2,0 % Konjunkturanpassung aufgrund Bodenwertentwicklung	- 10,00 €/m ²
-10,00 % Anpassung aufgrund von erhöhten Lärmimmission	- 50,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	440,00 €/m²

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts für Verkehrsflächen

Bodenrichtwertanpassung	Anpassung
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für Baulandflächen [€/m ²]	440,00 €/m ²
- 80,0 % Anpassung aufgrund geringerer Grundstücksqualität als Verkehrsfläche	- 352,00 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	88,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts der Baulandfläche des Hauses

Flurstück	Flurstückgröße [m ²]	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwert des Flurstücks [€]
Flurstück Nr. 76/31 Gmkg. Barbing	225 m ²	440,00 €	99.000,00 €
Bodenwert [€]			99.000,00 €

Ermittlung des Bodenwerts der Baulandfläche des Garage

Flurstück	Flurstückgröße [m ²]	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwert des Flurstücks [€]
Flurstück Nr. 76/34 Gmkg. Barbing	1/5 Miteigentumsanteil an 151 m ²	440,00 €	13.288,00 €
Bodenwert [€]			13.288,00 €

Ermittlung des Bodenwerts der Verkehrsflächen

Flurstück	Flurstückgröße [m ²]	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenwert des Flurstücks [€]
Flurstück Nr. 76/37 Gmkg. Barbing	1/5 Miteigentumsanteil an 97 m ²	88,00 €	1.707,00 €
Bodenwert [€]			1.707,00 €



Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Reihenmittelhauses

Baupreisindex III. Quartal 2025 Basisjahr 2010=100		1,896
Normalherstellungskosten Reihenmittelhaus; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m²]		x 663 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.257,00 €/m²
Baukostenregionalfaktor		x 1,0
Regionale Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.257,00 €/m²
Bruttogrundfläche [m²]		x 244,62 m²
Herstellungskosten der baul. Anlage einschl. Baunebenkosten [€]		307.487,00 €
Alterswertminderungsfaktor		x 0,463
Alterswertgeminderte Herstellungskosten des Reihenmittelhauses [€]		142.366,00 €

Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der Einzelgarage

Baupreisindex III. Quartal 2025 Basisjahr 2010=100		1,896
Normalherstellungskosten Einzelgarage; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m²]		x 245 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		465,00 €/m²
Baukostenregionalfaktor		x 1,0
Regionale Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		465,00 €/m²
Bruttogrundfläche [m²]		x 31,36 m²
Herstellungskosten der baul. Anlage einschl. Baunebenkosten [€]		14.582,00 €
Alterswertminderungsfaktor		x 0,22
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Einzelgarage [€]		3.208,00 €



Ermittlung des Sachwerts des Reihenmittelhauses

Alterswertgeminderte Herstellungskosten des Reihenmittelhauses [€]		142.366,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten [€]		142.366,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen [€]	+ 5,00 %	+ 7.118,00 €
Bodenwert des Reihenmittelhauses [€]		+ 99.000,00 €
Vorläufiger Sachwert [€]		248.484,00 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		x 1,59
marktangepasster vorläufiger Sachwert [€]		395.089,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Instandsetzungskosten [€]		- 10.000,00 €
Sachwert [€]		385.089,00 €
Sachwert gerundet [€]		385.000,00 €

Ermittlung des Sachwerts der Einzelgarage

Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Einzelgarage [€]		3.208,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten [€]		3.208,00 €
Bodenwert der Einzelgarage [€]		+ 13.288,00 €
Vorläufiger Sachwert [€]		16.496,00 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		x 1,26
marktangepasster vorläufiger Sachwert [€]		20.785,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Sachwert [€]		20.785,00 €
Sachwert gerundet [€]		21.000,00 €

Ermittlung der Verkehrsfläche:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m²]		88,00 €
x Grundstücksfläche [m²]		x 97 m² x 1/5
Vorläufiger Vergleichswert [€]		1.707,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Vergleichswert [€]		1.707,00 €
Vergleichswert gerundet [€]		2.000,00 €

Hinweis:

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet.



8. Bewertungsergebnis

Verkehrswert

Aufgrund der Lagequalität und der allgemeinen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes lässt sich ein einheitlicher, objektiv nachvollziehbarer Markt für derartige Objekte erkennen. Potenzielle Interessenten des Reihenmittelhauses mit Einzelgarage sind vorrangig zukünftige Eigenheimbesitzer, welche das Objekt selbst nutzen möchten. Bei einer möglichen Verwertung des gegenständlichen Anwesens kann zum Wertermittlungsstichtag ein besonderes Kaufinteresse der Käufergruppe in Betracht gezogen werden.

Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

Demnach wird für das zu bewertende Reihenmittelhaus in der Sonnenstraße 9b in 93092 Barbing zum Wertermittlungsstichtag, dem 04. November 2025, ein gerundeter Verkehrswert von:

385.000 Euro

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend)

sowie

für die zu bewertende Einzelgarage in der Sonnenstraße 9b in 93092 Barbing zum Wertermittlungsstichtag, dem 04. November 2025, ein gerundeter Verkehrswert von:

21.000 Euro

(in Worten: einundzwanzigtausend)

und

für den 1/5 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 76/37 Gemarkung Barbing in 93092 Barbing zum Wertermittlungsstichtag, dem 04. November 2025, ein gerundeter Verkehrswert von:

2.000,00 Euro

(in Worten: zweitausend)

festgesetzt.



Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

München, 23. Dezember 2025



Daniel Törteli

B.A. Immobilienmanagement (FH)
Betriebswirt (IHK) & Immobilienfachwirt (IHK)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung –
Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT)
EIPOSCERT | DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024;
Zertifizierungsnummer: ZWE-S-018



9. Anlagenübersicht

Anlage I	Übersichtskarte
Anlage II	Flurkartenauszug
Anlage III	Grundrisse und Schnitt
Anlage IV	Fotodokumentation



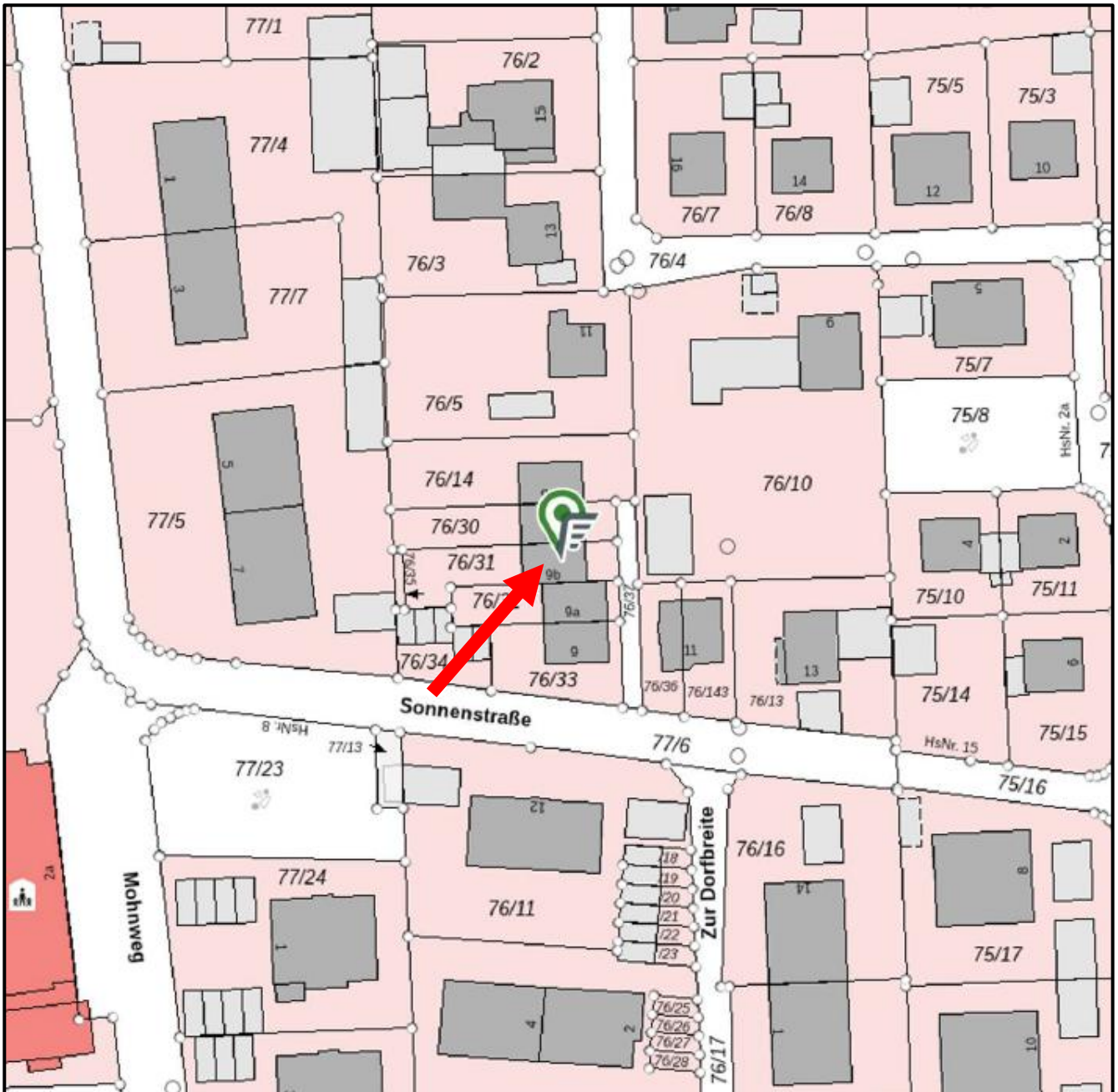
Anlage I – Übersichtskarte



(Quelle: Topografische Karte Bayern)



Anlage II – Flurkartenauszug

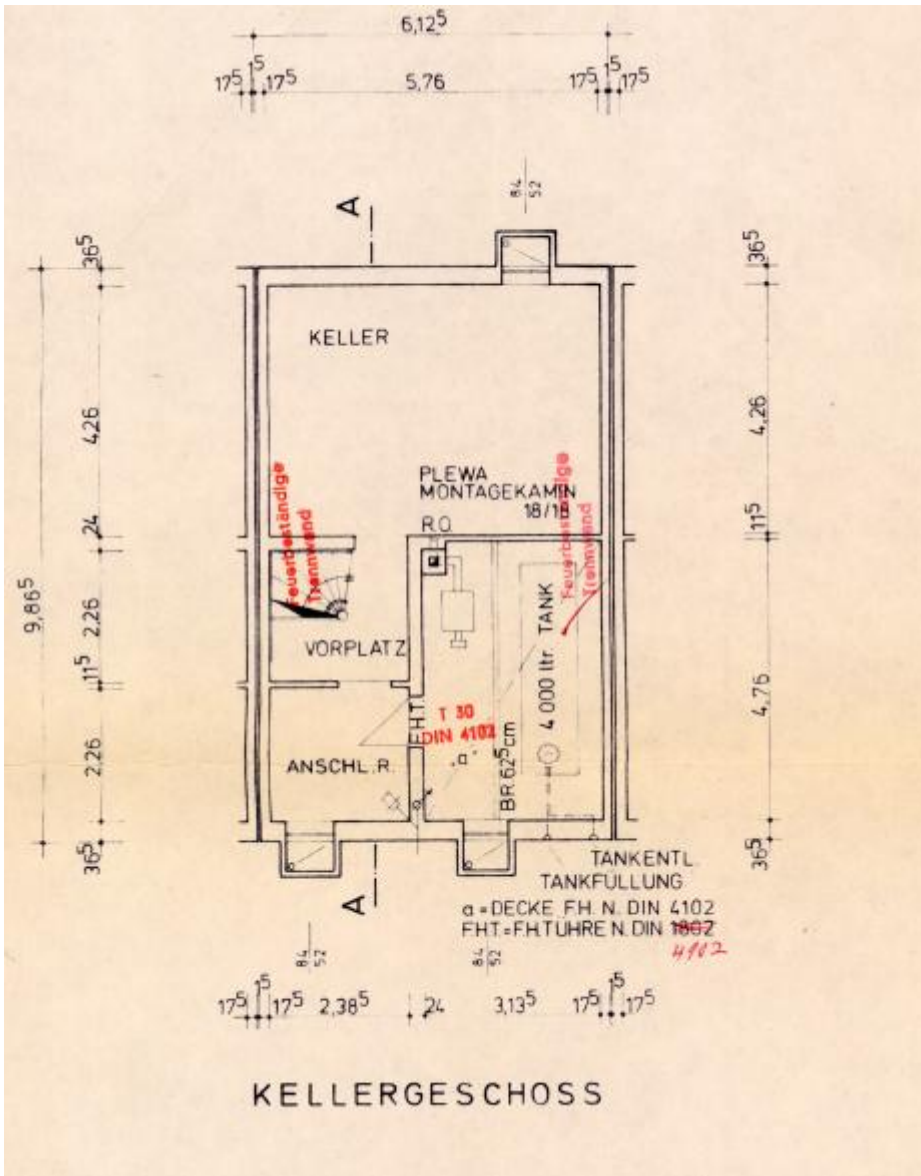


(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

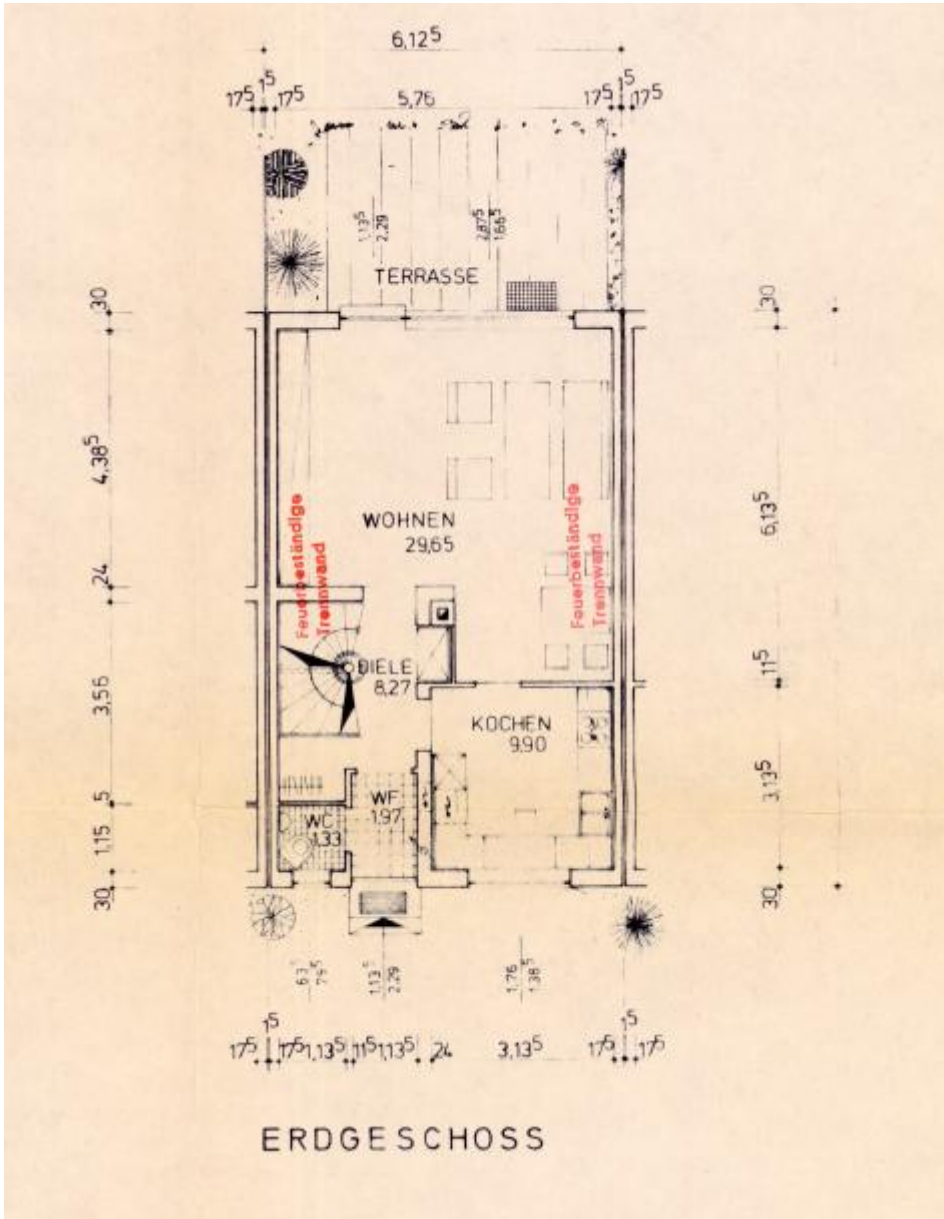


Anlage III – Grundrisse und Schnitt

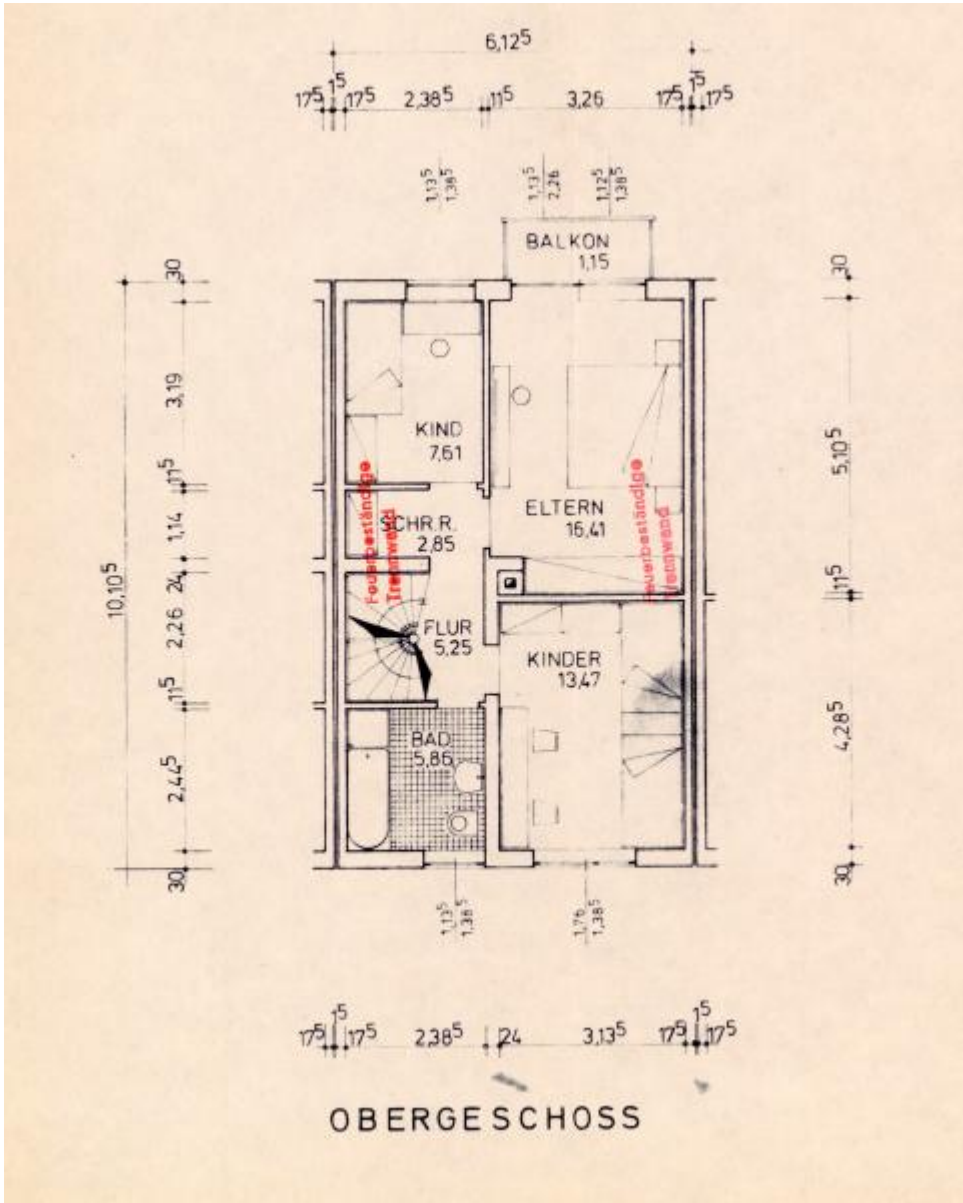
Grundriss Kellergeschoss



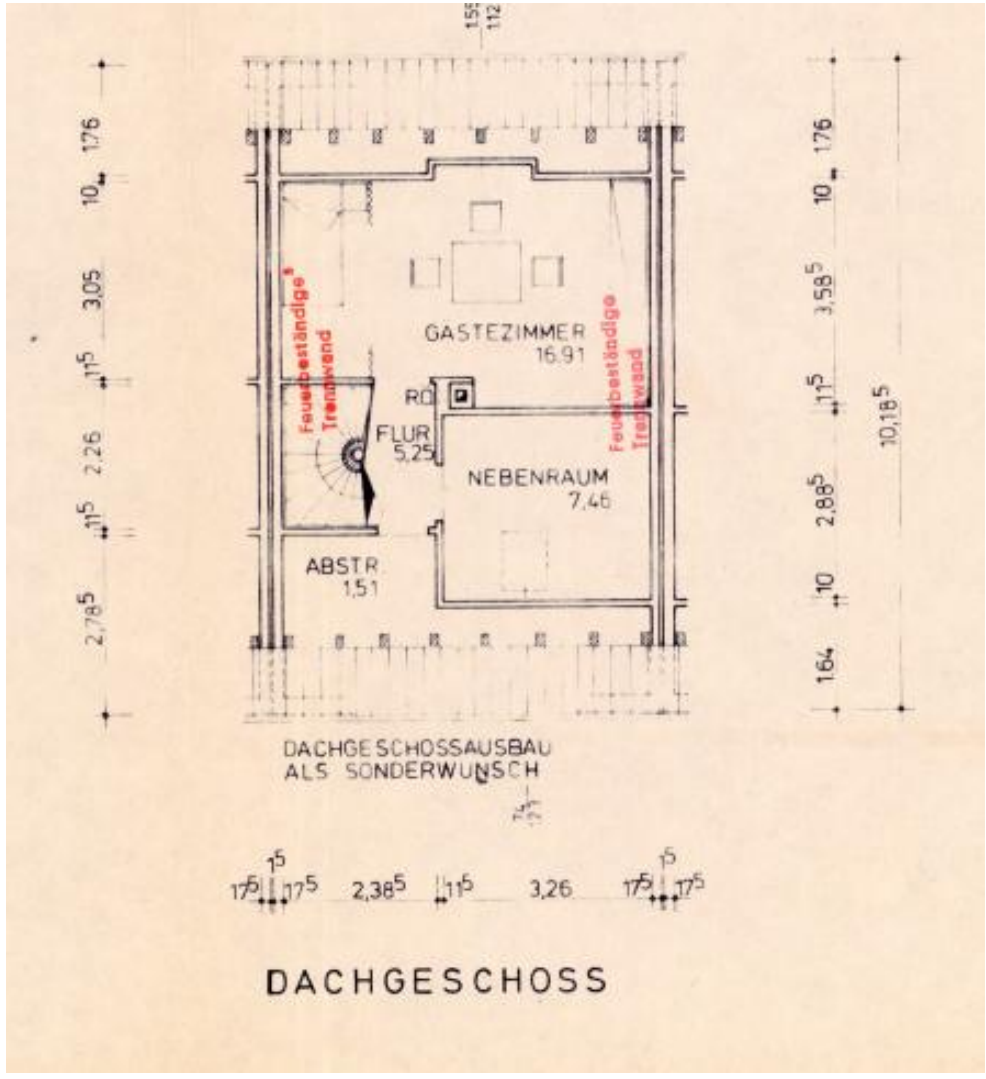
Grundriss Erdgeschoss



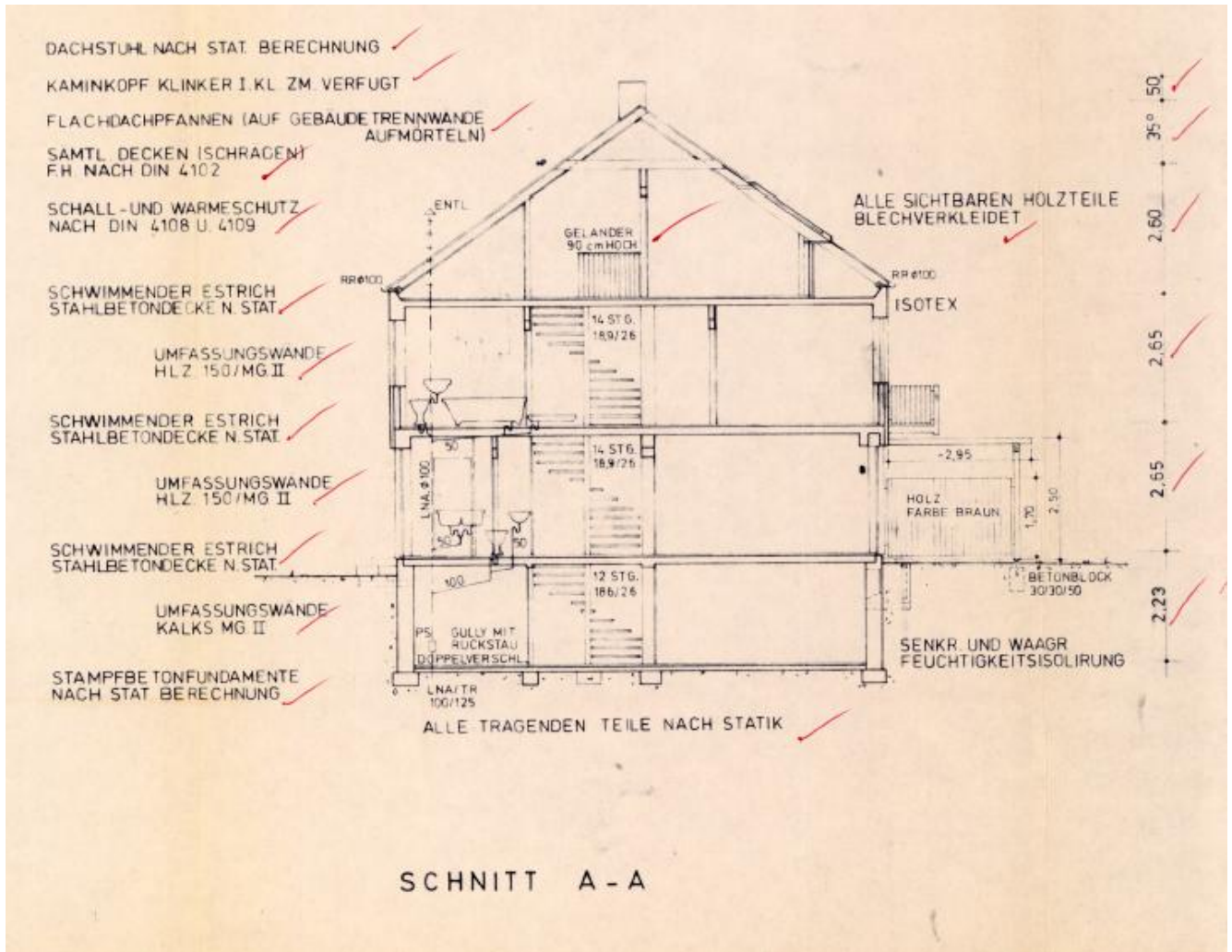
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Anlage IV – Fotodokumentation



Blick auf das Reihenmittelhaus in Blickrichtung Westen



Blick in den Garten in Blickrichtung Westen





Blick auf den Garagenstellplatz in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Heizungsanlage im Kellergeschoss



Blick in das Wohnzimmer im Erdgeschoss



Blick in die Küche im Erdgeschoss





Blick in das Badezimmer im Obergeschoss



Blick in das Schlafzimmer im Obergeschoss





Blick auf einen Feuchtigkeitsschaden im Obergeschoss



Blick in das Dachgeschoss

