



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten,
Nebengebäuden sowie Landwirtschaftsfläche**

in 94209 Regen, Ulmenweg 7,
Flurstück 899/1 der Gemarkung Regen

Akten-/Geschäftszeichen: 2 K 46/25

Wertermittlungstichtag: 16.04.2026
Qualitätstichtag: 16.04.2026
Datum des Gutachtens: 26.05.2026

Auftraggeber:
Amtsgericht Deggendorf
Amanstr. 17
94469 Deggendorf

Thomas Strunz
Im Baslet 11, 94209 Regen
Tel.: 09921 9089205
Email: info@sv-strunz.de

Von der IHK für Niederbayern öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Liegenschaftskataster	7
6	Lagebeschreibung	8
7	Grundstücksbeschreibung	11
8	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
9	Gebäudebeschreibung	15
10	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	27
11	Grundlagen für die Wertermittlung	29
12	Ermittlung Bodenwert	31
13	Ermittlung Sachwert	36
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	41
15	Schlussbemerkung	42
16	Abkürzungsverzeichnis	43
17	Verzeichnis der Anlagen	44



1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen im Ortsteil Bürgerholz der Stadt Regen. Das Bewertungsgrundstück weist insgesamt eine Grundstücksgröße von 8.991 m ² auf, davon entfallen ca. 7.366 m ² auf landwirtschaftliche Fläche. Das Ursprungsbaupjahr der Gebäude wurde im Ortstermin mit 1956 angegeben. Im Laufe der Zeit erfolgten An- und Umbauten am Objekt. Im Bewertungsobjekt befinden sich zwei Wohneinheiten. Die kleinere Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und ist vermietet. Die größere Wohneinheit erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss der Gebäude 1+2 und ist eigengenutzt. Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf und vermittelt einen vernachlässigten Eindruck.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	94209 Regen, Ulmenweg 7
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 899/1 der Gemarkung Regen zu 8.991 m ²
Objektart:	Wohnhaus mit Nebengebäuden und Landwirtschaftsfläche
Objektansicht:	
Baujahr:	Ursprungsbaupjahr ca. 1956, Anbau Doppelgarage 1977
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Angesetzte Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Bruttogrundfläche:	Wohngebäude 264 m ² , urspr. Stallgebäude 160 m ² , Garage/Werkstatt 40 m ² , Doppelgarage 46 m ² , Holzschuppen 85 m ²
Wohnfläche:	Wohnung Erdgeschoss, vermietet: ca. 66 m ² Wohnung Dachgeschoss, eigengenutzt: ca. 100 m ²
Wertermittlungsstichtag:	16.04.2026
Qualitätststichtag:	16.04.2026
Sachwert:	305.000 €
Verkehrswert:	305.000 €



2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 10.02.2026 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten,
Nebengebäuden sowie Landwirtschaftsfläche**

in 94209 Regen, Ulmenweg 7
Flurstück 899/1 der Gemarkung Regen

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 27.03.2026 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 16.04.2026 eingeladen.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	16.04.2026
Zeitraum:	10:00 – 11:30 Uhr
Teilnehmer:	• Grundstückseigentümer (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) • Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte von außen und innen besichtigt werden.

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 44 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Dem Amtsgericht Deggendorf wurde das Gutachten außerdem in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.



3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Regen, Blatt 5415
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Historische Luftbildaufnahmen aus dem Bayer. Luftbildarchiv
- Auskunft aus der Bauakte bei der Stadt Regen
- Auskunft zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Regen
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert)
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.



4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	10.02.2026
Amtsgericht:	Viechtach
Grundbuch von:	Regen

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
5415	2	Ulmenweg 7, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	899/1	8.991 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
3	2	899/1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ 2 K 46/25); eingetragen am 30.12.2025.

Bei Zwangsversteigerungen wird der Verkehrswert grundsätzlich „lastenfrei“ ermittelt. Eintragungen in Abt. II bleiben daher generell unberücksichtigt, sofern vom Amtsgericht nicht ausdrücklich anderweitig beauftragt.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Objektes und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.



5 Liegenschaftskataster

Im Liegenschaftskataster werden flächendeckend Gestalt, Größe, örtliche Lage, tatsächliche Nutzung sowie Eigentumsverhältnisse sämtlicher Liegenschaften - Grundstücke und Gebäude - beschrieben und dargestellt.

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.01.2026 ist das Flurstück 899/1 der Gemarkung Regen im Liegenschaftskataster wie folgt ausgewiesen:

Lage: *Ulmenweg 7*

Grundstücksfläche: *8.991 m²*

Tatsächliche Nutzung: *1.625 m² Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen*
6.894 m² Grünland
472 m² Gehölz
8.991 m²

Die Flächensumme im Liegenschaftskataster stimmt mit der Flächenangabe im Grundbuch überein.



6 Lagebeschreibung

6.1 Beschreibung Makrolage

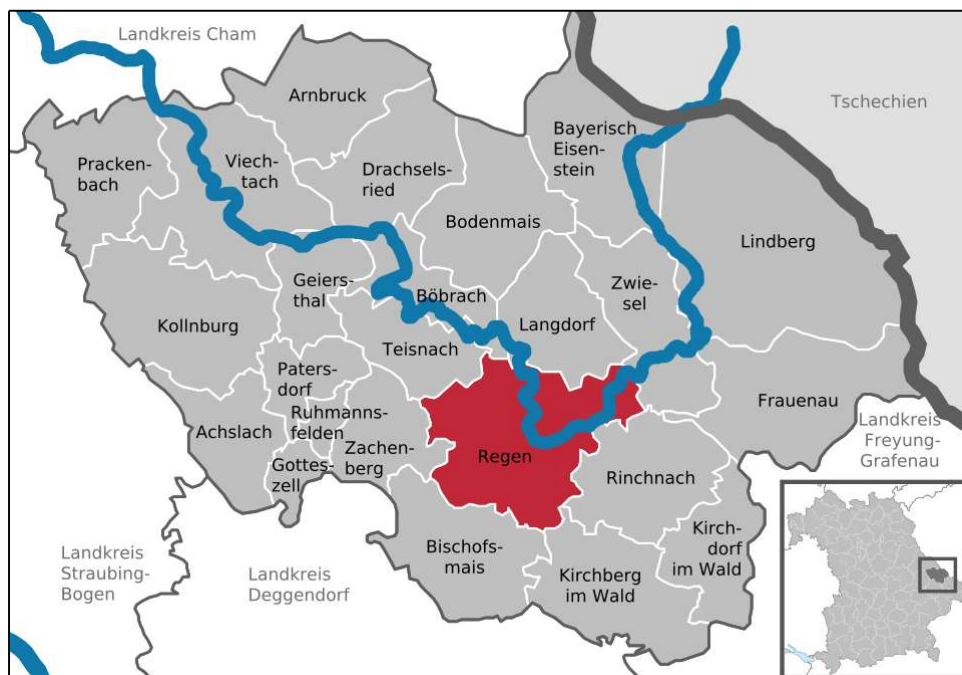
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Regen. Regen ist die Kreisstadt des niederbayerischen Landkreises Regen und liegt im Bayerischen Wald am Schwarzen Regen. Die Stadt wurde nach dem gleichnamigen Fluss benannt und ist staatlich anerkannter Luftkurort. Die Stadt Regen besteht aus insgesamt 57 Gemeindeteilen mit insgesamt rund 11.000 Einwohnern.

Geografisch liegt die Stadt Regen etwa 20 km nordöstlich der Stadt Deggendorf, rund 50 km nordwestlich der Stadt Passau und rund 70 km östlich der Stadt Regensburg (Angaben jeweils Luftlinie). Der Landkreis Regen liegt in Grenznähe zu Tschechien und Österreich. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist die Stadt Regen in der Region 12 Donau-Wald als „Mittelzentrum“ eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Deggendorf.

Die Makrolage ist geprägt durch die naturräumliche Lage im Bayerischen Wald mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Die Region weist insbesondere touristische Bedeutung auf, unter anderem durch Wander-, Wintersport- und Naturerholungsangebote. Wirtschaftlich ist die Region überwiegend mittelständisch strukturiert. Der Landkreis Regen zählt zu den unternehmensdichtesten Handwerksregionen Ostbayerns. Überregional bekannt ist die Stadt Regen u.a. durch das jährlich stattfindende „Pichelsteinerfest“ sowie das alle zwei Jahre stattfindende Volksmusikfestival „drumherum“.

Die Stadt Regen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen der Grundversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten und Schulen.

Abbildung: Lage der Stadt Regen im Landkreis Regen





6.2 Beschreibung Mikrolage

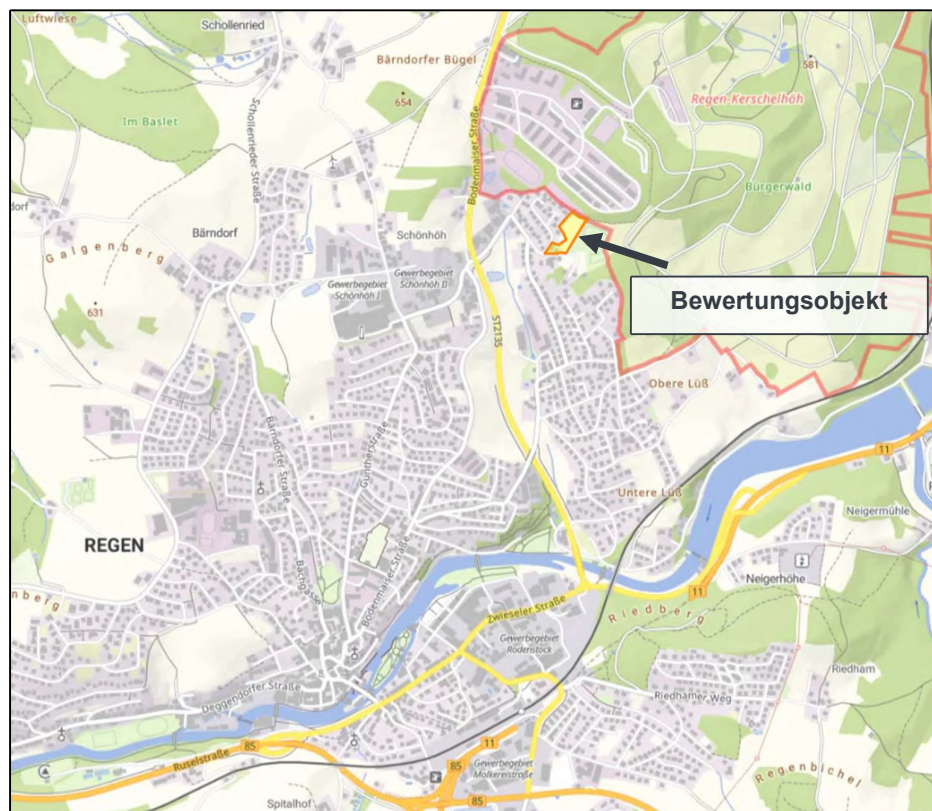
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bürgerholz im Nordosten der Stadt Regen. Die Entfernung zum Stadtplatz von Regen beträgt Luftlinie ca. 1,8 km.

Die Umgebungsbebauung nach Süden und Westen ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Unmittelbar nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend befindet sich das eingezäunte Gelände der Bayerwald-Kaserne mit Truppenübungsplatz. Unmittelbar östlich vom Bewertungsgrundstück befindet sich das Sportgelände des FC Bürgerholz. Das unmittelbare Umfeld weist insgesamt eine relativ geringe Verkehrsbelastung auf und bietet insgesamt für Wohnzwecke eine mittlere Wohnqualität.

Der bebaute Teilbereich des Bewertungsgrundstückes befindet sich in einer Ecklage am Schnittpunkt des Ahornwegs mit dem Ulmenweg. Beim Ulmenweg handelt es sich um eine asphaltierte Gemeindestraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstückes über einen einseitigen Gehweg verfügt. Der Ahornweg ist eine asphaltierte Gemeindestraße ohne Gehweg.

Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil Bürgerholz selbst nicht vorhanden, sind aber in geringer Fahrdistanz von rund 2 km im Hauptort Regen zu erreichen. Der Stadtteil Bürgerholz verfügt über einen eigenen Kindergarten. Im Hauptort Regen sind eine Grund- und Mittelschule sowie eine Realschule vorhanden.

Abbildung: Übersichtskarte Stadt Regen (Quelle BayernAtlas-plus)





6.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Verkehrstechnisch ist Regen mit direktem Anschluss an die Bundesstraße B 85 (Passau – Cham) und an die Bundesstraße B 11 (Zwiesel – Deggendorf) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die nächste Anschlussstelle zur Autobahn befindet sich in Deggendorf in rund 25 km Entfernung. In Deggendorf kreuzen sich die Autobahn A 92 (Deggendorf – München) und die Autobahn A 3 (Passau – Regensburg).

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch mehrere Regionalbuslinien des Landkreises bedient. Anschluss an das Bahnnetz besteht über den Regionalbahnhof Regen an die Bahnstrecke Plattling – Bayerisch Eisenstein. Auf der dieser Bahnstrecke verkehrt die Waldbahn im Stundentakt. In Plattling bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.

Der internationale Flughafen München ist rund 130 km von Regen entfernt.

6.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Stadt Regen ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	11.018
Einwohner Landkreis Regen	Bayer. Landesamt für Statistik	77.267
Entwicklungsprognose Stadt Regen Jahr 2024 bis 2044	Bayer. Landesamt für Statistik	-4,7 %
Kaufkraftindex Landkreis Regen ²	MB-Research GmbH	93,4
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,3
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Regen ³	Bundesagentur für Arbeit	4,0 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	4,1%
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,4 %

6.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im Stadtteil Bürgerholz der Stadt Regen. Die Verkehrsanbindung ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Negativ zu sehen sind die erwartete rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie die unterdurchschnittliche Kaufkraft im Landkreis. Die Arbeitslosenquote ist im Landkreis vergleichsweise gering.

Insgesamt wird die Makro- und Mikrolage als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

² Stand 2025

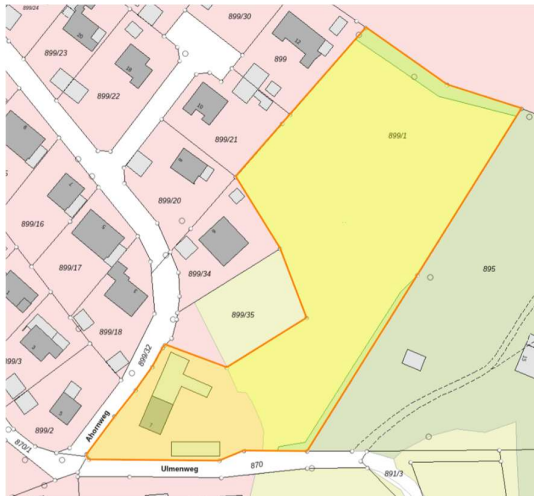
³ Stand April 2026



7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Lageplan und Luftbild des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 899/1 der Gemarkung Regen ist in nachstehenden Abbildungen gelb gekennzeichnet:



7.2 Grundstücksbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes

Grundstücksform:	Das Flurstück 899/1 hat einen unförmigen Zuschnitt. Bebaut ist lediglich der südwestliche Grundstücksbereich, die Restfläche des Grundstücks ist unbebaut.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nach Südwesten abfallend.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Bodenschätzung:	Grünland, Lehm, Bodenstufe III, Grünlandgrundzahl 39, Grünlandzahl 38. Ackerland, Lehmiger Sand, Zustandsstufe 4, Bodenzahl 39, Ackerzahl 34.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine direkte Grenzbebauung, jedoch weisen die bestehenden Gebäude nur einen geringen Abstand zur Grundstücksgrenze auf.
Bewuchs:	Die unbebaute Landwirtschaftsfläche weist im nördlichen sowie im südöstlichen Grundstücksbereich einen Bewuchs mit Gehölz auf.



8 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche Straße
- Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom sind vorhanden.

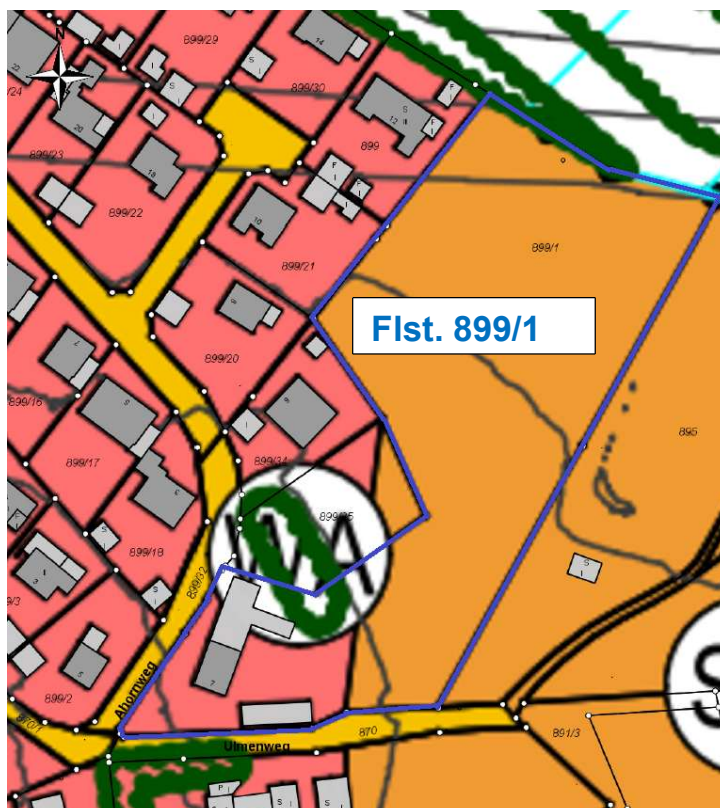
Der bebaute Bereich des Bewertungsgrundstücks ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

8.2 Baurechtliche Verhältnisse

8.2.1 Flächennutzungsplan

Der bebaute Bereich des Bewertungsgrundstückes ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Regen im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Der unbebaute östliche Bereich ist als „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Regen

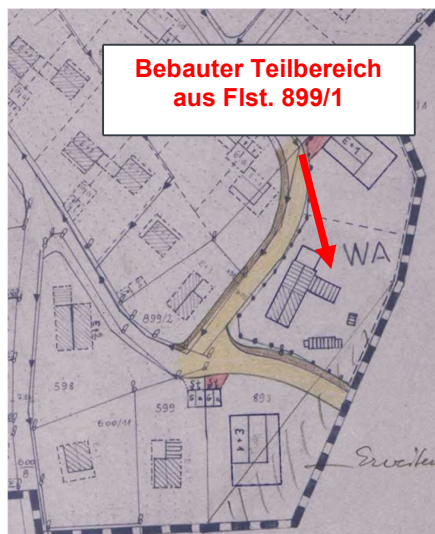




8.2.2 Bebauungsplan

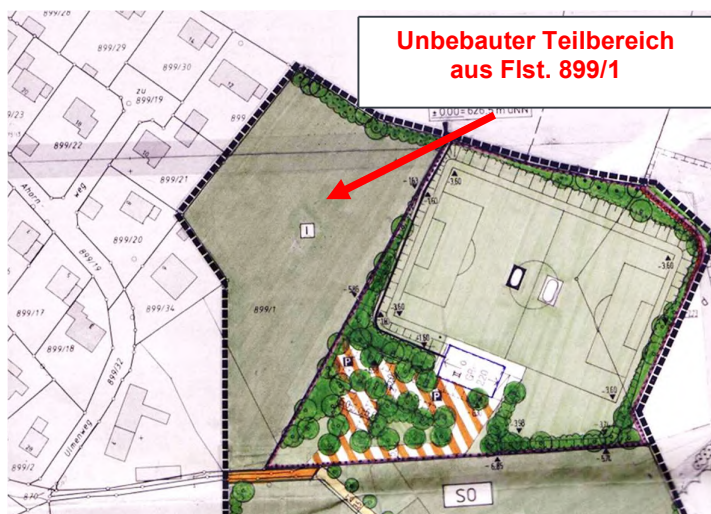
Der südwestliche, bebaute Bereich des Flst. 899/1 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Bürgerholz Nord“ der Stadt Regen. Der Urplan ist am 11.06.1970 in Kraft getreten. Seither sind mehrere Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt. Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes sind dabei insbesondere die 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes maßgebend. Diese Änderungen wurden mit Bekanntmachung vom 27.09.1977 bzw. 24.02.1978 rechtsverbindlich. Der Teilbereich des Flst. 899/1 ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Abbildung: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Bürgerholz Nord“, 6. Änderung



Der östliche, unbebaute Bereich des Flst. 899/1 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Fußballplatz Bürgerholz“ der Stadt Regen. Der Urplan dieses Bebauungsplanes ist am 08.05.1998 in Kraft getreten. Der Teilbereich des Flst. 899/1 ist als „Sondergebiet“ festgesetzt.

Abbildung: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Fußballplatz Bürgerholz“





8.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Der südwestliche, bebaute Bereich des Flst. 899/1 liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich für diesen Teilbereich nach § 30 BauGB.

Der östliche, als Landwirtschaftsfläche genutzte Bereich des Flst. 899/1 liegt ebenfalls im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch ist dieser Bereich als „Sondergebiet“ festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wie folgt festgelegt: *„Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport und der Freizeit dienen sowie dem Gebäudebestand auf Flst. 891. Außer den festgesetzten Gebäuden sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.“*

Eine allgemeine Bauerwartung z. B. als Wohnbauland ist für diesen Teilbereich nach den derzeitigen Gegebenheiten nicht erkennbar.

8.3 Tatsächliche Nutzung

Der südwestliche, bebaute Bereich wird zum Wertermittlungstichtag wohnwirtschaftlich genutzt. Der östliche, unbebaute Bereich wird zum Wertermittlungstichtag landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nach Angabe im Ortstermin verpachtet (Pachtvertrag lag mir nicht vor.)

8.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

8.5 Altlastenkataster

Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über den öffentlichen Zugang der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es bestehen dabei keine Eintragungen für den Gemeindebereich Regen. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

8.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder einer Hochwassergefahrenfläche (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

8.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).



9 Gebäudebeschreibung

9.1 Objektübersicht

Das Flurstück 899/1 der Gemarkung Regen ist im Südwesten bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle, bestehend aus Wohngebäude, ursprünglichem Stallgebäude, Garage/Werkstatt, Doppelgarage und Holzschuppen (vgl. Gebäudebereiche 1 – 5).

Die einzelnen Gebäudebereiche sind in der nachstehenden Abbildung entsprechend gekennzeichnet:



Gebäude Nr.	Bezeichnung	Ursprungsbaujahr
1	Wohngebäude	ca. 1956, Anbau 1968
2	Ursprüngliches Stallgebäude	ca. 1956
3	Garage/Werkstatt	ca. 1956
4	Doppelgarage	ca. 1977
5	Holzschuppen	ca. 1956

Aus der Bauakte bei der Stadt Regen konnten nur teilweise Unterlagen zu den einzelnen Gebäuden zur Verfügung gestellt werden. Zur Recherche der Ursprungsbaujahre wurde daher auch auf Luftbildaufnahmen aus dem Bayerischen Luftbildarchiv zurückgegriffen. Zum Baujahr konnten folgende Angaben recherchiert werden:

- Etwa um das Jahr 1956 wurde das Wohnhaus (Nr. 1) zusammen mit dem nördlich angrenzenden Stallgebäude (Nr. 2) errichtet. Gleichzeitig wurden dabei auch die Garage/Werkstatt (Nr. 3) und der Holzschuppen (Nr. 5) errichtet.
- Im Jahr 1968 erfolgte ein Anbau südlich an das Wohnhaus (Nr. 1). Das Wohnhaus wurde dabei um ca. 2,0 m nach Süden verlängert.
- Im Jahr 1977 erfolgte die Errichtung einer Doppelgarage (Nr. 4) nördlich angrenzend an das ursprüngliche Stallgebäude (Nr. 2).



9.2 Beschreibung der einzelnen Gebäudebereiche

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Objektbesichtigung. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen.

9.2.1 Wohngebäude (Gebäude Nr. 1)



Ansicht Süd- und Ostseite



Ansicht Westseite

Nach Angabe im Ortstermin wurde das Gebäude ursprünglich um das Jahr 1956 in Massivbauweise errichtet. Dieses Baujahr ist auch anhand von historischen Luftbildaufnahmen aus dem Bayerischen Luftbildarchiv als plausibel anzusehen. Aus der Bauakte des Bauamtes der Stadt Regen konnten keine Bauplanunterlagen zum Ursprungsgebäude zur Verfügung gestellt. Es besteht lediglich ein Grundrissplan aus dem Jahr 1968, wonach das Gebäude zur Südseite hin um rund 2 m verlängert wurde.

Im Wohngebäude Nr. 1 befinden zwei Wohneinheiten. Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist fremdvermietet. Für die Erdgeschosswohnung ergibt sich lt. Grundrissplan eine Wohnfläche von rund 66 m². Nach mündlicher Angabe im Ortstermin ist eine mtl. Nettokaltmiete von 400 € vereinbart (ein Mietvertrag hierzu hat mir nicht vorgelegen). Die Wohnung besteht aus vier Zimmern, Diele sowie Bad/WC. Die Wohnung ist insgesamt nur einfach ausgestattet und entspricht nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen, eine zweckentsprechende Nutzung für einfache Wohnansprüche ist aber weiterhin gegeben. Die Beheizung der Wohnung erfolgt lediglich über einen Einzelofen mit Scheitholz.

Im Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit, welche vom Grundstückseigentümer eigengenutzt wird. Die Wohneinheit erstreckt sich dabei über das gesamte Dachgeschoss von Gebäude Nr. 1 und Gebäude Nr. 2. Der Zugang zur Wohneinheit erfolgt über das Treppenhaus im Gebäude Nr. 2. Ein Grundrissplan für die gesamte Dachgeschosswohnung ist nicht vorhanden. Die Wohnung besteht aus fünf Zimmern, Diele sowie Bad/WC. Zur natürlichen Belichtung wurden mehrere Dachfenster eingebaut. Die Wohnfläche ist aufgrund der Dachschräge und der geringen Kniestockhöhe eingeschränkt. Eine detaillierte Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Grob überschlägig wird die Wohnfläche der Dachgeschosswohnung unter Berücksichtigung der vorgenannten Einschränkungen auf rund 100 m² geschätzt. An der Südseite besteht Zugang zu einem Holzbalkon mit guter Aussichtslage. In Teilbereichen der Dachgeschosswohnung haben Modernisierungen stattgefunden. Insgesamt ist die



Dachgeschosswohnung aber ebenfalls lediglich für einfache Wohnansprüche geeignet. Zur Beheizung stehen in der Dachgeschosswohnung zwei Einzelöfen mit Scheitholz zur Verfügung.

