



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



Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt einem Kellerraum Nr.1

Sondernutzungsrecht Gartenflächen samt Terrasse

Pröllerstraße 25
93105 Tegernheim
342,61/1.000 MEA an Flst. 313/62, Gemarkung Tegernheim

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 107/24

Qualitätsstichtag: 11.08.2025
Wertermittlungstichtag: 11.08.2025
Erstellt am: 02.09.2025

Verkehrswert

300.000 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Immobilienwirt (DIA Diplom)
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.u.v. Betriebskostenabrechnung und Mieten für Grundstücke und Gebäude (IHK Regensburg)
Zertifizierter Sachverständiger für alle Immobilienarten (LF) DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
M. Sc. Real Estate (IREBS)
Vereidigter Sachverständiger (Chartered Surveyor und RICS Registered Valuer) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke (DIN EN ISO/IEC 17024)

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	17
2.1.3	Stand der Erschließung.....	18
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	19
2.2.1	Angaben im Grundbuch	19
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	20
2.3	Gebäudebeschreibung.....	23
2.3.1	Baubeschreibung	23
2.3.2	Grundriss Eigentumswohnung	28
2.3.3	Fotodokumentation.....	31
2.3.4	Baulicher Zustand	38
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	38
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.....	40
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	43
2.3.8	Kaminkehrer	43
2.3.9	Hausverwaltung / Wohngeld.....	43
2.3.10	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.....	43
2.3.11	Zusammenfassende Bewertung des Objekts.....	44
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	45
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	45
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	48
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung	51
3.4	Ertragswertverfahren.....	52
3.4.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	52
3.4.2	Mieterträge.....	55
3.4.3	Bewirtschaftungskosten.....	57
3.4.4	Liegenschaftszinssatz.....	58
3.4.5	Ermittlung des Ertragswerts	59
4	Verkehrswert / Marktwert	60
5	Berechnungen	62

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Eigentumswohnung samt Terrasse und Gartenflächen
Qualitätsstichtag:	11.08.2025
Wertermittlungsstichtag:	11.08.2025
Ortstermin:	11.08.2025
Baujahr des Gebäudes:	1995
Besonderes Merkmal:	-
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lage:	EG
Lasten:	Zwangsversteigerungsvermerk

Geschosse des Gebäudes:	E + 1 + D
Grundstücksgröße:	544 m ²
Flurstück:	313/62, Gemarkung Tegernheim
Einheiten im Gebäude:	3 Wohneinheiten
Wohnfläche:	76,07 m ²
Garage, Stellplätze:	-
Keller:	1 Kellerabteil
Bauweise:	massiv

Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische	
Altlasten:	nicht vorliegend
Wohnpreisbindung nach	
§ 17 WoBindG:	nicht vorliegend

Ver- und Entsorgungs-/	
Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	befriedigend
Einstufung Ausstattung:	befriedigend
Baumängel/-schäden:	keine
Instandhaltung:	keine
Grundrisse:	gut

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 107/24
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Auftrag

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

Wertermittlungstichtag

11.08.2025

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um 342,61/1.000 MEA an Flst. 313/62, Gemarkung Tegernheim (Pröllerstraße 25, 93105 Tegernheim) verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt einem Kellerraum Nr.1 sowie Sondernutzungsrecht Gartenflächen samt Terrasse im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses.

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Tegernheim rd. 350 m nördlich der Hauptstraße. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Das Gebäude wurde 1995 errichtet, es wurden keine Modernisierungen durchgeführt. Die Wohnung weist als 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnen/Essen, Kinderzimmer, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad/WC, Küche, Flur/Garderobe, Terrasse und Gartenanteil sowie einem Kellerabteil eine Größe von 76,07 m² auf.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend, eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG ist nicht gegeben.

Es liegen keine Bauschäden vor, der bauliche Zustand und die Ausstattung sind befriedigend. Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag 11.08.2025 mit 300.000 € ermittelt.

Ortsbesichtigung

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

11.08.2025 um 9:30 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtengegenständigen 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 gemeinschaftlichen Räume und Flächen sowie die gesamte Eigentumswohnung 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 15.07.2025
- Grundbuchauszug vom 29.11.2024
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 11.08.2025
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan vom 18.05.1995/15.11.1995
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 15.05.2002
- Energieausweis vom 16.12.2024

Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

- Kleiber/Simon, aktuelle Auflage „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer/Götz/Piehler, Loseblattwerk Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag
- Simon/Gilich, aktuelle Auflage „Wertermittlung von Grundstücken“, Werner Verlag
- Sommer/Kröll, aktuelle Auflage „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag

Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien mit NHK 2010 (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG)
- II.BV / WoFIV / DIN 277 bzw. 283 / MF-G/gif soweit Flächen auf dieser Basis berechnet wurden

Allgemeine Informationsquellen

- Fachtagungen und –seminare
- Fachzeitschriften z.B. GuG, Immobilienzeitung
- Aktuelle Grundstücksmarktberichte des örtlichen u. regionalen Gutachterausschusses
- Aktuelle Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Mietspiegel
- Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter www.destatis.de
- Internetrecherche zu Stadt-, Land- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten und der örtlichen Marktlage (z.B. www.immoscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de)

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, als wie für die Wertermittlung von Bedeutung.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung werden vorausgesetzt. Annahmen über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gemacht worden sind sowie auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen.

Die auftraggeberseitig und behördenseitig beschafften Unterlagen werden als richtig unterstellt sowie wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen, die nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Register eingetragen sind.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

- punktuell Maße und Baustoffe / Bauteile geprüft
- die Grundstücksgröße und der Grenzverlauf nicht geprüft
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallation, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht explizit geprüft
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an den Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen
- der Grund und Boden nicht auf Altlasten oder Kontamination 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

