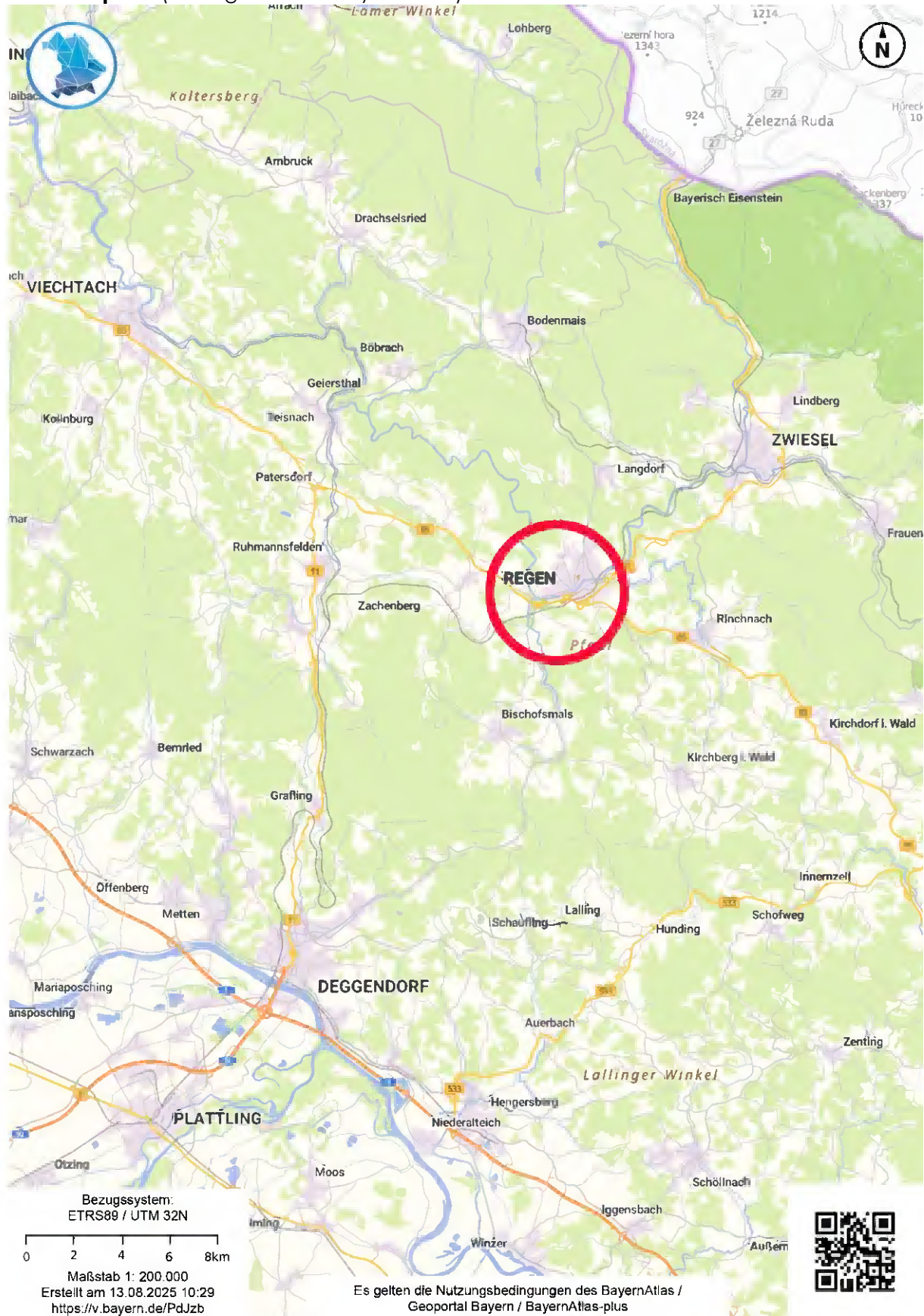


Anlage zur Wertermittlung

288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1074/5, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an 2 Kfz-Stellplätzen, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen



Überlandplan (Auszug aus dem Bayern Atlas)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Stadtplatz 9, 94209 Regen

Wertgutachten vom 07. Oktober 2025, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen

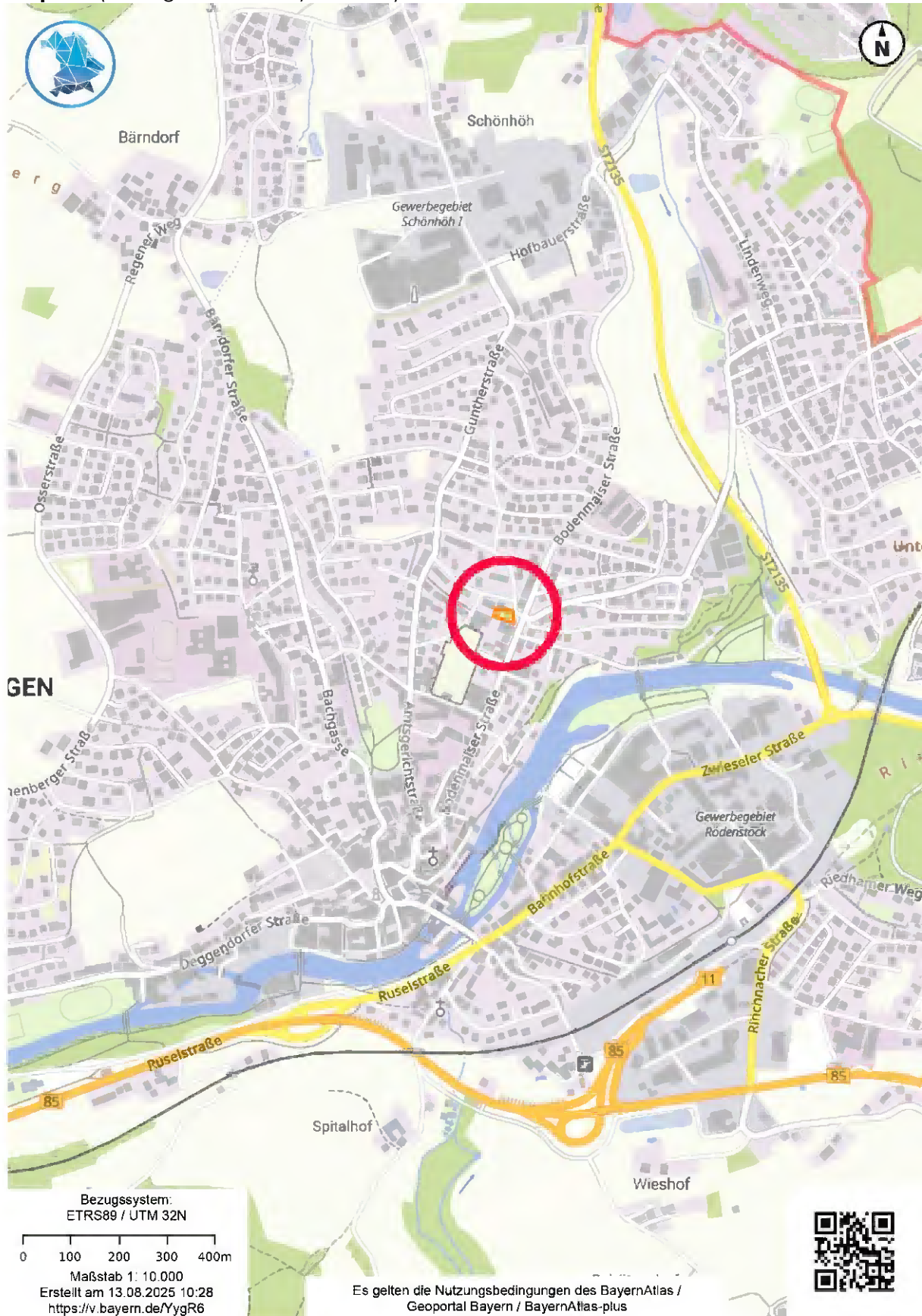
Anlage 1

Anlage zur Wertermittlung

288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1074/5, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an 2 Kfz-Stellplätzen, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen



Ortsplan (Auszug aus dem Bayern Atlas)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Stadtplatz 9, 94209 Regen

Wertgutachten vom 07. Oktober 2025, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen

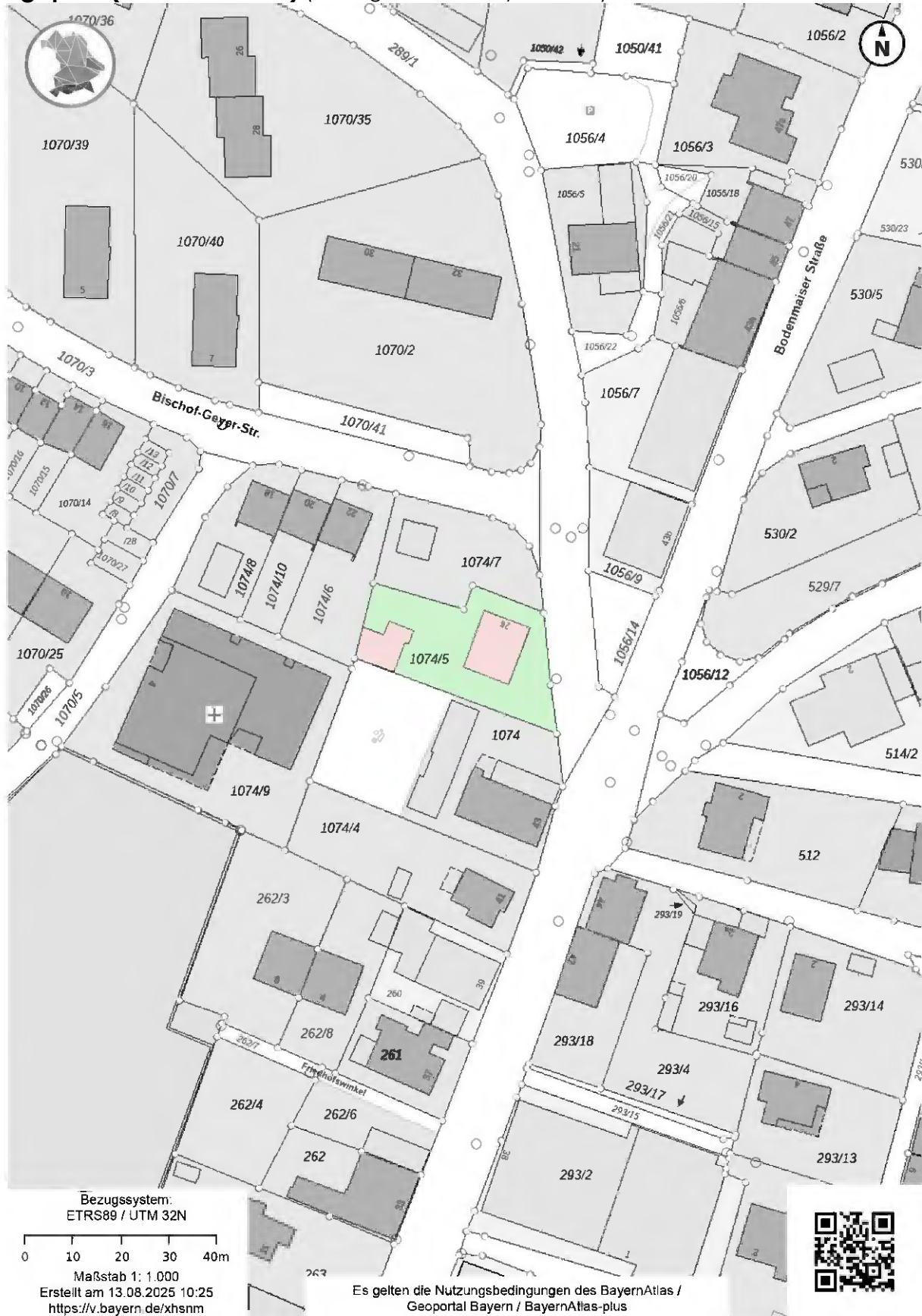
Anlage 2

Anlage zur Wertermittlung

288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1074/5, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an 2 Kfz-Stellplätzen, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen



Lageplan (ohne Maßstab) (Auszug aus dem Bayern Atlas)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Stadtplatz 9, 94209 Regen

Wertgutachten vom 07. Oktober 2025, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen

Anlage 3

Anlage zur Wertermittlung

288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1074/5, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an 2 Kfz-Stellplätzen, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen



Luftbild (Auszug aus dem Bayern Atlas)



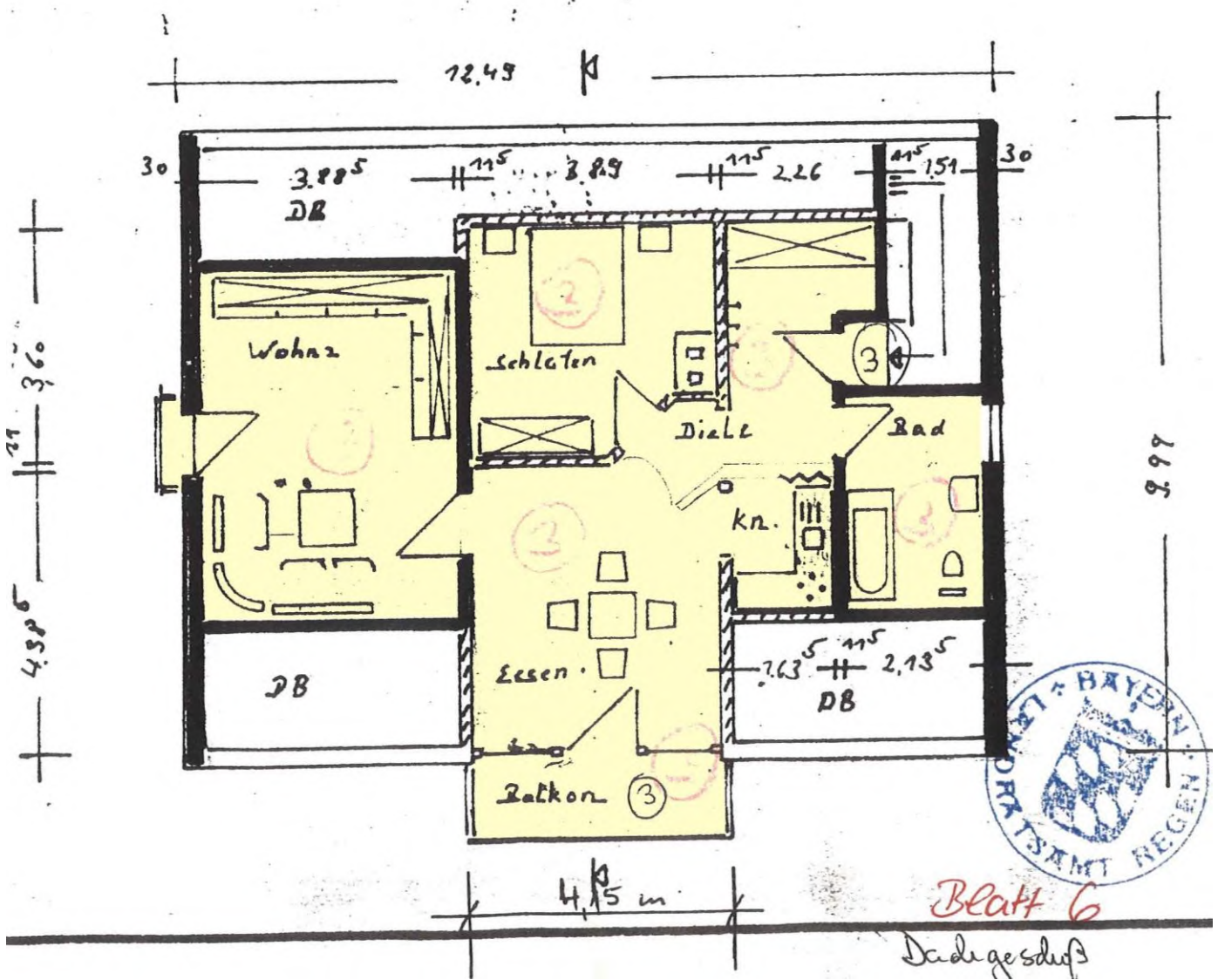
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage zur Wertermittlung

