



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. §c194 Baugesetzbuch)
nach dem äußeren Anschein



dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

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

Grundstücke in: 94209 Regen

Bewertung:

- Ehem. Reithalle, Maschenberger Straße 1, Flurst. 600/6, Gem. Bärndorf
- Unbebautes Grundstück, Regenholz Flurst. 992, Gem. Oberneumais

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 1 K 31/24

Wertermittlungstichtag: 19. August 2025

Ausfertigung: 3
Dieses Gutachten umfasst: 28 Seiten
14 Seiten Anlagen

Verkehrswerte:	Bebautes Grundstück, Flurstück 600/6 ehem. Reithalle	129.000,-- €
	Unbebautes Grundstück, Flurstück 992 lastenfrei	31.000,-- €

Regen, 06. Oktober 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	4
1.1	Auftrag, Stichtag.....	4
1.2	Auftragsinhalt	4
1.3	Stichtag	4
1.4	Ortsbesichtigung.....	4
1.5	Zweck der Wertermittlung	4
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale.....	5
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	6
2.3	Erschließungszustand	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1	Ehem. Reithalle	10
3.2	Außenanlagen.....	11
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
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	16
6.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	16
6.2	Vergleichspreise.....	16
6.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert	16
6.4	Wertbeeinflussende Rechte und Lasten	17
6.5	Bodenwertableitung	17
7.	Ermittlung des Ertragswertes.....	18
7.1	Begriffserläuterungen	18
7.2	Ertragsgrundlagen	19
7.3	Ertragswertermittlung.....	20
7.4	Vorläufiger Ertragswert des Betriebsgeländes.....	21
7.5	Anpassung an die Marktlage	21
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
7.7	Ertragswert des bebauten Grundstücks	22
8.	Verkehrswert.....	22

9.	Wertermittlung unbebautes Grundstück Flst. 992.....	23
9.1	Lagemerkmale.....	23
9.2	Beschaffenheitsmerkmale	23
9.3	Erschließungszustand.....	24
9.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	24
9.5	Bodenwertermittlung.....	26

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 11.06.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für das bebaute Grundstück in 94209 Regen, Maschenberger Straße 1, Gem. Bärndorf und das unbebaute Grundstück Flurstück 992 der Gemarkung Oberneumais.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 19.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Beim Ortstermin konnte nur eine Besichtigung von außen erfolgen.
Eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht.

Tag der Ortsbesichtigung: 19.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschriften vom 24.09.2024
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

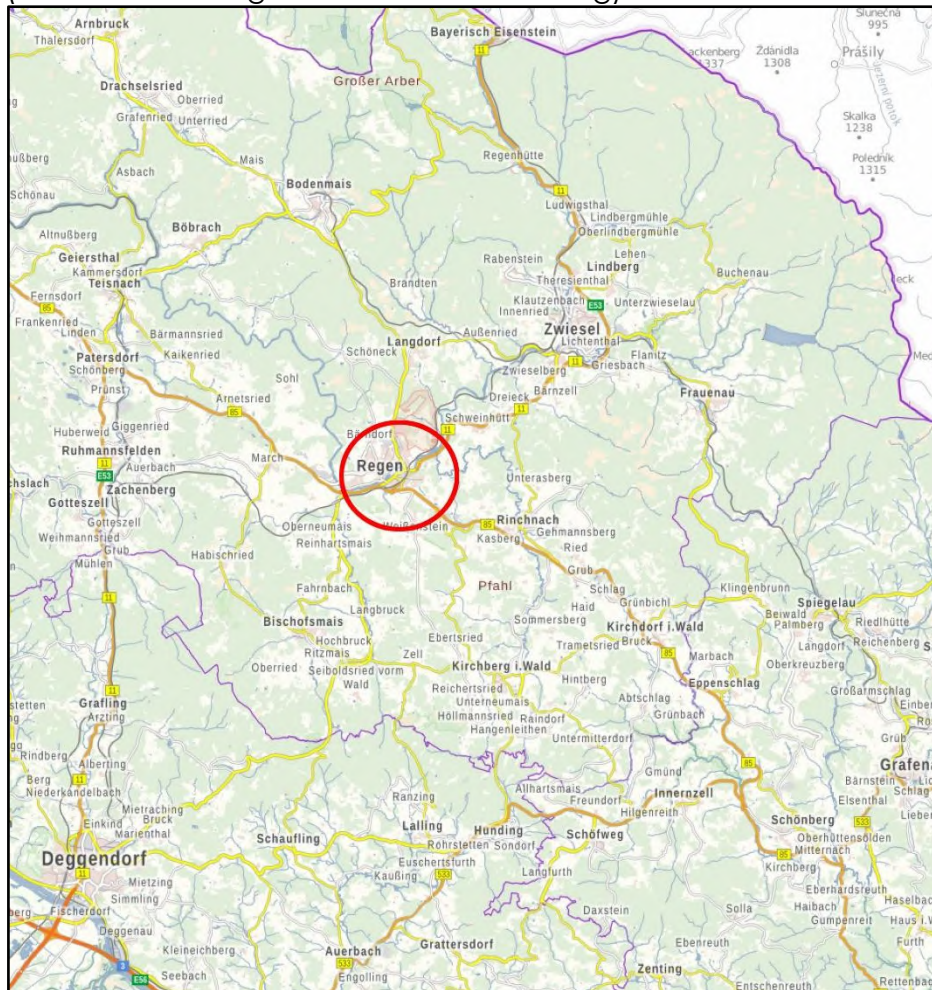
Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan von der Stadt Regen
- Planunterlagen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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 85 von Cham nach Passau und B 11 von Deggendorf nach Bayerisch Eisenstein in unmittelbarer Nähe

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

Bahnhof: Im Stadtbereich, ca. 2 Kilometer entfernt

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt am westlichen Stadtrand von Regen nahe dem Gewerbegebiet Metten

Nachbarschaftsbebauung

Westlich des Grundstücks verläuft der Schwarze Regen und bildet eine natürliche Grenze. Nach Norden grenzt die Kläranlage der Stadt Regen an. Östlich befindet sich das Werksgelände des Technischen Hilfswerks.

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 600/6: 3.748 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Ebene Grundstücksfläche

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 Grundstück wird über die städtische Erschließungsstraße „Maschenberger 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 Bärndorf, Blatt 1023

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 24.09.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 600/6, Maschenberger Straße 1, Erholungsfläche zu 3.748 m²

Abt. II lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für die OBAG Aktiengesellschaft in Regensburg.....eingetragen am 09.04.1970

Abt. II lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Belassung der verlegten Wasserversorgungseinrichtungen) für Stadt Regen.....eingetragen am 20.12.2010

Abt. II lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Belassung der verlegten Abwasserentsorgungseinrichtungen) für Stadt Regen.....eingetragen am 20.12.2010

Abt. II, lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet eingetragen am 03.09.2024

2.4.2 Bauordnungsrecht

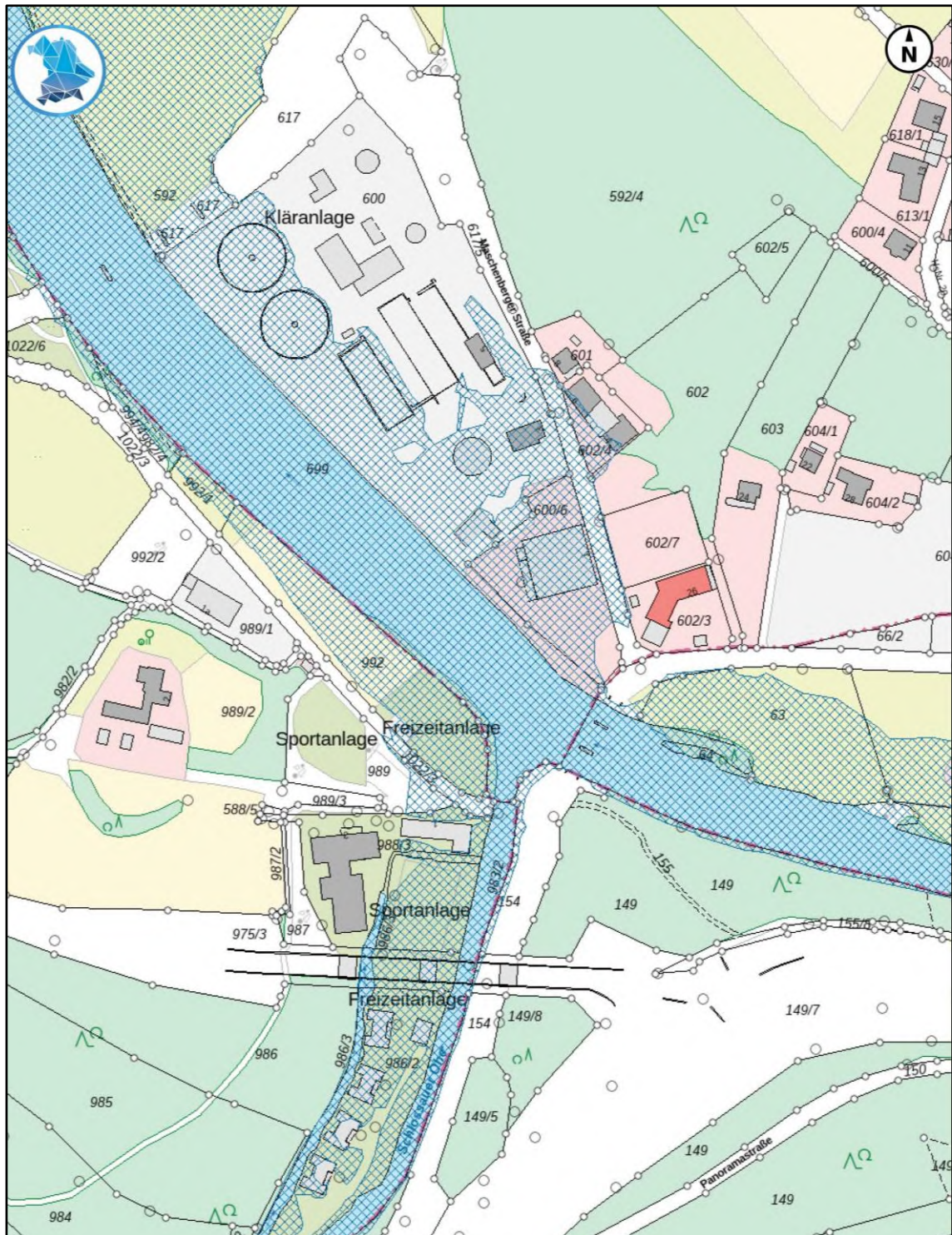
Genehmigungsunterlagen für das Gebäude sind bei der Stadt Regen nicht mehr archiviert. Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Regen ist davon auszugehen, dass eine Genehmigung als Reithalle mit Stallung im Jahr 1965 erfolgte und hierfür Bestandsschutz besteht.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Regen ist der gesamte Grundstücks-bereich als „Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ ausgewiesen. Planungsrechtlich liegt das Grundstück außerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsbereiches, also im Außenbereich gem. §35 BauGB. Nach §35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung) handelt. Unter anderem ist auch die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

2.4.4 Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Grundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es wurde vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt als Hochwassergefahrenfläche HQ 100 eingestuft.



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

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

Das Grundstück und die Reithalle werden vom Eigentümer als Lagerfläche eigen genutzt und ist nicht verpachtet.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Das Gebäude auf dem Grundstück konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Feststellungen bei der Außenbesichtigung und Informationen des Gutachterausschusses auf der Grundlage einer Vorbewertung aus dem Jahr 2009.

3.1 Ehem. Reithalle

Art

Massivbauweise, eingeschossig

Baujahr

1966

Modernisierungen

keine

Nutzung

Genehmigte Nutzung: Reithalle

Tatsächliche Nutzung: Lagerhalle

Bauzahlen

Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Halle: 30,98 x 20,80	= 644,38 m ²	
Anbau: 30,98 x 9,12	= <u>282,54 m²</u>	
	= 926,92 m ²	rd. 927 m²

Vermietbare Nutzfläche (Überschlägige Ermittlung):

Halle: 30,18 x 20,00	= 603,60 m ²	
Anbau: 30,35 x 8,50	= <u>257,98 m²</u>	
	= 861,51 m ²	rd. 862 m²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Stahlbetonskelettbau, ausgefacht mit Kalksandsteinmauerwerk
Trennwände:	Mauerwerk
Außenputz:	Sichtmauerwerk
Decken:	Reithalle ohne Zwischendecke, über Anbau (ehem. Pferdeboxen) Holzbalkendecke, unterseitig mit Holzfaserplatten verkleidet
Tragwerk d. Daches:	Satteldachbinder aus Betonfertigteilen, darüber Koppelpfetten aus Holz
Dachhaut:	Wellblechplatten auf Holzschalung Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech

Böden:	Reithalle asphaltiert, Anbau Betonboden
Treppen:	keine
Fenster:	teilweise ältere Holzfenster, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztore in Reithalle, Innentüren mit glatten Türblättern aus Holz, Nebeneingangstüre aus Leichtmetall mit Glasfüllung
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Radiatoren, Gastherme
Sanitäre Ausstattung:	Nassraum mit Dusche, Waschbecken und WC, zwei WC-Räume
Elf. Ausstattung:	Einfache Ausstattung entsprechend der Nutzung, Leitungen überwiegend auf Putz verlegt
Sonstige Bauteile:	Überdachter Vorbereich nach Süden als Pultdachanbau in Holzkonstruktion, Abmessungen ca. 27,00 m x 4,00 m

Baumängel, Bauschäden

- Dach undicht, Dacheindeckung zum Teil beschädigt
- Koppelpfetten statisch unterbemessen
- Teilw. massive Mauerwerksrisse im Anschlussbereich Stahlbeton-Rahmenkonstruktion zum Mauerwerk
- Heizung nicht betriebsbereit
- Allgemeiner erheblicher Reparaturstau

Grundrisslösung

wirtschaftlich

Lichte Raumhöhen

Reithalle: ca. 4,70 m (Unterkante Stahlbetonbinder)

Anbau: ca. 3,00 m

Nebenräume: ca. 2,40 m

Drittverwendungsfähigkeit

Stützenfreie Halle mit flexibler Nutzungsmöglichkeit und guter Drittverwendungsfähigkeit.

3.1.1 Energetischer Zustand

Ein Energieausweis für das Gesamtgebäude wurde mir nicht vorgelegt. Entsprechend des Alters ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit ungünstigem, energetischem Standard und überdurchschnittlichem Energieverbrauch handelt.

3.2 Außenanlagen

- Gebäudevorbereich zur Erschließungsstraße asphaltiert
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom

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 objekt-spezifischer 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 ehemalige Reithalle mit Nebenräumen, welche derzeit als Lagergebäude genutzt wird.

Entsprechend der Gebäudeart und dem vorhandenen Umfeld (Kläranlage, Werksgelände THW) ist von einer weiteren gewerblichen Nutzungsmöglichkeit auszugehen.

Für den Erwerber einer gewerblich genutzten Immobilie steht üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund. Die Käufer solcher Liegenschaften interessieren vorrangig die nachhaltig erzielbaren Erträge in Form von Mieten oder Pachten bzw. die ersparte Miete bei Eigennutzung.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände gehe ich davon aus, dass zur Wertermittlung des vorliegenden Objekts das Ertragswertverfahren anzuwenden ist.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln. Mit diesem Verfahren kann auch nachgewiesen werden, ob die derzeit ausgeübte Nutzung die wirtschaftlichste ist – dies ist der Fall, wenn ein ausreichender Gebäudeertrag überbleibt.

Als Grundlage des Ertragswertverfahrens ist zunächst der Bodenwert 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.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 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 für den betreffenden Grundstücksbereich keinen Bodenrichtwert ausgewiesen.

Die Grundstücksart ist qualitativ am ehesten vergleichbar mit der benachbarten Gewerbegebietsfläche Metten (Richtwertzone 27) mit einem Bodenrichtwert von **60,00 €/m² ebf.**

6.2 Vergleichspreise

Direkte Vergleichspreise konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Den Bodenwert leite ich daher durch indirekten Preisvergleich vom Bodenrichtwert für Gewerbeflächen ab.

6.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Planungsrecht:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das nahe gelegene Gewerbegebiet Metten. Dieses liegt im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes gem. §30 BauGB und verfügt damit über ein gesichertes Baurecht. Das Bewertungsgrundstück hingegen liegt im Außenbereich gem. §35 BauGB mit eingeschränktem Baurecht. Bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen sind Einschränkungen nicht auszuschließen. Die auf der Basis der Baugenehmigung bzw. des Bestandschutzes gesicherte Grundstücksnutzung bezieht sich auf die Nutzung als Reithalle mit Pferdeboxen und Reitplatz. Dieses planungsrechtliche Risiko wird mit einem Wertabschlag von ca. 30 % berücksichtigt.

Überschwemmungsgebiet:

Nahezu die gesamte Grundstücksfläche liegt im Überschwemmungsgebiet HQ 100. Dies ist mit baulichen Einschränkungen und Überschwemmungsrisiken verbunden. Geländeveränderungen sind in Überschwemmungsgebieten insgesamt unzulässig. Die Einschränkungen verringern die Nachfrage und wirken sich wertmindernd aus. Diese erachte ich mit ca. 20 %, bezogen auf den Vergleichsrichtwert, als marktgerecht.

6.4 Wertbeeinflussende Rechte und Lasten

Gemäß dem Grundbuchauszug vom 24.09.2024 sind in Abteilung II des Grundbuches Grundstücksbelastungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

6.5 Bodenwertableitung

Vergleichsrichtwert zum 01.01.2024 für Gewerbeflächen	
GE Metten, erschließungsbeitragsfrei:	60,00 €/m ²
Wertminderung planungsrechtliche Unsicherheiten, 30 %	-18,00 €/m ²
Wertminderung Überschwemmungsgebiet ca. 20 %	-12,00 €/m ²
Relativer Bodenwert, angepasst	30,00 €/m²

Bodenwert

3.748 m ² x 30,00 €/m ²	=	112.440,-- €
	rd.	112.400,-- €

7. Ermittlung des Ertragswertes

7.1 Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

- Verwaltungskosten
Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, der Aufsicht und der Prüfung des Jahresabschlusses.
- Mietausfallwagnis
Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.
- 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 infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Ertragswert (§ 29 ImmoWertV 2021):

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig.

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021):

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften 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.

7.2 Ertragsgrundlagen

7.2.1 Jährlicher Rohertrag

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Rohertrages marktüblich erzielbare Erträge heranzuziehen. Das Gebäude ist als Reithalle mit Nebenfläche nutzbar. Als Alternative dazu wird die seit vielen Jahren bestehende Nutzungsmöglichkeit als Lagerfläche unterstellt. Es ist davon auszugehen, dass die erzielbaren Mieterträge für beide Nutzungsarten in ähnlicher Höhe liegen dürften.

Die Mietpreise für reine Kaltlagerflächen im Bereich der Stadt Regen liegen nach eigenen Erfahrungswerten innerhalb einer Spanne von ca. 2,00 €/m² bis 4,00 m² nettokalt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeart, Beschaffenheit, Ausstattung, des Alters und der Größe der Lagerhalle erachte ich einen geringeren Mietertrag in Höhe von 2,20 €/m² für die Halle, bzw. 1,80 €/m² für den Anbau als marktüblich. Zu berücksichtigen ist hier, dass aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ein erhöhtes Schadensrisiko besteht.

Jahresrohertrag, netto:

Mieteinheit	Nutzung	Vermietbare Nutzflächen m ²	Marktüblich erzielbare Miete, nettokalt		Rohertrag €/Jahr
			€/m ²	€/Monat	
Ehem. Reithalle	Lager oder Reithalle	604	2,20	1.329,--	15.948,--
Anbau	Lager, Nebenräume	258	1,80	464,--	5.568,--
Vordach Süd	Unterstellfläche	108	1,00	108,--	1.296,--
Gesamtgebäude		970	1,96	1.901,--	22.812,--

7.2.2 Bewirtschaftungskosten

Es sind nur diejenigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die nicht auf einen möglichen Mieter umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten werden als prozentualer Anteil des Rohertrages ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

- Verwaltungskosten	3 %	
- Instandhaltungskosten	10 %	(entspr. 2,35 €/m ² Nutzfläche)
- Mietausfallwagnis	5 %	
Gesamt:	18 %	

7.2.3 Restnutzungsdauer Gesamtobjekt

Angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Behebung der wesentlichen Bauschäden: **10 Jahre**

7.2.4 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Im Ertragswertverfahren ist der Reinertrag aus der Immobilie mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften 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. Für den Landkreis Regen werden keine Zinssätze vom Gutachterausschuss ausgewertet, so dass auf Erfahrungswerte und Durchschnittswerte aus der Literatur zurückgegriffen werden muss.

Gemäß Empfehlungen in den Wertermittlungsrichtlinien sowie allgemeinen Erfahrungswerten beträgt der Liegenschaftszinssatz bei reinen Gewerbegrundstücken allgemein ca. 6,0 bis 7,5 %, bei langen Restnutzungsdauern der Gebäude von mehr als 30 Jahren. Bei kürzeren Restnutzungsdauern ist der Zinssatz nach unten zu korrigieren, weil für einen möglichen Käufer eine höherwertige Grundstücksentwicklung nach einer Freilegung oder Umstrukturierung in naher Zukunft möglich wird. Im vorliegenden Fall liegt die Restnutzungsdauer bei ca. 10 Jahren.

Gemäß Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse sind bei Gewerbeobjekten mit geringer Restnutzungsdauer Korrekturen innerhalb einer Spanne von 1 bis 2 Prozentpunkten vorzunehmen.

Basiszinssatz bei langer Restnutzungsdauer:	6,5 %
Korrektur wegen geringer Restnutzungsdauer und günstiger Zukunftserwartung:	-1,0 %
Korrigierter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	5,5 %

7.3 Ertragswertermittlung

<u>Jahresrohertrag:</u>	=	22.812,-- €
Abzüglich nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten:		
18 % gem. Ziffer 7.2.2	=	-4.106,-- €
Jahresreinertrag:	=	18.706-- €

<u>Abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag:</u>		
112.400,-- € x 5,5 %	=	- 6.182,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	=	12.524,-- €

<u>Kapitalisierung:</u>		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	10 Jahre	
Liegenschaftszins:	5,5 %	
Barwertfaktor (Vervielfältiger) lt. Anlage zur ImmoWertV:	7,54	

<u>Ertragswertanteil Gebäude:</u>		
(7,54 x 12.524,-- €)	=	94.431,-- €

7.4 Vorläufiger Ertragswert des Betriebsgeländes

Ertragswertanteil der baulichen Anlagen	=	94.431,-- €
Zuzüglich Bodenwert	=	112.400,-- €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks	=	206.831,-- €

7.5 Anpassung an die Marktlage

Gemäß ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in angemessener Weise zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dies erfolgt in der Regel mittels Zu- oder Abschläge. Im Ertragswertverfahren wurden die Marktverhältnisse durch entsprechende Ansätze für Mieten und Liegenschaftszinssatz bereits ausreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Das Gebäude weist erhebliche Baumängeln/Bauschäden auf. Insbesondere ist die Reparatur der seit Jahren schadhaften und undichten Dacheindeckung erforderlich. Es handelt sich hierbei um Schäden, deren Beseitigung nicht aufgeschoben werden kann. Der vorzunehmende Abschlag bezieht sich daher in diesem Fall auf voraussichtliche zeitnahe Kosten für die Behebung der Schäden an der Dacheindeckung und den Folgeschäden aufgrund von jahrelangen vernachlässigten Instandhaltungsmaßnahmen. Er beinhaltet auch Pflegekosten für die verwilderten Freiflächen, sowie Bewertungsrisiken wegen nicht Ermöglichter Innenbesichtigung. Im vorliegenden Fall erachte ich einen pauschalen Wertabschlag in Höhe von 40.000,-- € als angemessen.

Abbruchkosten:

Das Gebäude ist mit 59 Jahren bereits älter als die übliche Gesamtnutzungsdauer für Lager- oder Reithallen. Diese wird üblicherweise mit einem Modellansatz von 40 Jahren veranschlagt. Die rechnerische Nutzungsdauer ist damit theoretisch bereits abgelaufen. Weil auch der Bauzustand schlecht ist, wäre ein sofortiger Abbruch und Neubebauung zu prüfen. Da durch die Lage im Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet die Möglichkeit einer Neubebauung nicht grundsätzlich unterstellt werden kann, gehe ich davon aus, dass ein möglicher Käufer den Erhalt der Halle in der derzeitigen Form und eine Behebung der Schäden in Betracht ziehen wird. Es ist allerdings davon auszugehen, dass nach Ablauf der veranschlagten RND von 10 Jahren der technische und wirtschaftliche Verschleiß soweit fortgeschritten ist, dass eine Freilegung des Grundstücks erforderlich wird. Die dann erforderlichen Abbruchkosten sind zu berücksichtigen. Da diese erst in 10 Jahren anfallen werden, ist der Betrag entsprechend abzuzinsen.

Voraussichtliche Abbruchkosten in 10 Jahren:

Ca. $4.300 \text{ m}^3 \text{ Bruttorauminhalt} \times 15,00 \text{ €/m}^3 = 64.500,-- \text{ €}$

Abzinsungsfaktor 10 Jahre, 5,5 % = 0,5854

Abgezinste Abbruchkosten: $64.500,-- \text{ €} \times 0,5854 = 37.758,-- \text{ €}$

7.7 Ertragswert des bebauten Grundstücks

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert:	=	206.831,-- €
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Baumängel/Bauschäden	=	-40.000,-- €
Abbruchkosten in 10 Jahren	=	-37.758,-- €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	=	129.073,-- €
	rd.	129.000,-- €

8. Verkehrswert

Ertragswert 129.000,-- €

Entsprechend seiner Nutzungsmöglichkeit ist die Immobilie als Gewerbeobjekt einzustufen und folglich als „Rendite-Objekt“ nach dem Ertragswert zu beurteilen. Dabei werden marktüblich zu erzielende Mieterträge aus dem Grundstück auf die Dauer der Restnutzung kapitalisiert. Der sich so ergebende Ertragswert stellt dann in der Regel auch den Verkehrswert dar.

Der Verkehrswert wird vom Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

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 des ehemaligen Reithallengrundstück in 94209 Regen, Maschenberger Straße 1, im lastenfreien Zustand mit

129.000,-- €

(in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend 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.

9. Wertermittlung unbebautes Grundstück Flst. 992

9.1 Lagemerkmale

9.1.1 Großräumige Lage

Wie unter Ziffer 2.1.2

9.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt am westlichen Stadtrand von Regen nahe dem Ortsteil Oleumhütte

Nachbarschaftsbebauung

Nördlich des Grundstücks verläuft der Schwarze Regen und bildet eine natürliche Grenze. Nach Süden grenzt die Sportanlagen und Unterkunftsgebäude des BLSV (Bayer. Landesportverband e.V.) an.

9.2 Beschaffenheitsmerkmale

9.2.1 Größe

Flurstück 992: 4.917 m²

9.2.2 Oberflächengestalt

Ebene Grundstücksfläche

9.2.3 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.