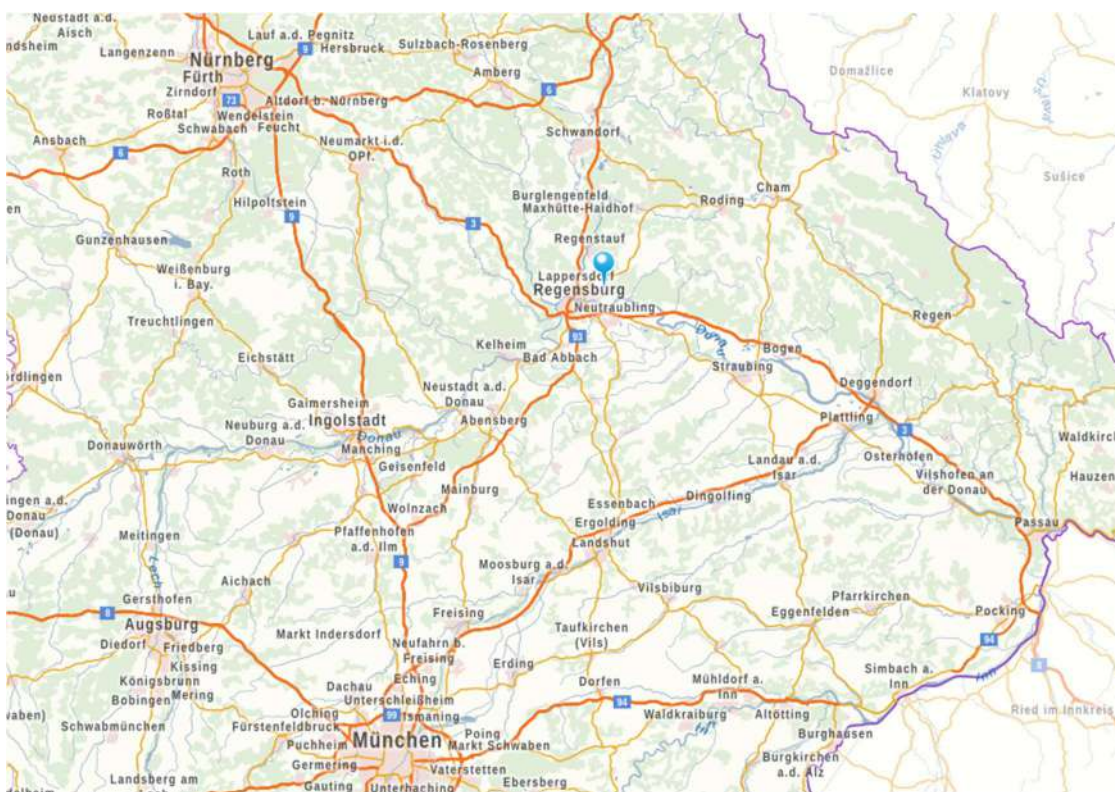
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Regensburg
Höhe:	332 m über NHN
Fläche:	11,43 km²
Einwohner:	5.750 (31.12.2022, Landesamt f. Statistik)
Gemeindegliederung:	1 Gemeindeteil

Die Stadtrandgemeinde liegt unmittelbar östlich der Stadt Regensburg, nördlich der Donau, an den Ausläufern des Falkensteiner Vorwaldes. Von 1972 bis 1978 sollte Tegernheim nach Regensburg eingemeindet werden. Der Regensburger Landrat Leonhard Deininger, der in Tegernheim wohnte, verhinderte die Eingemeindung. Bis heute ist Tegernheim eine selbstständige Gemeinde.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Wirtschaftsstandort Tegernheim ist geprägt durch seine direkte Nähe zur Stadt Regensburg. Diese 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 mittelständische Unternehmen angesiedelt, wie z. B. Maschinenfabrik Reinhausen, Dallmeier electro-nic, Schneider Electric Energy GmbH.

Die Arbeitslosenquote der Stadt Regensburg liegt zum Berichtsmonat Dezember 2024 bei 4,5%, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT DEZEMBER 2024 - REGENSBURG, STADT

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	4.226	537
Arbeitslose SGB III	2.004	477
Arbeitslose SGB II	2.222	60
Arbeitslosenquote	4,5	0,5
Arbeitslosenquote SGB III	2,1	0,5
Arbeitslosenquote SGB II	2,3	0,0
Gemeldete Arbeitsstellen	2.226	-731
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	5.748	317
Unterbeschäftigungsquote	6,0	0,2

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09362-Regensburg-Stadt.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 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

Die direkt angrenzende 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	23 1.070
		betreute Kinder	999
Schulen	Grundschulen	Schulen Schüler	21 4.788
	Mittelschulen	Schulen	8
		Schüler	2.272
	Realschulen	Schulen	5
		Schüler	2.472
	Gymnasien	Schulen	9
		Schüler	6.290
	Förderschulen ²⁾	Schulen	7
		Schüler	1.228
	Berufsschulen	Schulen	4
Hochschulen	Berufsfachschulen	Schüler	9.159
		Schulen	23
		Schüler	2.092
	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>

Als allgemeinbildende Schulen gibt es in Regensburg 21 Grund-, 8 Mittel-, 5 Realschulen sowie 9 Gymnasien und 27 Berufs- und Berufsfachschulen.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist für die direkt angrenzende Stadt Regensburg folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
1999	125,2	3,4	3,0	4,2	6,0	3,2	9,2	34,7	31,4	19,4	10,8
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
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039											
2020	153,3	4,6	3,9	4,8	7,0	3,5	13,9	42,4	38,4	20,9	14,0
2021	153,8	4,6	4,0	4,9	7,0	3,7	13,5	42,3	38,5	21,4	14,0
2022	154,3	4,6	4,1	4,9	7,0	3,8	13,2	42,3	38,4	22,0	14,0
2023	154,8	4,6	4,1	5,0	7,0	3,8	13,0	42,4	38,4	22,4	14,1
2024	155,2	4,6	4,2	5,0	7,1	3,8	12,8	42,3	38,3	23,0	14,1
2025	155,6	4,6	4,2	5,1	7,1	3,8	12,8	42,2	38,2	23,5	14,2
2026	156,0	4,6	4,2	5,2	7,2	3,9	12,8	41,9	38,1	24,0	14,3
2027	156,3	4,6	4,2	5,2	7,3	3,9	12,8	41,5	38,1	24,5	14,3
2028	156,6	4,5	4,1	5,3	7,3	3,9	12,8	41,0	38,3	24,8	14,5
2029	156,9	4,5	4,1	5,3	7,5	3,8	12,8	40,6	38,5	25,2	14,6
2030	157,1	4,5	4,1	5,2	7,5	4,0	12,8	40,2	38,7	25,4	14,8
2031	157,4	4,4	4,1	5,2	7,6	4,0	12,8	39,8	38,8	25,6	15,0
2032	157,6	4,4	4,1	5,2	7,6	4,0	12,8	39,5	39,1	25,6	15,2
2033	157,9	4,4	4,0	5,2	7,7	4,1	12,9	39,3	39,4	25,5	15,5
2034	158,2	4,3	4,0	5,2	7,7	4,1	13,0	39,1	39,6	25,4	15,9
2035	158,5	4,3	4,0	5,1	7,7	4,2	13,1	39,0	39,8	25,2	16,3
2036	158,9	4,3	3,9	5,1	7,7	4,2	13,2	38,8	40,0	25,0	16,7
2037	159,2	4,3	3,9	5,1	7,6	4,2	13,4	38,6	40,2	24,8	17,1
2038	159,6	4,3	3,9	5,0	7,6	4,2	13,5	38,5	40,3	24,6	17,6
2039	160,0	4,2	3,9	5,0	7,6	4,2	13,6	38,5	40,4	24,3	18,1

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

Dabei sind folgende Veränderungen 2039 gegenüber 2019 geschätzt worden:

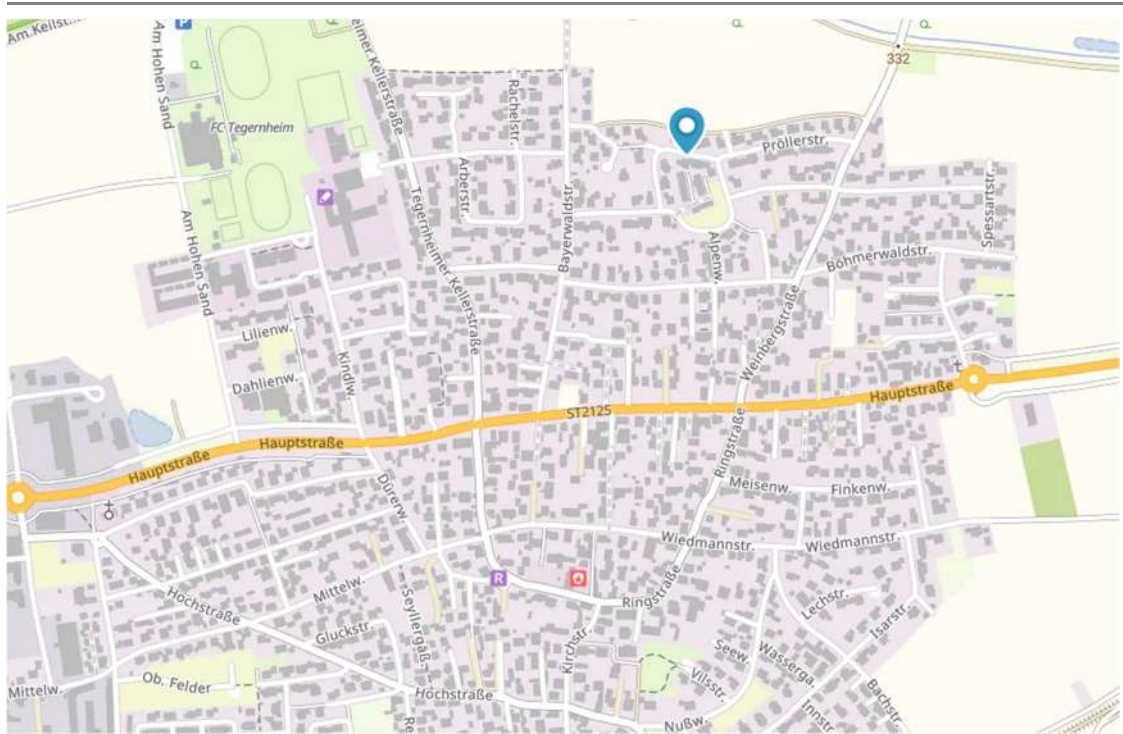
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



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 Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Tegernheim rd. 350 m nördlich der Hauptstraße.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück und im Straßenbereich gegeben.

Nahversorgung ist durch einen rd. 500 m entfernten Bäcker gegeben, größerer Einzelhandel ist rd. 1,2 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle „Tegernheim Weinbergstraße“ ist in rd. 500 m zu erreichen.

Die Anbindung an die Autobahn A93 sowie die A3 ist gut, da die Autobahnauffahrt „Regensburg-Pfaffenstein“ in ca. 7,5 km erreichbar ist und die Autobahnauffahrt „Neutraubling“ in rd. 8 km.

Verkehrsanbindung (Stadt Regensburg)

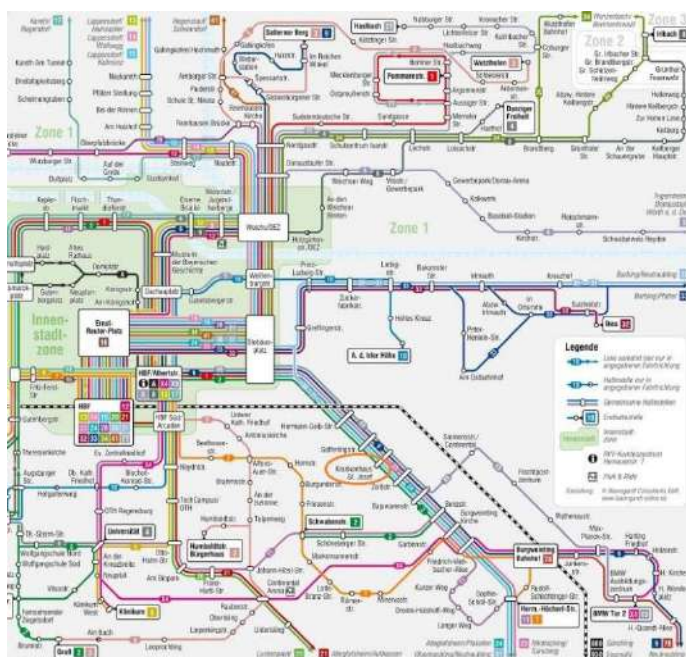
Im südwestlichen Stadtgebiet bilden die A3 und A93 ein Autobahnkreuz, das Anschluss nach Nürnberg, Hof, Passau und München bietet. Die gute Erschließung der Region ist durch die Bundesstraßen B8, B15, B15 neu, B16 und B85 gewährleistet.

Der internationale Flughafen Nürnberg ist ca. 110 km und der internationale Flughafen München ca. 116 km entfernt.

Der Hauptbahnhof Regensburg ist ein Eisenbahnknotenpunkt und damit ICE-Halt sowie Halt mehrerer Regionalzugverbindungen Richtung Berlin, Hannover-Hamburg, Wien-Frankfurt-Dortmund, München-Zürich-Bern, Stuttgart-Ulm, Prag und Budapest.

Der Binnenhafen Regensburg verbindet über die Donau und den Main-Donau-Kanal Westeuropa mit Südeuropa und erreicht damit eine logistische Bedeutung als Bayerns größter Hafen. Der Regensburger Hafen ist mit 175 ha der flächenmäßig zweitgrößte Binnenhafen Bayerns.

Der ÖPNV ist gut mit Buslinien ausgebaute. Ansonsten zeichnet sich die Stadt aufgrund der kompakten Bebauung durch kurze Wege aus.



Auszug RVV Liniennetz Regensburg, Stand: 2018 (ohne Maßstab)

Umweltimmissionen

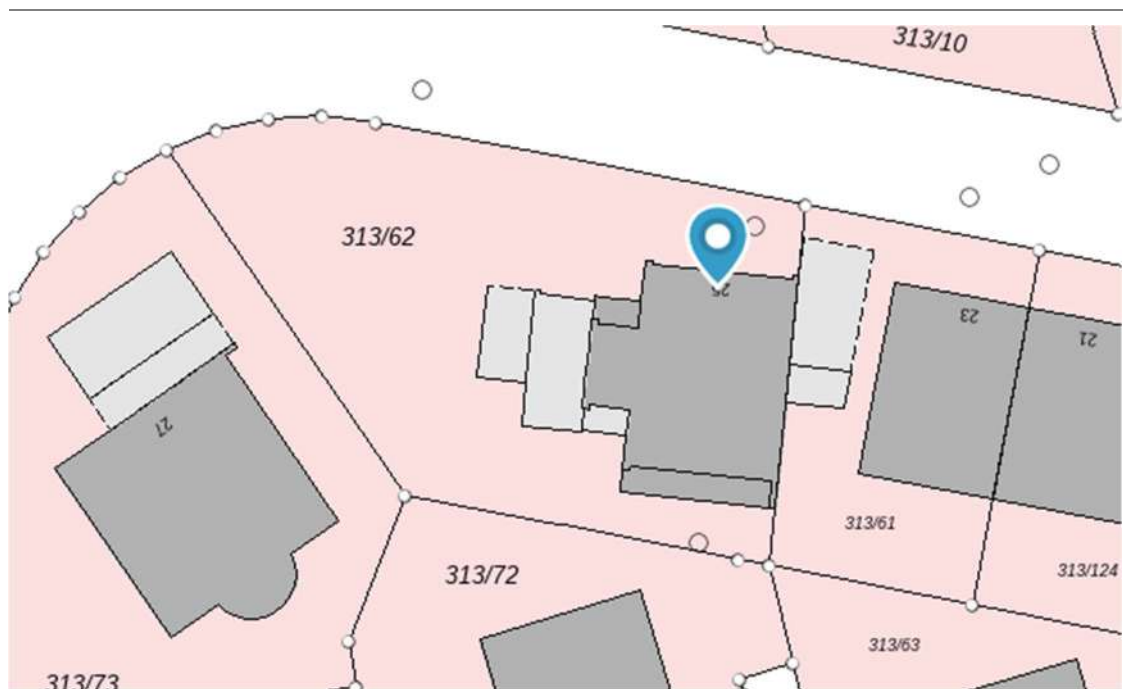
Es ist nur mit geringen Lärmimmissionen aufgrund des Anliegerverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

- durchschnittliche gemeindliche Wohnlage
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- sehr geringe Lärmimmissionen
- Nähe zu Naherholungsgebieten

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Dreifamilienhaus mit Duplexparker
Grundstücksgröße:	544 m ²
Grundfläche:	rd. 123 m ²
Geschossfläche:	rd. 321 m ²
GRZ:	0,23
GFZ:	0,59
Zahl der Geschosse:	E + 1 + D



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein Dreifamilienhaus mit Duplexparker.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob trapezförmig geschnitten und eben. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 27 m x 19 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

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

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

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

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

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Kanalisation, Frischwasser, Energie und Telekommunikation sind vorhanden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

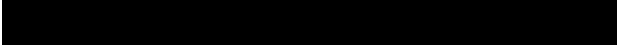
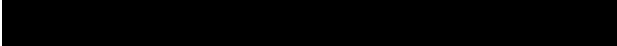
2.2.1 Angaben im Grundbuch

Amtsgericht:	Regensburg
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Tegernheim
Blatt:	3267

Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Tegernheim
Flurstück:	313/62
Lage:	Pröllerstraße 25
Beschreibung:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	544 m ²
Miteigentumsanteil:	342,61/1.000
Sondereigentum:	Wohnung im Erdgeschoss
Sondereigentumsnummer:	1
Sondernutzungsrecht:	Gartenflächen samt Terrasse

I. Abteilung – Eigentümer

3.1) 
3.2) 
3.3) 
3.4) 

- in Erbengemeinschaft -

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

2.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 107/24)

Anmerkung

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

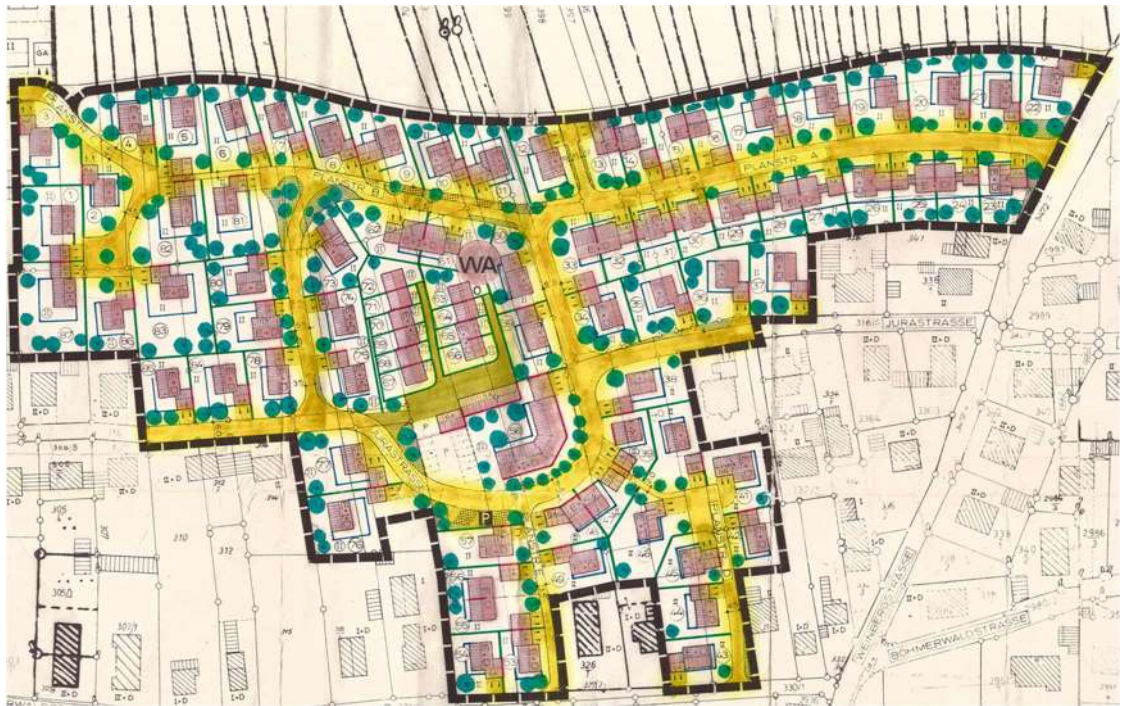
2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Jurastraße“ vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, welche die Nutzbarkeit betreffen.

Wird vom Maß der zulässigen Nutzung am Wertermittlungstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in die Denkmalliste ist nicht gegeben.

Hochwasser

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Hochwassergefahrenfläche.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 1995 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen. Es wird deshalb von einem erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Grundstück ausgegangen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Die Entwicklung eines Grundstücks vom Ackerland zum baureifen Land wird durch städtebauliche Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Die einzelnen städtebaulichen Entwicklungsstufen sind gesetzlich definiert:

- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
Diese sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie in ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
Und die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.
- **Bauerwartungsland**
Als Bauerwartungsland werden Flächen bezeichnet, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
- **Rohbauland**
sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- **Baureifes Land**

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 einem Dreifamilienhaus mit Duplexparker 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

Bauart:	Dreifamilienhaus mit Duplexparker
Baujahr:	1995
Baualter:	Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 30 Jahre.
Geschosse:	KG: Technik- und Kellerräume <u>EG</u> : 1 Wohneinheit <u>OG</u> : 1 Wohneinheit <u>DG</u> : 1 Wohneinheit
Eigentumswohnung Nr.1:	ETW im Erdgeschoss mit Wohnen/Essen, Kinderzimmer, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad/WC, Küche, Flur/Garderobe, Terrasse, Gartenanteil. 1 Kellerabteil.
Wohnfläche:	<u>EG =</u> <u>rd. 76,07 m²</u> Ges.= rd. 76,07 m ²

Rohbau

Fundamentierung:	Bodenplatte bzw. Streifen- und Einzelfundamente in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Kelleraußenwand:	Stahlbeton, schalungsglatte Oberfläche, innen weiß gestrichen
Kellerinnenwände:	Betonwände bzw. verputztes Mauerwerk, weiß gestrichen
Kellerfußboden:	Zementestrich
Außenwände:	24 cm Ziegelmauerwerk und 8 cm Vollwärmeschutzfassade
Innenwände:	24 cm / 11,5 cm / 11,5 cm Ziegelmauerwerk nach statischen Erfordernissen
Treppenhauswände bzw. Wohnungstrennwände:	Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk nach schallschutz-technischen Erfordernissen.
Treppen:	Treppenläufe und -podeste in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Geschoßdecken:	Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen
Terrasse/Balkone:	In Stahlbeton mit Plattenbelag
Außenputz:	Silikat-Fassadenputz, wasserabweisend und hell getönt
Heizungskamin:	Isolationskamin mit Hinterlüftung nach Projektplanung
Zimmererarbeiten:	Dachstuhl in solider zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, imprägniert, nach statischen Erfordernissen.
Dacheindeckung und Spenglerarbeiten:	Betondachsteine mit Unterdach aus Holzschalung, Bitumendachbahn und Konterlattung. Regenfallrohre, Dachrinnen und Kaminköpfe in Kupfer

Innenausbau

Kellerfenster:	Kunststoffkippenfenster, Einfachverglasung
Fenster/Terrassentüren:	Holzfenster, Einhandbedienung mit Drehkippfunktion und vorschriftsgemäßer Oberflächenbehandlung, Wärmeschutzverglasung
Rolläden:	PVC-Rolladenpanzer, gegen seitliches Verschieben gesichert, in wärmegeämmten Rolladenkästen
Innentüren:	Im Keller lackierte Mehrzwecktüren bzw. feuerhemmende Türen. In den Geschossen Holzzargen mit edelholzfurnierten Türblättern, Wohnungseingangstüren mit Vollspannlatteneinlage in Haustürqualität, schall- und einbruchshemmend.
Geländer:	Treppengeländer in Stahl lackiert, Balkongeländer als Metall- und/oder Holzkonstruktion, gestrichen und verzinkt
Innenputz:	Kalk-Gipsputz gefilzt, Kalk-Zementputz in Bädern und Naßräumen.
Estrich:	Schwimmender Estrich entsprechend wärme- und schallschutztechnischen Erfordernissen in allen Räumen.
Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Teppich
Naturstein:	Treppenhausbeläge und Innenfensterbänke in Naturstein
Fliesen:	Bäder sind raumhoch gefliest und verfugt, in der Küche Fliesenschild
Malerarbeiten:	Wände und Decken innen weiß mit wischfester Farbe gestrichen. Fassadenanstrich mit Silikatfarbe. Metallkonstruktionen lackiert bzw. beschichtet.

Installation und Haustechnik

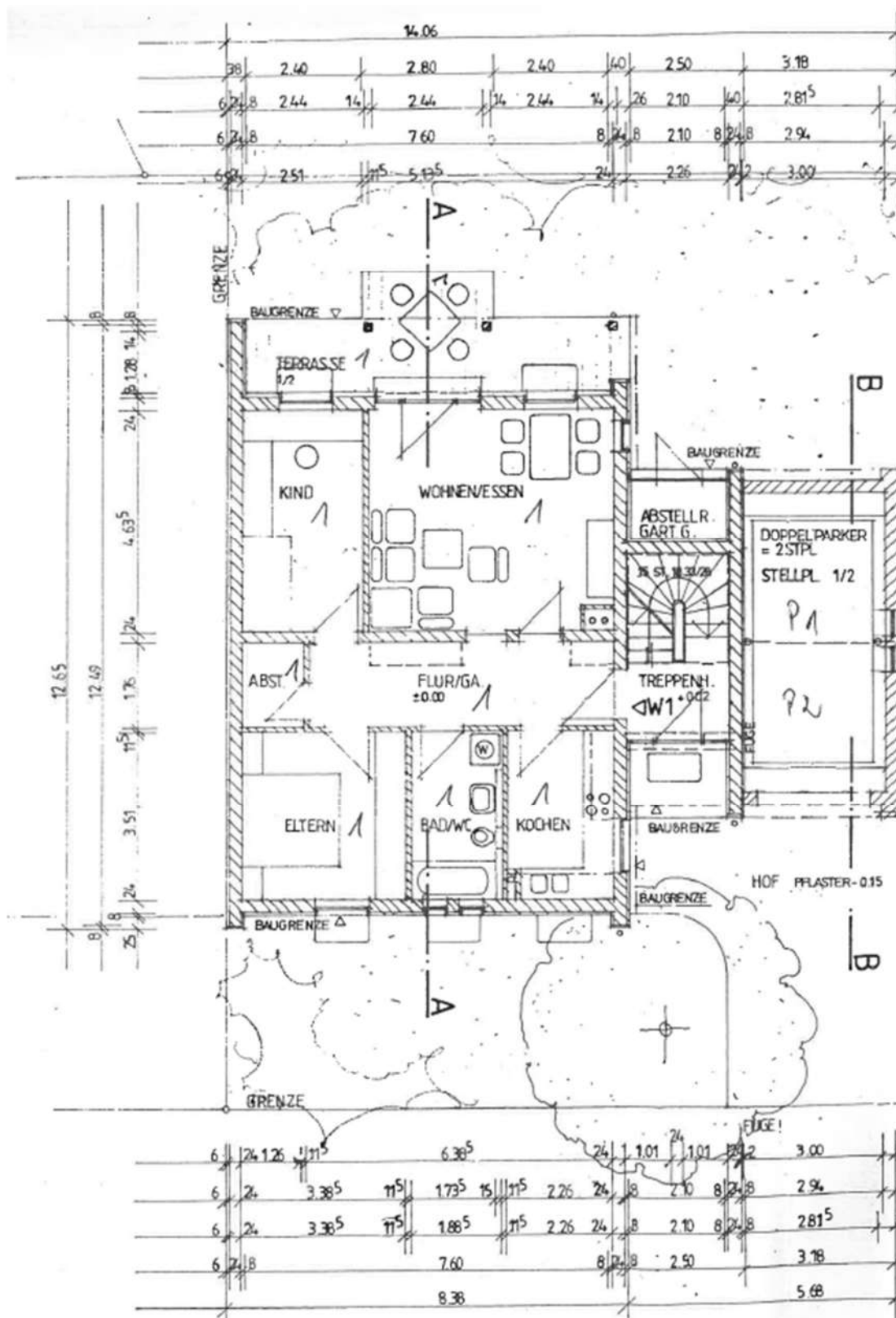
Außenkanal:	KG-Rohre mit notwendigen Revisionsschächten
Entwässerung:	Abflußrohre im Gebäude nach Projektplanung, Fallrohre in Gußrohr, Objektanschlüsse in temperaturfesten Kunststoffrohren
Bewässerung:	Rohrinstallation in verzinkter Ausführung nach DIN, pro Wohnung ist ein Wasserzähler eingebaut.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Kompakt-Heizkörper mit Thermostatventilen. Verteilerschrank in jeder Wohnung
Elektroinstallation:	Im Untergeschoß erfolgt die Installation auf Putz, in den Erd- und Obergeschoßen unter Putz. Sämtliche elektrischen Anlagen nach VDE-Vorschriften. Schalter, Steckdosen in ausreichender Zahl. Treppenhaus- und Außenbeleuchtung automatisch gesteuert. Für Telefonleitung ein Leerrohr, für TV-Anschluß je ein Anschluß in Wohn- und Kinderzimmer. Jede Wohnung erhält eine Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten
Küchen:	Kalt- und Warmwasseranschluß, Geschirrspülmaschinenanschluß
Sanitärausstattung:	WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche und zugehörigen Armaturen

Gemeinschaftseigentum

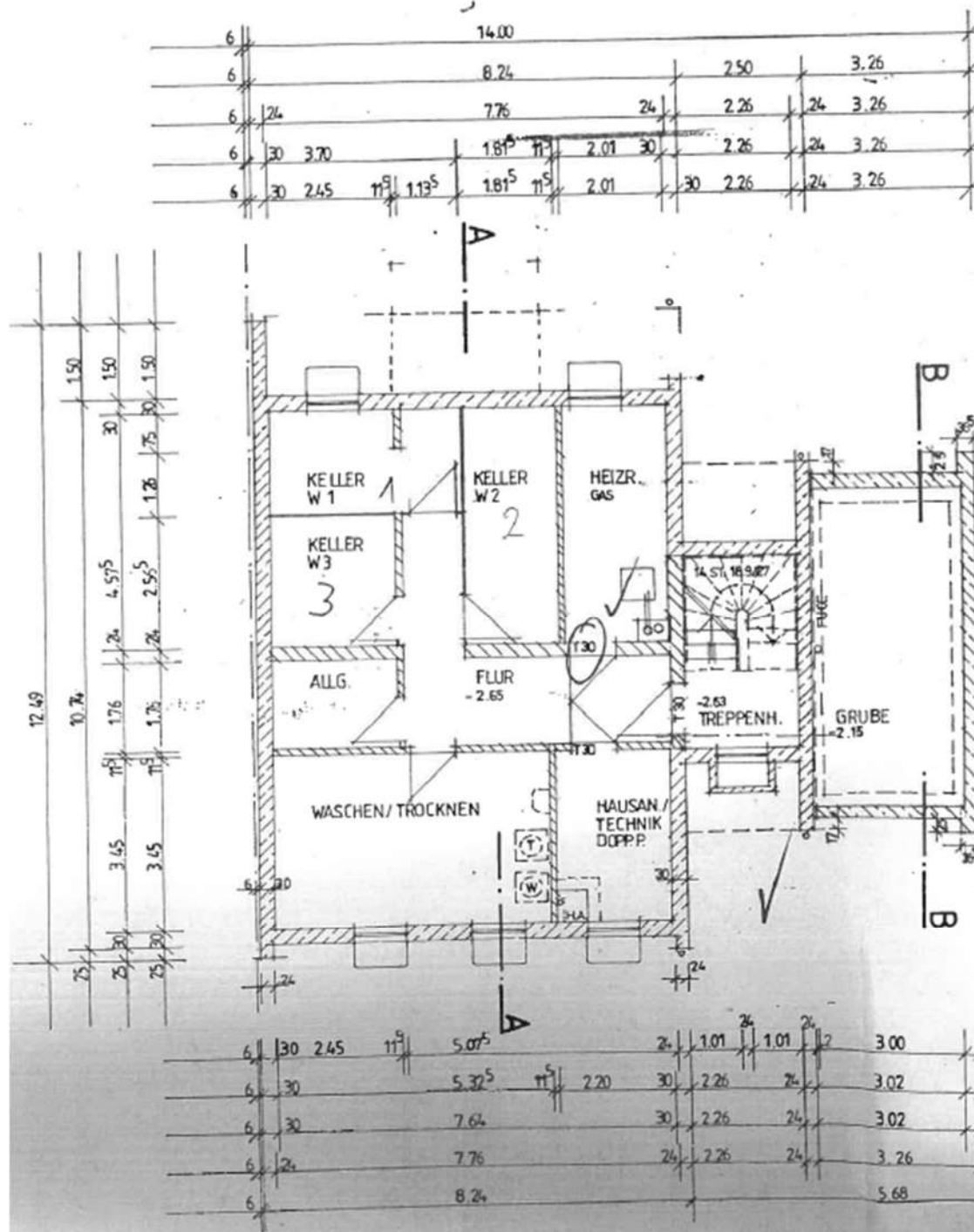
Außenanlage:	Die Gartenanlage ist geplant und Rasensamen gesät. Zuwege und Hauseingänge haben eine Beleuchtung. Das Grundstück ist mit einem Maschendraht eingezäunt.
Briefkastenanlage:	Im Bereich der Hauseingänge werden pro Wohneinheit ein Briefkasten sowie Klingentableaus mit Sprechanlage installiert.

Garage/Stellplatz:	Ziegelbauweise, Parksystem: Doppelparker für insgesamt 2 PKW, Plattformbelastung je Stellplatz 2,0 to Stellplatz: Schotterrasen mit integrierten Rasensteinen
Kellerabteile:	Abtrennung mittels gemauerter Ziegelwand u. Lattenroste
Wasch-, Trockenraum	Anschluß für drei Waschmaschinen. Jede Waschmaschine hat eine der jeweiligen Wohnung zugeordneten Strom- und Wasserversorgung.