288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1074/5, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an 2 Kfz-Stellplätzen, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen



Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss DG Wohnung Nr. 3

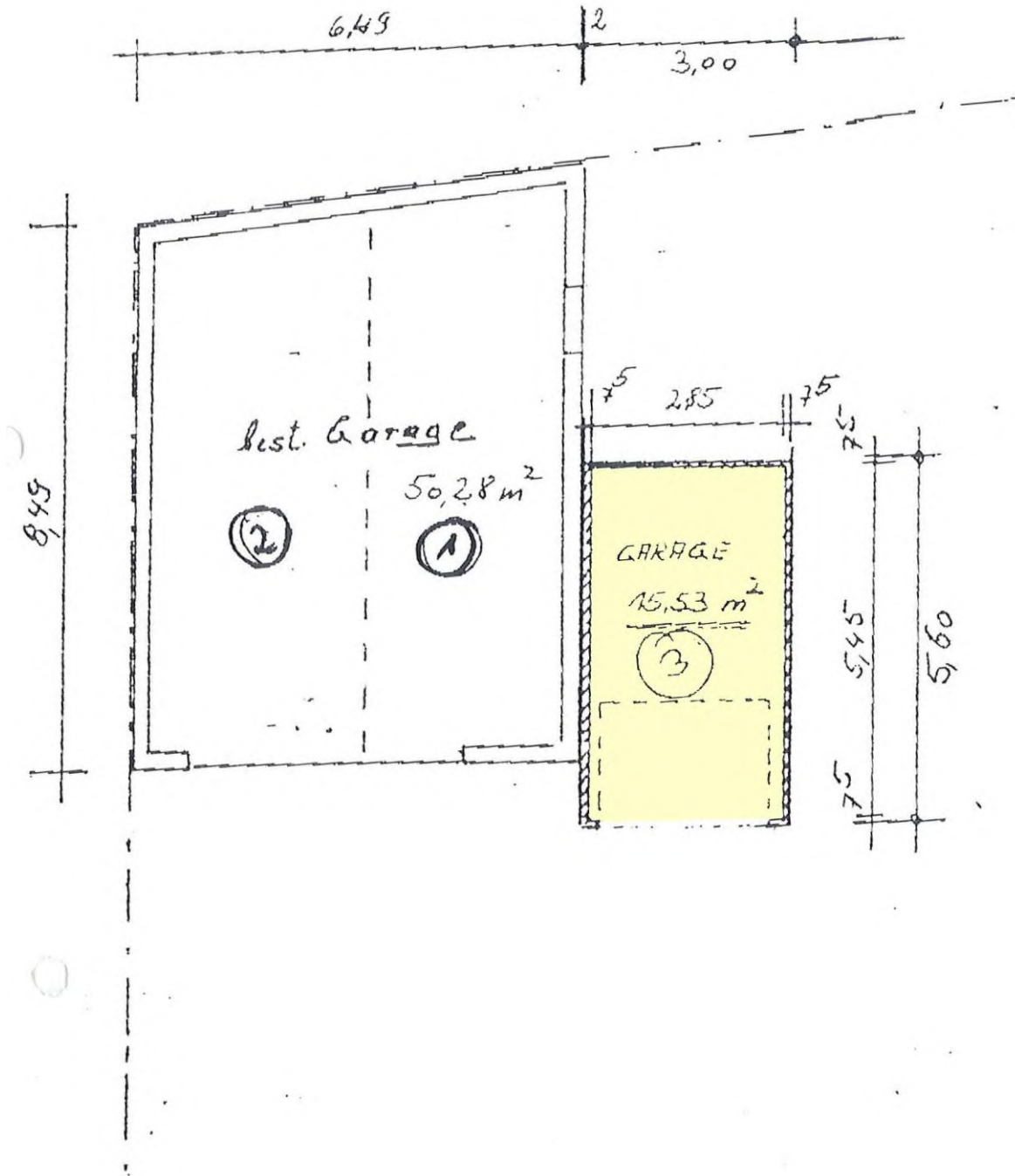


Anlage zur Wertermittlung

288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1074/5, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an 2 Kfz-Stellplätzen, Bischof-Geyer-Straße 26, 94209 Regen



Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss Garage zu Wohnung Nr. 3





Auszug aus Teilungserklärung – Wohnung Nr. 3

- 4 -

c) Mit einem Miteigentumsanteil von 288,38/1000 an dem Grundstück FlNr. 1074/5 der Gemarkung Regen zu 793 qm wird das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß samt der mit der gleichen Nummer bezeichneten Fertiggerade und den Räumen Nr. 3 im Kellergeschoß sowie dem Sondernutzungsrecht an den gemäß Abschnitt III. § 3 Nr. 2 a) der Teilungserklärung URNr. A 1061/1993 bezeichneten Stellplätzen, die bisher der Teileigentumseinheit Nr. 4 zugeordnet waren, verbunden.

Abschnitt III. § 1 Satz 4 und 5 der Teilungserklärung URNr. A 1061/1993, in denen dem Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 4 der Umbau in eine Wohnung gestattet wurde, entfallen als gegenstandslos.

Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume hinsichtlich des Kellergeschosses ergeben sich aus dem zur Durchsicht vorgelegten und dieser Urkunde beigehefteten vorläufigen Aufteilungsplan für das Kellergeschoß. Der von der Baubehörde bestätigte Aufteilungsplan sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung sind dieser Urkunde noch beizuheften.

Die Beteiligten sind über die vorstehende Änderung der Teilungserklärung, insbesondere über die Änderung der Miteigentumsanteile, die Überführung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum, die Änderung des Sondereigentums, die Änderung der Sondernutzungsrechte und die weiteren Änderungen der Teilungserklärung einig und

bewilligen und beantragen



Auszug aus dem Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **29.10.2024**

Registriernummer ² **BY-2014-000254192**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bischof-Geyer-Str. 26, 94209 Regen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1969-Teilsaniert 1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	283,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dipl. Energieberater
 Werner Rankl
 Riedhamring 29
 94209 Regen

30.10.2014
 Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Auszug aus dem Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

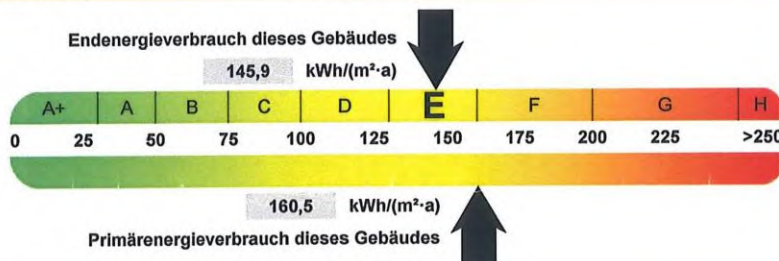
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2014-000254192

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

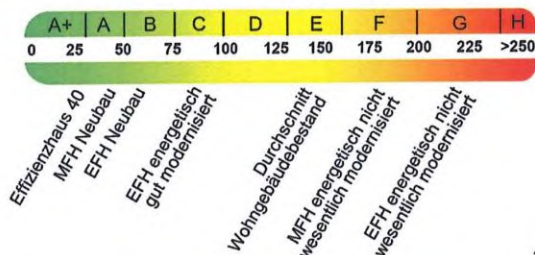
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

145,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.03.2011	29.02.2012	Erdgas E	1,10	38794	6983	31811	0,91
01.03.2012	28.02.2013	Erdgas E	1,10	46640	8395	38245	0,91
01.03.2013	28.02.2014	Erdgas E	1,10	48974	8815	40159	0,90

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus