



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
nach äußerem Anschein



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-97170618
fax 09921-97170610
max.weber@swweber.de

Grundstück in: 94209 Regen
Bischof-Geyer-Straße 26

Flurstück: 1074/5
Gemarkung: Regen

Bewertung: 288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1074/5, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3, Sondernutzungsrecht an 2 Kfz-Stellplätzen

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 1 K 1/25

Wertermittlungstichtag: 28. August 2025

Ausfertigung: 3
Dieses Gutachten umfasst: 21 Seiten
16 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 53.000,-- €

Regen, 07. Oktober 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Beschreibung Gesamtanlage	8
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum	8
3.3	Beschreibung des Sondereigentums, Wohnung Nr. 3	10
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6	12
4.2	Gewähltes Verfahren	13
5.	Ertragswertverfahren	14
5.1	Erläuterung Ertragswertverfahren	14
5.2	Begriffserläuterungen	14
5.3	Ermittlung des Bodenwertanteils	16
5.4	Ertragsgrundlagen !!!!	17
5.5	Ertragswertberechnung Wohnungseigentumseinheit Nr. 3.....	18
5.6	Anpassung an die Marktlage	18
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.8	Ertragswert.....	19
6.	Verkehrswert.....	20

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 22.04.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für die Wohneigentumseinheit Nr. 3 in 94209 Regen, Bischof-Geyer-Straße 26.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 28.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 28.08.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 03.02.2025
- Liegenschaftskatastrauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

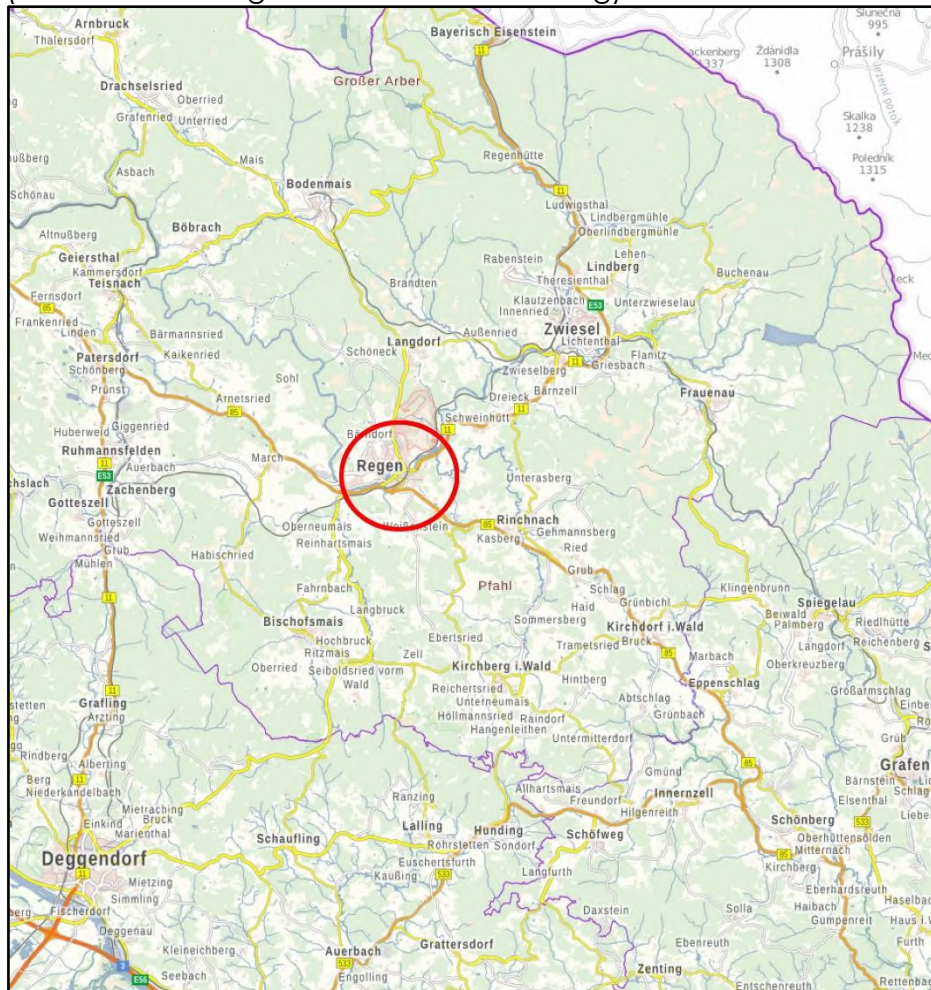
Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Wirtschaftsplan und Energieausweis von der Hausverwaltung
- Teilungserklärung vom Grundbuchamt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Stadt Regen
Höhenlage:	ca. 530 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Regen, 1 km
Landeshauptstadt:	München, 190 km
Bundesstraße:	B 11 von Deggendorf nach Bayerisch Eisenstein in ca. 7 Kilometer Entfernung

Autobahnzufahrt:

A 3/A 92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen
nach München, Regensburg, Linz, ca. 45 km entfernt

Bahnhof:

Im Ortsbereich

Flughafen:

Erding, ca. 160 km entfernt
Prag, ca. 200 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtbereich von Regen nahe der Bodenmaiser Straße mit gemischt genutzter Bebauung.

Infrastruktur

Regen ist die Kreisstadt des Landkreises Regen und zählt ca. 11.000 Einwohner. Als Bildungseinrichtungen stehen 2 Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Fachoberschule und Volkshochschule zur Verfügung. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt vorhanden.

In Regen gibt es über 5.600 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze sowie mehrere Gewerbe-/Industriegebiete. Mit über 30 Fachgeschäften und einem Kaufhaus bietet der Einkaufspark Regen ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten. Bankstellen unterhalten in Regen die Sparkasse und die VR GenoBank DonauWald. Eine überörtliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Busverbindungen gegeben. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 1074/5: 793 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Flurstück wird über die städtische Erschließungsstraße „Bischof-Geyer-Straße“ ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz ist gegeben. Elektrizitäts- und Gasversorgung ist vorhanden.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Regen, Band 139, Blatt 4638
(Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 03.02.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

288,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1074/5, Bischof-Geyer-Str. 26,
Gebäude- und Freifläche zu 793 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr.
3 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

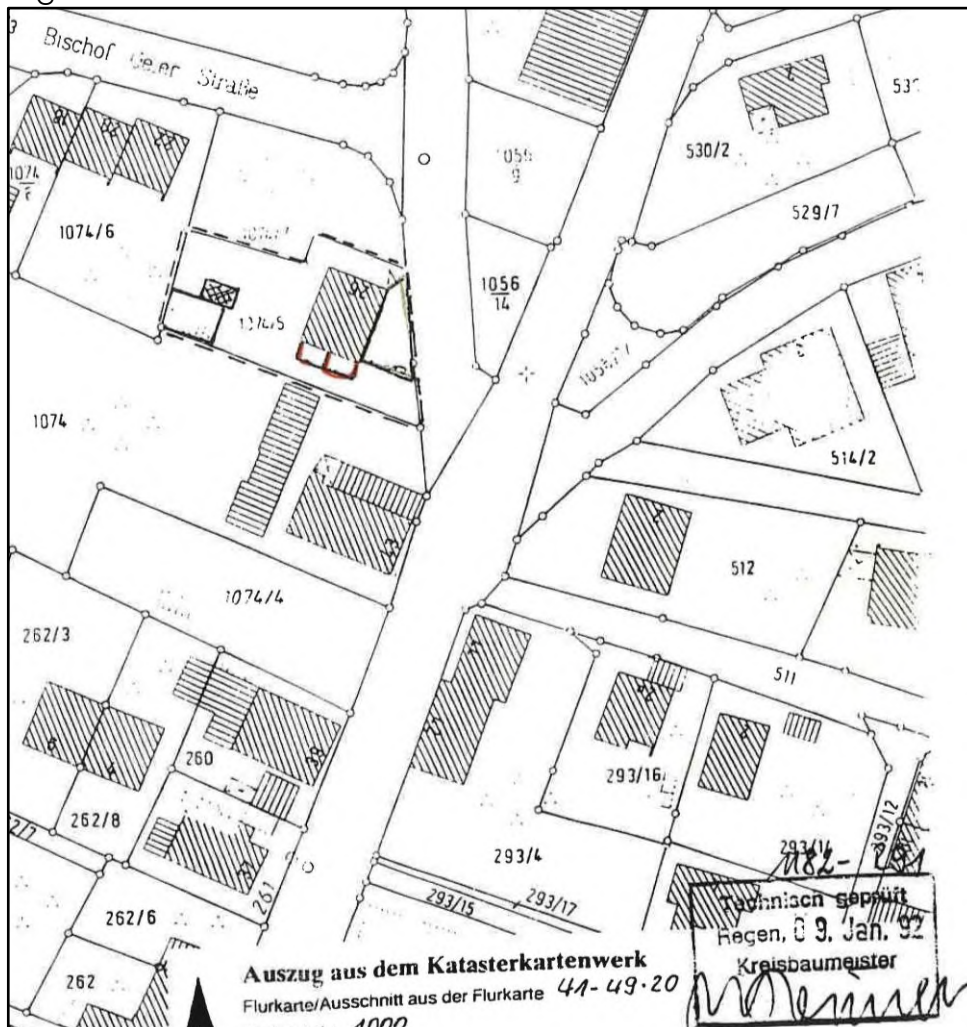
Änderung des Aufteilungsplanes und des sondernutzungsrechtes mit Bewilligung
vom 06.10.1995.

Abt. II lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet eingetragen am 03.02.2025

2.4.2 Sondernutzungsrechte

Der zu bewertenden Eigentumseinheit Nr. 3 ist das Sondernutzungsrecht an den
im nachfolgend beigefügten Lageplan rot gekennzeichneten Kfz-Stellplätzen
zugeordnet.



(Lageplan - Auszug aus der Teilungserklärung)

2.4.3 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes vor. Bei der Bewertung wird von einem genehmigten Baubestand ausgegangen.

2.4.4 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsbereiches gem. §34 BauGB.

2.4.5 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

2.4.7 Vermietung/Verpachtung

Gemäß Auskunft des Eigentümers ist die Wohnungseigentumseinheit vermietet.

2.4.8 Hausverwaltung

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:

Fa. Immobilien Eletzhofer
Moosausiedlung 4a, 94258 Frauenau
Telefon 09926/18040-12

2.4.9 Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt 268,95 €.

Die monatliche Zahlung für Instandhaltungsrücklage beträgt 36,05 €.

2.4.10 Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt zum 31.12.2024 die anteilige Instandhaltungsrücklage bezogen auf die Wohnung 432,57 €.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Das Mehrfamilienhaus besteht aus einem Zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung. Das Gebäude ist in 3 Eigentumseinheiten aufgeteilt. Den Wohnungen sind Garagenstellplätze bzw. offen Kfz-Stellplätze zugeordnet.

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum:

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerksbau
Außenputz:	Rieselputz, Teilflächen mit Holz verschalt
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	Plattenbelag im Treppenhaus
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech mit Farbanstrich
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Terrazzoauflage und Metallgeländer
Fenster:	Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung, im KG teilw. alte Verbundfenster aus Holz
Türen:	Hauseingangstüre aus Holz
Beheizung:	Warmwasser-Zentralheizung mit Gastherme

Baujahr

Baujahr (gem. Angabe im Energieausweis) ca. 1969
Ca. 1992 Teilsanierung und Aufteilung in Wohnungseigentum

Modernisierungen

keine

Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand. Die nötigen Instandhaltungsarbeiten wurden offensichtlich nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt.

Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde mir von der Hausverwaltung übermittelt und ist in Auszügen als Anlage diesem Gutachten beigefügt. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis). Es ergab sich ein Endenergieverbrauchswert von 145,9 kWh/(m²a). Der Wert signalisiert einen Wärmeenergieverbrauch, wie er für den durchschnittlichen Wohngebäudebestand typisch ist. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnittswert, bezogen auf das gesamte Gebäude, die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten können stark differieren und sind auch von der jeweiligen Nutzungsintensität abhängig.

Außenanlagen

- Hofzufahrt mit Asphalt befestigt
- Hofbereich und Garagenzufahrten teilw. mit Schotter befestigt
- Zugang zum Treppenhaus mit Betonplatten befestigt
- Gartenpavillon in Holzkonstruktion auf Gartenfläche
- Hausvorbereich nach Osten zum Teil mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt

3.3 Beschreibung des Sondereigentums, Wohnung Nr. 3

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde durch den Mieter nicht ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher nach dem äußeren Anschein bzw. auf Grundlage der Teilungserklärung

Art

Wohnung mit zwei Zimmern, Essküche, Bad, Diele, Balkon

Lage

Dachgeschosswohnung,

Modernisierungen

Keine wesentlichen Modernisierungen

Nutzung

Mietwohnung

Wohnfläche

Im Aufteilungsplan sind die einzelnen Räume der Wohnung mit Flächenangaben versehen. Es geht daraus jedoch nicht hervor, ob Flächenanteile mit einer Höhe von weniger als 2,00 Meter berücksichtigt wurden. Gemäß der Wohnflächenverordnung sind Flächenbereiche zwischen 1,0 m und 2,0 m nur zur Hälfte anzurechnen. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde ist hierfür nur eine Einschätzung nach dem äußeren Anschein möglich.

Ich gehe davon aus, dass es sich bei den Flächenangaben um reine Bodenflächen handelt und Raumhöhen unter 2,0 m nicht berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund erfolgt ein pauschaler Flächenabschlag von 10 %, bezogen auf die Gesamtfläche.

Wohnfläche gem. Aufteilungsplan:

Wohnzimmer:	21,84 m ²
Essen:	16,65 m ²
Schlafen:	13,32 m ²
Bad:	6,80 m ²
Garderobe/Diele:	10,74 m ²
Balkon (1/4 Ansatz)	1,00 m ²
	70,35 m ²
Abzgl. 10 % für Flächenanteile mit geringerer Höhe	-7,04 m ²
Wohnfläche gesamt:	63,31 m ² rd. 63 m²

Sonstige Nutzflächen:

Werkstatt und Lager:	34,49 m ²
Nebenraum Werkstatt:	10,06 m ²
<u>Abstellraum:</u>	8,17 m ²
Gesamt:	52,72 m ² rd. 53 m²

Ausstattung Wohnung

Böden:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	unbekannt, vermutlich Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern
Decken:	Dachschrägen und Decke vermutlich mit Holz oder Gipskartonplatten verkleidet
Sanitäre Ausstattung:	gem. Aufteilungsplan Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, Ausstattungsstandard unbekannt
Elf. Ausstattung:	vermutlich Standardausstattung
Beheizung:	Stahlradiatoren
Balkon:	unbekannt

Baumängel, Bauschäden (Wohnung)

Gemäß Auskunft der Nachbarn befindet sich die Wohnung in einem sehr vernachlässigten Zustand.

Grundrisslösung

Wirtschaftliche Raumaufteilung

Fertigteilvergarage

Fertigteilvergarage Nr. 3, Stahlbetonwände, ca. 8 cm dick, Stahlbetondecke- und -boden, Stahlschwingtor, Abmessungen ca. 5,60 m x 3,00 m, Eindeckung mit Faserzementplatten (evtl. asbesthaltig)

Bewegliche Gegenstände

Die Möblierung in der Wohnung befindet sich im Eigentum des Mieters und ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des §7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39. Nach Maßgabe des §7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Wohnungseigentumseinheit.

Üblicherweise erfolgt die Wertermittlung von Eigentumswohnungen oder sonstigen Teileigentumseinheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens. Dies ist jedoch nur möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Wohnungen vorhanden ist. Aufgrund der Nutzungsart und der dörflichen Lage liegen keine Vergleichspreise vor.

Zur Wertableitung wird daher das Ertragswertverfahren durchgeführt. Dieses basiert auf einer Renditebetrachtung bei einer weiteren Vermietung. Es werden dabei erzielbare Mieterträge auf die Dauer der Restnutzung kapitalisiert. Aus dem Ergebnis dieses Verfahrens kann unter Würdigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände der Verkehrswert abgeleitet werden. Zunächst ist der Bodenwertanteil des Teileigentums zu ermitteln.

5. Ertragswertverfahren

5.1 Erläuterung Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden im Allgemeinen Ertragswertverfahren ist von dem marktüblich zu erzielenden, jährlichen Reinertrag aus Vermietung und Verpachtung auszugehen (§18 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsungsbetrag, §17, Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit §20 ImmoWertV). Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks (§17 Abs. 1 ImmoWertV).

5.2 Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- Verwaltungskosten

Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, der Aufsicht, der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- Mietausfallwagnis

Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.

- Betriebskosten

Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

- Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz dient gem. ImmoWertV § 21 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Dies erfolgt in der Regel durch Auswertungen des Gutachterausschusses. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach §21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des §9 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) 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 Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

5.3 Ermittlung des Bodenwertanteils

5.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Stadt Regen
Hauptort Nord/West, Richtwertzone 2 **105,-- €/m²**
(erschließungsbeitragsfrei)

5.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

keine

5.3.3 Wertbeeinflussende Rechte und Lasten

Gemäß dem Grundbuchauszug vom 03.02.2025 sind in Abteilung II des Grundbuches keine Grundstücksbelastungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können.

5.3.4 Bodenwertanteil

Bodenwert des Gesamtgrundstücks:
793 m² x 105,00 €/m² = 83.265,-- €

Bodenwertanteil der Eigentumseinheit Nr. 3:
288,38/1000 Miteigentumsanteil von 83.25,-- € = 24.012,-- € **rd. 24.000,-- €**

5.4 Ertragsgrundlagen

5.4.1 Vermietbare Wohn-/Nutzfläche

Vermietbare Wohnfläche Eigentumseinheit Nr. 3:	ca. 63 m ²
Vermietbare Nutzfläche im KG:	ca. 53 m ²

5.4.2 Rohertrag

Gemäß ImmoWertV ist als Rohertrag ein marktüblicher Mietertrag anzusetzen. Die Wohnfläche im Dachgeschoss ist zwar vermietet. Gemäß Auskunft des Wohnungseigentümers wird vom Mieter jedoch seit längerer Zeit keine Miete mehr bezahlt. Auch wird kein Zutritt zur Wohnung gewährt.

Als Grundlage der Ertragswertermittlung wird zunächst ein marktüblicher Mietertrag für die Wohnung und die sonstigen Flächen im Kellergeschoss angesetzt. Im Zuge der Berechnung werden dann die besonderen Ertragsrisiken und der unbekannt Zustand der Wohnung wertmäßig berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen, der vorhandenen Ausstattung und der Lage erachte ich nachfolgende Mietansätze als marktgerecht:

Wohnung im Dachgeschoss:
Ca. 63 m² x 6,50 €/m² = 410,00 €/Monat

Sonstige Nutzflächen im Kellergeschoss:
Ca. 53 m² x 1,50 €/m² = 80,00 €/Monat

Fertigteilgarage Nr. 3 = 40,00 €/Monat
2 Stellplätze im Freien = 20,00 €/Monat
Wohnungseigentum Nr. 3, gesamt = 550,00 €/Monat

Jährlicher Rohertrag:
550,00 €/Monat x 12 Monate = **6.600,00 €/Jahr**

5.4.3 Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV, Anlage 3

Es sind nur diejenigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die nicht auf einen möglichen Mieter umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Verwaltungskosten, gem. Wirtschaftsplan
Hausverwaltung = 428,-- €/Jahr
Mietausfallwagnis, 2 % des Jahresrohertrages = 132,-- €/Jahr

Instandhaltungskosten:
Wohnfläche DG: 63 m² x 13,90 €/m² = 876,-- €/Jahr
Nutzflächen KG: 53 m² x 4,00 €/m² = 212,-- €/Jahr
Garage und Stellplätze: = 60,-- €/Jahr
Bewirtschaftungskosten gesamt = **1.708,-- €/Jahr**

Informativ:

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. 25,9 % des Jahresrohertrages

5.4.4 Restnutzungsdauer (RND)

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gem. Anlage 1 ImmoWertV - 80 Jahre
Alter des Gebäudes zum Stichtag, fiktiv - 45 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Stichtag: **35 Jahre**.

5.4.5 Liegenschaftszinssatz (LZ)

Der Liegenschaftszinssatz beträgt bei Eigentumswohnungen entsprechend der einschlägigen Fachliteratur im Durchschnitt 2,5 % bis 4,0 %, bezogen auf nachhaltig erzielbare Mieterträge. Im Raum Bayerischer Wald lag aufgrund der strukturellen Nachteile gemäß eigenen Erfahrungswerten der Zinssatz in der Regel bei im oberen Bereich dieser Spannt. Unter Berücksichtigung von Lage und Gebäudestruktur lege ich einen Zinsfuß von **3,5 %** der Ertragswertberechnung zugrunde.

5.5 Ertragswertberechnung Wohnungseigentumseinheit Nr. 3

Jahresrohertrag	=	6.600,-- €
<u>Abzgl. Bewirtschaftungskosten</u>	=	<u>-1.708,-- €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	4.892,-- €

Abzgl. Anteil des Bodens am Reinertrag:

24.000,-- € x 3,50 % Verzinsung	=	<u>-840,-- €</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	4.052,-- €

Kapitalisierung

Barwertfaktor bei 35 Jahren RND und 3,5 % LZ: **20,00**

Ertragswertanteil der baulichen Anlagen

20,00 x 4.052,-- €	=	81.040,-- €
<u>Bodenwertanteil</u>	=	<u>24.000,-- €</u>
Vorläufiger Ertragswert:	=	105.040,-- €

5.6 Anpassung an die Marktlage

In der Regel führt der Ertragswert direkt zum Verkehrswert, weil die Markteinflüsse im Zuge des Verfahrens durch den Ansatz entsprechender Mieterwartungen, Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten bereits berücksichtigt wurden. Dies trifft auch auf die zuvor erfolgte Berechnung zu, so dass keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der unter Ziffer 5.5 ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf das Wohnungseigentum im mangelfreien Zustand.

Die zu bewertende Eigentumswohnung weicht jedoch vom üblichen Zustand und üblichen Mietverhältnissen ab. Beim Gemeinschaftseigentum besteht ein Instandhaltungsrückstand. Treppenhaus und Keller sind stark verschmutzt. Die Außenanlagen sind unzureichend gepflegt.

Das Sondereigentum an der Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. Nach dem äußeren Eindruck könnte sich die Wohnung in einem schlechten Zustand befinden. Es ist nicht auszuschließen, dass Bodenbeläge, Türen und sonstige Ausstattungen Schäden aufweisen. Hierüber bestehen keine Erkenntnisse. Die Fertigteilgarage ist vermüllt.

Gemäß der Auskunft des Eigentümers wurde vom Mieter seit 2 Jahren keine Miete mehr bezahlt. Die Hausverwaltung bestätigt das Ausbleiben von Hausgeldzahlungen. Ein möglicher Käufer der Wohnung muss unter Umständen eine Kündigung des Mietverhältnisses und die Räumung der Wohnung im Zuge eines Rechtsstreits durchsetzen. Die zuvor genannten besonderen Umstände dürften die Anzahl der Kaufinteressenten erheblich verringern, was mit einem Wertabschlag zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der erheblichen Risiken, welche bei einem Erwerb der Wohnung für den Käufer bestehen, erachte ich eine Wertminderung von 50 %, bezogen auf den vorläufigen Ertragswert als marktgerecht.

Wertabschlag:

105.040,-- € x 50 % = - **52.520,-- €**

5.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert Eigentumsseinheit 3
im mangelfreien Zustand = 105.040,-- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Baumängel/Bauschäden/wirtschaftliches Risiko = -52.520,-- €
Ertragswert TE Nr. 3 = 52.520,-- €
rd. 53.000,-- €

6. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert 288,38/1000 Miteigentumsanteils am bebauten Grundstück in 94209 Regen, Bischof-Geyer-Straße 26, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneigentumseinheit im Dachgeschoss und Kellerräumen Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an zwei Kfz-Stellplätzen zum 28.08.2025 mit

53.000,-- €

(in Worten: dreiundfünfzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

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

Regen, 07. Oktober 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen

Dipl. Ing. (FH) Max Weber

Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-8	Teilungserklärung
Anlage 9-10	Energieausweis
Anlage 11-16	Fotos