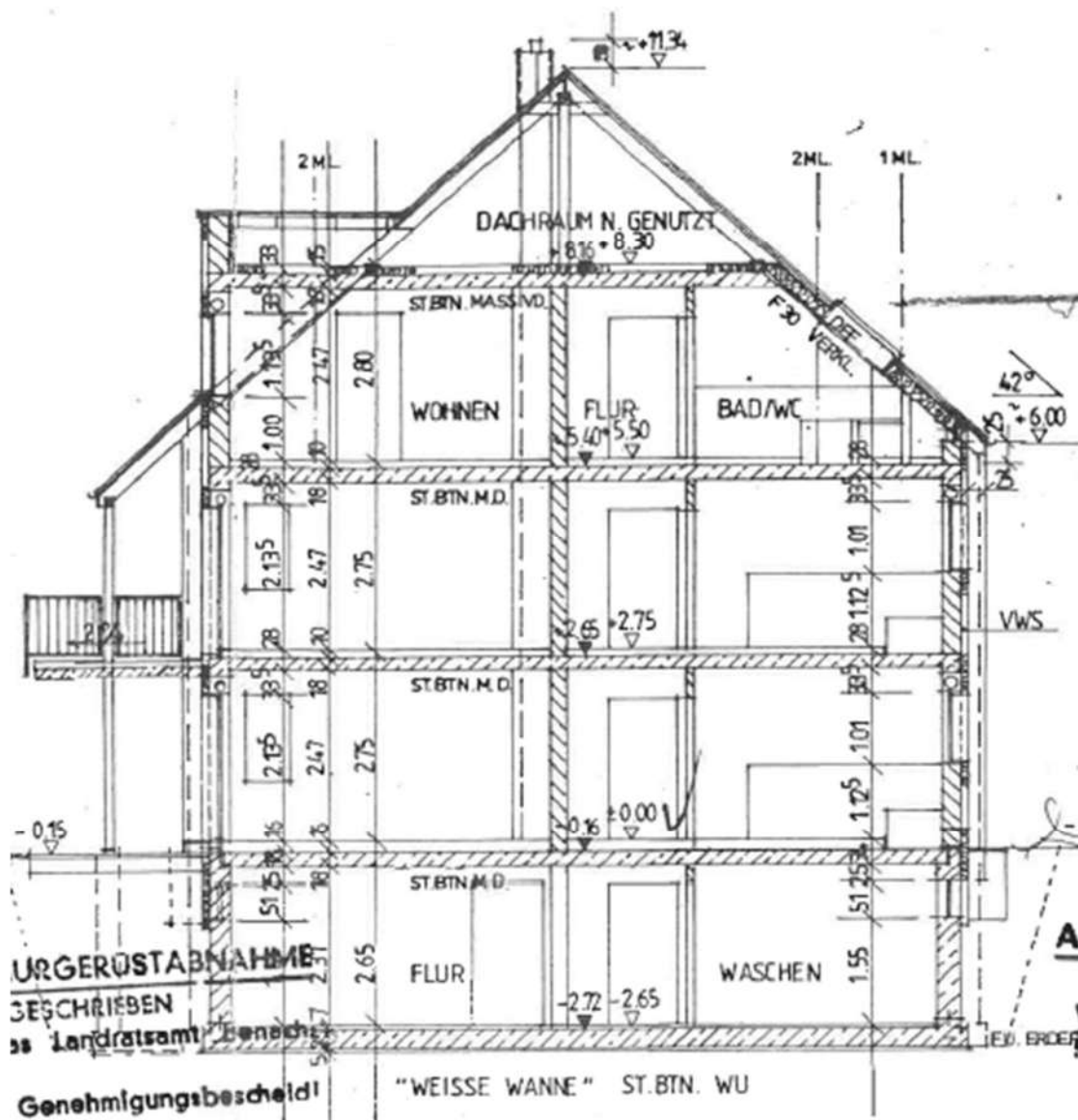
2.3.2 Grundriss Eigentumswohnung



Grundriss Eigentumswohnung (ohne Maßstab)



Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Nordwestansicht



Nordostansicht



Südostansicht



Südwestansicht



Küche



Flur/Garderobe



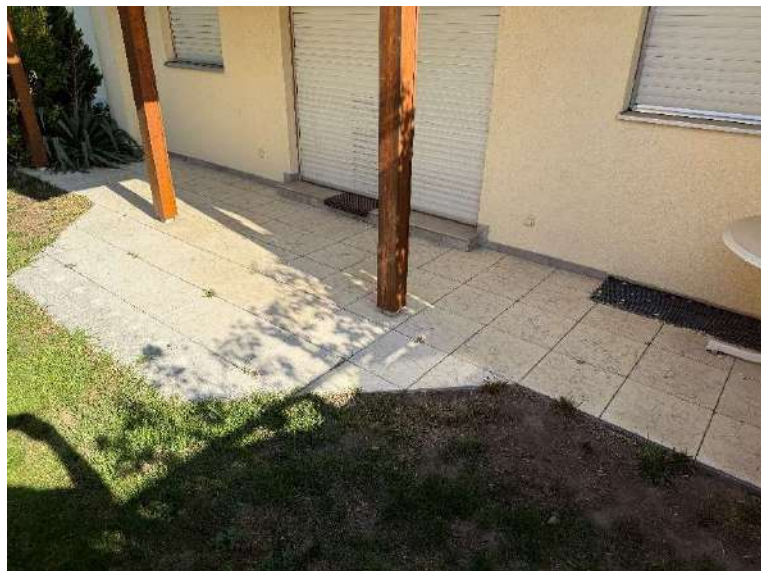
Bad/WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Terrasse



Wohnen/Essen



Kellerabteil



Heizung



Waschhaus

2.3.4 Baulicher Zustand

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Die Eigentumswohnung ist für die vorgesehene Nutzung geeignet und auch dahingehend befriedigend ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Gemeinschaftseigentum)

- -

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Sondereigentum)

- -

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Form einer Unterdeckung der Erhaltungsrücklage vor.

2.3.5.1 Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage Ist

Es liegt keine Erhaltungsrücklage vor.

Erhaltungsrücklage Soll

In Abhängigkeit vom Alter des Wertermittlungsobjekts ist dieser Betrag zur Deckung des laufenden und insbesondere des künftigen Erhaltungsbedarfs zu ermitteln. Die anteilige Rücklage bei einer durchschnittlich instandgehaltenen Wohnanlage sollte nach der Ertragswertrichtlinie bei ca. 14,00 €/m² Wohnfläche liegen. Das Instandhaltungskonto sollte aufgrund des Gebäudealters und des baulichen Zustandes etwa einen 10-Jahreszeitraum (Abzinsungsfaktor = durchschnittliche Inflationsrate 2,5%) erfassen.

Daraus errechnet sich der Sollbetrag von:

Erhaltungsrücklage/Jahrl 2025: 76,07 m² x 14,00 €/m² = 1.064,98 €

Barwertfaktor 10 Jahre mit Abzinsungsfaktor 2,5%: 8,98

Anteilige Erhaltungsrücklage Soll: 1.064,98 € x 8,98 = 9.564 €

Daraus ergibt sich zum Wertermittlungstichtag eine zu geringe Erhaltungsrücklage von:

Erhaltungsrücklage Ist:	0 €
Erhaltungsrücklage Soll:	9.564 €

Unterdeckung Erhaltungsrücklage:	9.564 €

2.3.5.2 Bauschäden (Sondereigentum)

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

2.3.5.3 Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

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

2.3.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage, bezogen auf die Objektart. Bei dem zu bewertenden Objekt bzw. Objektart kann in Anlehnung der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 unter Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) aufgeführte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ angewendet.

Als Grundlage zur Bestimmung des Modernisierungsgrades ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 folgende Punktetabelle anzuwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Unter Berücksichtigung der Modernisierungsjahre sowie des Modernisierungsumfangs und unter Gewichtung der Modernisierungsflächen ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punktvergabe gegeben.

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

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

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

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

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel.

$$RND = \text{GND} - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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

Somit ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 bei einem Modernisierungsgrad von 0,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 30 Jahren eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren gegeben.

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

2.3.7 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist ein aktuell gültiger Energieausweis im Sinne der EnEV vorliegend, der Endenergiebedarf beträgt 125,2 kWh/(m²xa).

Dieser Verbrauch ist für ein Gebäude dieses Baujahres typisch. Da das Baujahr in das Bewertungsverfahren eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.8 Kaminkehrer

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

2.3.9 Hausverwaltung / Wohngeld

Eine Hausverwaltung ist nicht gegeben.

2.3.10 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zum Wertermittlungstichtag ist ein 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 um ein Objekt in befriedigenden baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Stadtrandgemeinde liegt und von einer langfristigen Aufwertung der Stadt Regensburg und somit der Stadtrandgemeinde ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation daher von keinem Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine überdurchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.11 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende gute Grundrisse und eine befriedigende Ausstattung. Die durchschnittliche Lage in der Gemeinde Tegernheim, die Größe der Wohnung und die Terrasse werden der Mietnachfrage in diesem Gebiet 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.

Aufgrund des Teileigentums des Bewertungsobjekts ist eine Bewertung mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens nicht zielführend.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt nur die Anwendung des Ertragswertverfahrens sinnvoll.

3.4 Ertragswertverfahren

Der Grundstücksertrag umfasst den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen. Dieser ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 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.

3.4.1 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.

3.4.1.1 Bodenwert des gesamten Grundstücks



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 Bewertungsstichtags 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	
Wohnbauflächen			
Baureifes Land			
Bodenrichtwert pro m²	544	m²	730 €/m²
Anpassung		-	
Bodenwert zum Stichtag BRW pro m²			730 €/m²
Anpassung Bodenpreisentwicklung		-	
Bodenwert pro m²			730 €/m²
Bodenwert			397.120 €

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.

3.4.1.2 Bodenwert der Eigentumswohnung

Grundstücksgröße	544 m ²		
Miteigentumsanteil Wohnung	342,61	/	1.000
Anteiliger Bodenwert:			
Grundstücksfläche * Miteigentumsanteil	186,38 m ²		
Fläche * Bodenwert pro m ²	x 730 €/m ²		
Bodenwert der Eigentumswohnung			rd. 136.057 €

3.4.2 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 Tegernheim von der zuständigen Behörde 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 der Stadt Regensburg 2024 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 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:	Tegernheim, Pröllerstraße 25
Objektgröße:	76,00 m²
Basismiete pro m²:	9,38 €
Baujahr:	1995 bis 2001 -9 %

Wohnlage

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

Sanitärausstattung der Wohnung

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

Sonstige Wohnungsausstattung

Eigengenutzter Garten im Mehrfamilienhaus	+6 %
---	------

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist:	-10 %
-----------------------------	-------

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²:	8,44 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	641,59 €
Spannbreite	
- 17 %:	7,01 €/m²
+ 17 %:	9,88 €/m²

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- 7,01 €/m² - 9,88 €/m² (Durchschnitt 8,44 €/m²)

Eine Anpassung an die Lage in Tegernheim ist aufgrund der direkt angrenzenden Lage zur Stadt Regensburg nicht erforderlich.

Eigentumswohnung:

Zum Bewertungsstichtag ist die Wohnung leerstehend (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktüblich erzielbare Miete wird aufgrund der Lage und der Objektcharakteristik die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10% Zuschlag angenommen (9,88 €/m² zzgl. 10% = 10,87 €/m²).

Marktüblich erzielbare Miete Eigentumswohnung: **10,87 €/m²/mtl.**

3.4.3 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 die Eigentumswohnung Verwaltungskosten von 429 €/Jahr angesetzt.

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

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.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 33 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 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg gibt folgenden Liegenschaftszinssatz für Wohneigentum an.

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum							
Lage ²⁾	Anzahl	Liegenschaftszinssätze			Spanne der ausgewerteten Fälle	Median RND in Jahren	Median WF in m²
		Median LZS	1. Quartil (25%)	3. Quartil (75%)			
Wohnungen kleiner 40 m² WF ²⁾							
Sonstige Lagen ¹⁾	112	2,0%	1,4%	2,7%	0,1 - 4,2%	49	27
Altstadt	16	1,1%	0,1%	1,6%	-0,2 - 2,1%	36	32
Wohnungen größer 40 m² WF ²⁾							
Sonstige Lagen ¹⁾	241	1,6%	1,2%	2,0%	0,2 - 3,2%	48	65
Altstadt	38	0,6%	0,0%	1,0%	-0,6 - 2,0%	36	59

¹⁾ einfache, mittlere und gute Lagen

²⁾ Für den Altstadtrand lagen im Auswertzeitraum 2023/2024 nicht genügend verwertbare Daten vor

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025

© GAA Regensburg

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die Mikrolage sowie der Objektgröße, der Restnutzungsdauer und des Mietansatzes wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für das zu bewertende Objekt aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.4.5 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der marktüblich erzielbaren Mieterträge

Mieteinheit	Wfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
ETW	76,07 m ²		10,87 €/m ²	826,88 €	9.922,57 €
Rohertrag				826,88 €	9.923 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		9.923 €
Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	429 €/WE	1 WE 429,00 €
- Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	76,07 m ² 1.064,98 €
- Mietausfallwagnis	2,00%	9.923,00 € 198,46 €
Jahresreinertrag		8.230,56 €
Baujahr	1995	
Jahr der Bewertung	2025	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren	50	
Liegenschaftszinssatz (LZ)	2,00%	
Bodenwert	136.057,00 €	
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert		2.721,14 €
Ertrag der baulichen Anlagen		5.509,42 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		31,42
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen		173.125,84 €
zzügl. Bodenwert		136.057,00 €
Vorläufiger Ertragswert		309.182,84 €

Summe Ertragswert

ETW	309.183 €
Summe	309.183 €
Marktanpassungsfaktor	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	309.183 €
Objektspezifische Merkmale:	
- Unterdeckung Erhaltungsrücklage	-9.564 €
Marktangepasster Ertragswert	rd. 300.000 €

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:

Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt einem Kellerraum Nr.1
Sondernutzungsrecht Gartenflächen samt Terrasse
Pröllerstraße 25
93105 Tegernheim
342,61/1.000 MEA an Flst. 313/62, Gemarkung Tegernheim

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstücksertragswert:	300.000 €
--------------------------------	------------------

Anmerkung

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Somit kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt nur die Anwendung des Ertragswertverfahrens sinnvoll.

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 Wertermittlungstichtag am 11.08.2025
angesetzt mit:**

300.000 €

Donaustauf, den 02.09.2025



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		$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Garage		$3,18 \text{ m} \times 7,365 \text{ m} =$	23,42 m ²
			123 m²
Geschossfläche			
Wohnhaus	EG	$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Wohnhaus	OG	$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Wohnhaus	DG	$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Garage		$3,18 \text{ m} \times 7,365 \text{ m} =$	23,42 m ²
			321 m²
Bruttogrundfläche			
Wohnhaus	KG	$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Wohnhaus	EG	$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Wohnhaus	OG	$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Wohnhaus	DG	$10,74 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} =$	99,10 m ²
Garage	UG	$3,18 \text{ m} \times 7,365 \text{ m} =$	23,42 m ²
Garage	EG	$3,18 \text{ m} \times 7,365 \text{ m} =$	23,42 m ²
			443 m²
Wohnfläche			
Wohnung EG	Eltern	$3,51 \text{ m} \times 3,385 \text{ m} =$	11,88 m ²
	Bad/WC	$3,51 \text{ m} \times 1,885 \text{ m} =$	6,62 m ²
	Kochen	$3,51 \text{ m} \times 2,26 \text{ m} =$	7,93 m ²
	Abstellraum	$1,76 \text{ m} \times 1,26 \text{ m} =$	2,22 m ²
	Flur/Garderobe	$6,385 \text{ m} \times 1,76 \text{ m} =$	11,24 m ²
	Kind	$4,635 \text{ m} \times 2,51 \text{ m} =$	11,63 m ²
	Wohnen/Essen	$4,635 \text{ m} \times 5,135 \text{ m} =$	23,80 m ²
	Terrasse (25%)	$(7,60 \text{ m} \times 1,28 \text{ m} + 2,70 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) \times 25\% =$	3,11 m ²
		Zwischensumme	78,43 m²
		abzgl. 3% Putz	-2,35 m ²
		Summe	76,07 m²