9.2.4 Bodenschätzung gem. Bodenschätzgesetz

Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehmiger Sand
Bodenstufe:	I
Klimastufe:	6,9° – 5,7° C
Wasserstufe:	3
Grünlandgrundzahl:	39
Grünlandzahl:	39

9.3 Erschließungszustand

9.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird von der über die städtische Erschließungsstraße „Oleumhütte“ ausreichend erschlossen.

9.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Kein Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz vorhanden.

9.4 Rechtliche Gegebenheiten

9.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Oberneumais, Blatt 629

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 24.09.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 992, Regenholz, Landwirtschaftsfläche zu 4.917 m²

Abt. II lfd. Nr. 1

Starkstromleitungsrecht für die Energieversorgung Ostbayern AG in Regensburg;
.....eingetragen am 15.09.1969

Abt. II lfd. Nr. 2

Rohr- und Kanalleitungsrecht sowie ein Schachterrichtungsrecht für den
Zweckverband Fernwasserversorgung Bayerischer Wald Sitz
Deggendorf.....eingetragen am 25.06.1970

Abt. II lfd. Nr. 3

Schächterrichtungsrecht für die Stadt Regen.....eingetragen am 01.10.1974

Abt. II lfd. Nr. 4

Abwasserkanalverlegungsrecht für die Stadt Regen.....eingetragen am
06.11.1979

Abt. II lfd. Nr. 5

Pumpstationsbetriebsrecht für die Stadt Regen.....eingetragen am 07.05.1999

Abt. II lfd. Nr. 6

Gasleitungsrecht für die KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH,
Bamberg.....eingetragen am 08.07.2002

Abt. II, lfd. Nr. 4

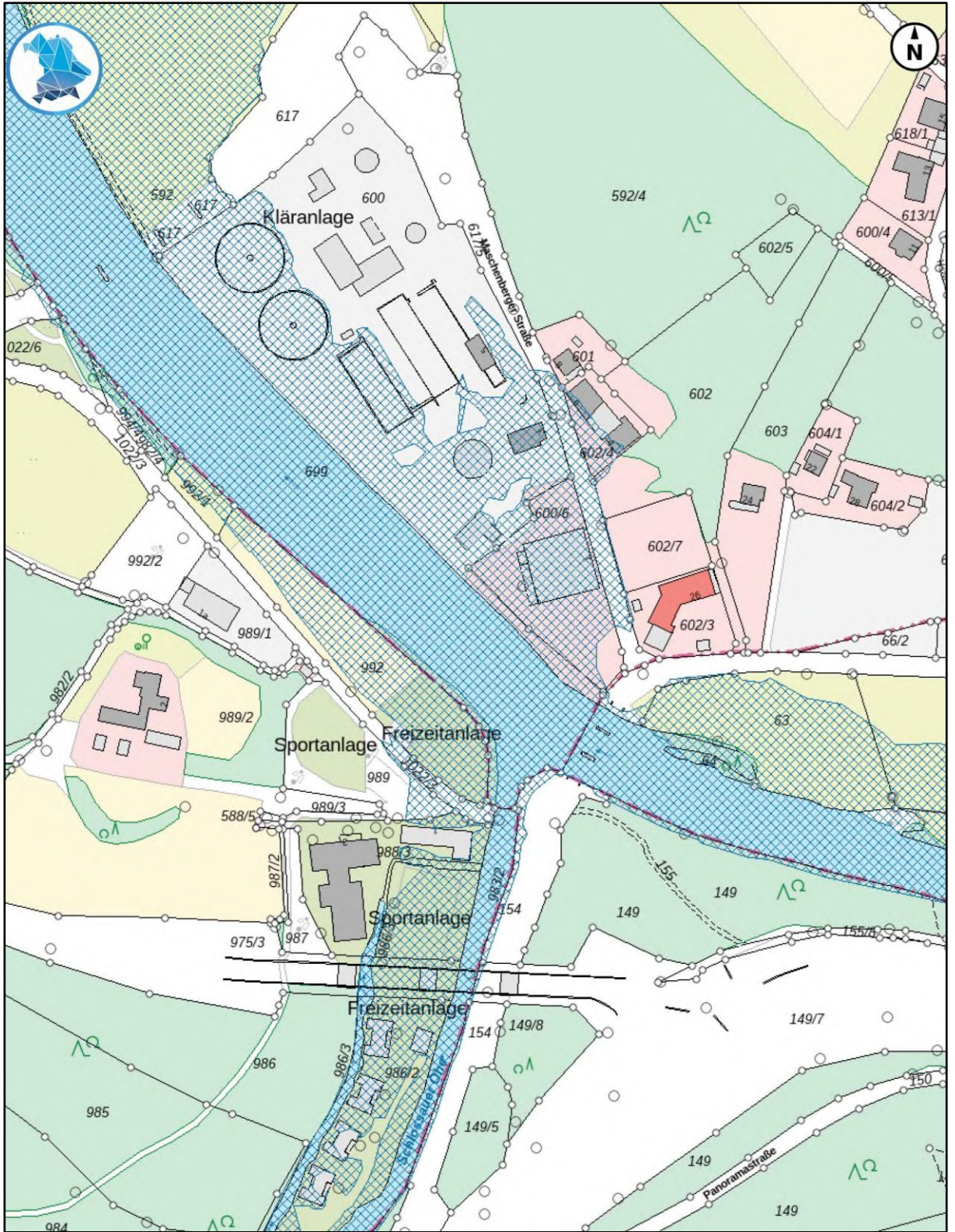
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet eingetragen am 03.09.2024

9.4.2 Bauplanungsrecht

Fläche der Landwirtschaft ohne Baurecht und Bauerwartung

9.4.3 Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Grundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es wurde vom Zuständigen Wasserwirtschaftsamt als Hochwassergefahrenfläche HQ 100 eingestuft.



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

9.4.4 Bebauung

Auf dem Grundstück befindet sich eine Pumpstation der Stadt Regen. Es handelt sich um ein Gebäude in Massivbauweise mit den Abmessungen ca. 4,0 m x 4,0m. Das Gebäude wurde von der Stadt Regen errichtet und ist nicht Bestandteil der Bewertung.

9.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Fläche der Landwirtschaft, bisher keine Erschließungsbeiträge angefallen

9.4.6 Vermietung/Verpachtung

Das Grundstück ist an den BLSV (Bayerischer Landessportverband e.V.) verpachtet. Der Pachtvertrag läuft bis 31.12.2034. Die Pachtzahlung beträgt 1.500,-- €/Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer.

9.5 Bodenwertermittlung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche der Landwirtschaft, welche vom BLSV als Freizeitfläche genutzt wird. Für Freizeitflächen gibt es keinen eigenen Grundstücksmarkt. Die Grundstücksqualität ist am ehesten vergleichbar mit Gartenland.

Wertableitung:

Gemäß den Gepflogenheiten des hiesigen Grundstücksmarktes erfolgt eine Bewertung in der Regel in Abhängigkeit von benachbarten Baulandflächen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Werte sind insbesondere abhängig von der Größe und dem Nutzungswert der Freizeit- oder Gartenlandfläche.

In Innerortsbereichen liegen die Wertspannen gemäß bundesweiten Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse bei ca. 10 bis 30 %, bezogen auf den Wert des benachbarten Baulandes. Im Außenbereich gelegenes sog. „wohnungsfernes Gartenland“ wird auch in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert der Landwirtschaft abgeleitet. In ländlichen Gebieten gilt hier eine Wertspanne vom 1,5 bis 3-fachen des Richtwertes als marktüblich.

Im vorliegenden Fall liegt die Fläche außerhalb des Ortszusammenhanges und ist mit mehr als 4.900 m² relativ großflächig; dies verringert den Wert. Sie liegt aber recht ortsnah mit direkter Anbindung an den Regen-Fluss, wodurch ein erhöhtes Kaufinteresse durch Ortsansässige unterstellt werden kann. Zudem ist eine verstärkte Nachfrage nach Außenbereichsflächen als wertbeständige Geldanlage feststellbar.

Unter Abwägung der zuvor beschriebenen Umstände erachte ich bei freier Abwägung einen prozentualen Wertansatz vom 2-fachen des Bodenrichtwertes für Flächen der Landwirtschaft, als marktgerecht. Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird nachfolgend entsprechend berücksichtigt.

Ableitung des relativen Bodenwertes:

Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft:	4,00 €/m ²
Wertminderung Überschwemmungsgebiet, 20 %	- 0,80 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert:	3,20 €/m ²
Wertfaktor Freizeitfläche	x 2,0
Relativer Bodenwert der Freizeitfläche	6,40 €/m ²
	rd. 6,40 €/m²

Bodenwert:

$$4.917 \text{ m}^2 \times 6,40 \text{ €/m}^2 = 31.469,-- \text{ €}$$

rd. 31.000,-- €

Plausibilisierung:

Jährliche Pacht: 1.500,-- €

Bodenwert: 31.000,-- €

Bodenwertverzinsung: 1.500,-- € / 31.000,-- € = ca. 5 %

Der erzielte Pachtertrag ergibt eine Verzinsung des ermittelten Bodenwertes von 5 % und stellt eine angemessene Rendite dar.

Regen, 06. Oktober 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
in Passau öffentlich bestellt 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	Stadtplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-6	Grundriss/Schnitt
Anlage 7-14	Fotos