Das Gebäude Nr. 1 ist unterkellert. Der Zugang zum Keller erfolgt über eine Kellertür an der Westseite des Gebäudes. Die Kellerräume weisen eine niedrige Raumhöhe von nur rund 2,0 m auf. Teilweise sind die Innwände der Kellerräume unverputzt, teilweise sind großflächige Putzabplatzungen erkennbar. Die Nutzbarkeit der Kellerräume ist eingeschränkt, es lagert eine Vielzahl an Gerümpel im Keller.

9.2.2 Ursprüngliches Stallgebäude (Gebäude Nr. 2)



Ansicht Ostseite



Ansicht Westseite

Beim Gebäude Nr. 2 handelt es sich um das ursprüngliche Stallgebäude, welches im Laufe der Zeit in Teilbereichen zu Wohnzwecken um- und ausgebaut wurde. Das Gebäude Nr. 2 grenzt unmittelbar nördlich an das Gebäude Nr. 1 an.

Im Gebäude Nr. 2 befindet sich das Treppenhaus mit Zugang zur eigengenutzten Dachgeschosswohnung, welche sich wie bereits erwähnt über das gesamte Dachgeschoss von Gebäude Nr. 1 und Gebäude Nr. 2 erstreckt. Zur Beschreibung der Dachgeschosswohnung siehe vorstehende Ausführungen in Kapitel 9.2.1.

Das Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 2 steht ansonsten leer und ist nicht genutzt. Es ist eine weitere Zugangstür im Erdgeschoss vorhanden. Dahinter befinden sich zwei Räume und ein WC. Diese Räume werden derzeit jedoch nur zu Lagerzwecken verwendet. Ein Teilbereich des Erdgeschosses ist nicht ausgebaut. Vom Gebäude Nr. 2 besteht eine Zugangsmöglichkeit zur Doppelgarage (Gebäude Nr. 4).

Das Gebäude Nr. 2 ist nicht unterkellert. Östlich vom Gebäude wurde ein überdachter Bereich errichtet.



9.2.3 Garage/Werkstatt (Gebäude Nr. 3)



Ansicht Südseite



Ansicht Nordseite

Das Gebäude Nr. 3 befindet sich östlich angrenzend an das Gebäude Nr. 2. Als Ursprungsbaujahr des Gebäudes wird ebenfalls das Jahr 1956 zugrunde gelegt. Bauplanunterlagen bzw. ein Grundrissplan zum Gebäude konnten aus der Bauakte nicht zur Verfügung gestellt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage, welche augenscheinlich als Werkstatt genutzt wird. Es ist ein handbetriebenes Garagentor und eine gesonderte Zugangstür vorhanden. Der Bodenbelag besteht aus Beton. Das Dachgeschoss des Gebäudes wird als Taubenschlag verwendet.



9.2.4 Doppelgarage (Gebäude Nr. 4)



Ansicht Südseite



Ansicht Nordseite

Das Gebäude Nr. 4 grenzt unmittelbar nördlich an das Gebäude Nr. 2 an.

Zu dem Gebäude konnten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1977 aus der Bauakte zur Verfügung gestellt werden. Die Außenmaße des Gebäudes betragen lt. den Planunterlagen ca. 7,0 m x 6,50 m. Die Nutzfläche ist mit ca. 39 m² angegeben.

Es sind zwei Garagentore mit Elektroantrieb an der Gebäudewestseite vorhanden. An der Gebäudenordseite sorgen verbaute Glasbausteine für eine natürliche Belichtung. Der Bodenbelag der Garage besteht aus Beton. Im Innenbereich der Garage sind großflächige Putzabplatzungen erkennbar. Das Dachgeschoss der Garage ist zugänglich und für einfache Lagerzwecke nutzbar.



9.2.5 Holzschuppen (Gebäude Nr. 5)



Ansicht Südseite



Ansicht Stellplatz

Der Holzschuppen befindet sich an der Südseite des Bewertungsgrundstückes. Anhand historischer Luftbildaufnahmen wurde der Holzschuppen ursprünglich im Jahr 1956 zusammen mit dem Wohn- und Stallgebäude errichtet. Im Laufe der Zeit haben augenscheinlich entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Erneuerung der Holzverkleidung, etc) stattgefunden.

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und besteht aus einer Konstruktion mit Holzbalken und einer Verkleidung aus Holzbrettern. In Teilbereichen ist ein Bruchsteinmauerwerk als Fundament vorhanden. Das Gebäude verfügt ein Satteldach mit Dachziegeleindeckung. Eine Dachdämmung ist nicht vorhanden, die Dachziegel sind direkt auf Holzlatten verlegt.

Ein Teilbereich des Holzschuppens dient als Unterstellplatz für einen Pkw. Die Zufahrt zum Stellplatz erfolgt direkt vom Ulmenweg aus. In diesem Bereich ist auch ein entsprechendes Schiebetor aus Holz vorhanden.

Ansonsten dient der Holzschuppen insbesondere zur Lagerung von Brennholz und anderer Gegenstände. Der Bodenbelag ist im Bereich des Stellplatzes gefliest, ansonsten besteht der Bodenbelag überwiegend aus Beton.



9.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- befestigter Zugangsweg zum Haus,
- Gartenbereich mit Rasen und Bepflanzungen (ungepflegt)
- Einzäunung des Grundstücks mittels Gartenzaun aus Holz,
- eigener Brunnen vorhanden (nur für Gartenbewässerung nutzbar),
- Vogelvoliere und Hühnerstall (ohne Bewertung).

9.4 Konstruktive Merkmale im Überblick

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die augenscheinlichen Feststellungen beim Ortstermin nach dem äußeren Eindruck für die Wohngebäude (Gebäude Nr. 1 und 2)

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung Wohngebäude
Konstruktion:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk (30 cm lt. vorliegender Planunterlagen)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Deckenausführung innen:	Teilweise Holzdecken verbaut, ansonsten verputzt und gestrichen
Wandausführung innen:	Putz mit Farbanstrich, teilweise Holzverkleidung im Dachgeschoss
Treppe:	Zur Dachgeschosswohnung Betontreppe mit Fliesenbelag, Treppenhaus relativ steil und ungünstig geschnitten
Fenster:	Größtenteils Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (Modernisierung liegt bereits mehr als 20 Jahre zurück); manuelle Rollläden
Türen:	Hauseingangstüren aus Holz mit Lichtausschnitt; Einfache Innentüren aus Holz
Fußböden:	Einfache Bodenbeläge (Fliesen, PVC, Laminat)
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Baujahrestypisch einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	Jeweils einfache Ausstattung
Heizung:	Nur Einzelöfen mit Scheitholz, Warmwasserversorgung über Elektroboiler



9.5 Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind nur solche Baumängel/-schäden zu bewerten, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen sowie Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit unterlassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob und gegebenenfalls wie der allgemeine Grundstücksmarkt die vorliegenden Umstände wertmindernd berücksichtigt.

Im Rahmen des Ortstermins wurden u.a. folgende Mängel/Schäden festgestellt:

- zahlreiche und großflächige Putz- und Farbabplatzungen an Außenwänden
- teilweise Rissbildungen am Mauerwerk erkennbar,
- Holzverwitterung am Balkon, Gartenzaun und Holzverkleidung des Holzschuppens,,
- Schäden im Bereich der Dacheindeckung,
- im Gebäude Nr. 2 Teilbereiche nicht ausgebaut,
- Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsstellen im Kellerbereich und in der Garage erkennbar.

Ein gesonderter Wertabschlag für die vorhandenen alters- und nutzungsbedingten Mängel/Schäden erfolgt jedoch nicht, da die festgestellten Zustandsmerkmale bereits im Rahmen der angesetzten Restnutzungsdauer, der gewählten Standardstufe sowie über den angewendeten Sachwertfaktor ausreichend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei älteren Gebäuden ein gewisser Umfang an altersbedingten Schäden und Gebrauchsspuren marktüblich ist und vom Markt regelmäßig eher hingenommen wird als bei neuwertigen Objekten.

Gemäß Auftrag des Gerichts soll im Gutachten auch berichtet werden, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht. Anhaltspunkte, welche auf einen Verdacht auf Hausschwamm hindeuten, wurden im Rahmen der Objektbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt. Eine weitergehende Untersuchung erfolgte jedoch nicht. Für das tatsächliche Nichtvorhanden sein von Hausschwamm oder sonstigem verbogenem Pilzbefall wird daher keine Gewähr übernommen.

9.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt hat nicht vorgelegen.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudezustandes ist jedoch von erheblichen energetischen Defiziten auszugehen.

9.7 Zuständiger Kaminkehrer

Gemäß Online-Abfrage beim Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk ist für das Bewertungsobjekt zuständig:

Schornsteinfegermeister Stefan Bielmeier, Bärndorfer Str. 11, 94209 Regen.



9.8 Zusammenfassung

Lage:

Durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil Bürgerholz der Stadt Regen.

Ausstattung:

Die Gebäude weisen insgesamt einen einfachen Ausstattungsstandard auf.

Sowohl die vermietete Erdgeschosswohnung als auch die eigengenutzte Dachgeschosswohnung entsprechen in wesentlichen Bereichen nicht mehr den Wohn- und Ausstattungsansprüchen der heutigen Zeit. Eine zweckentsprechende Nutzungsmöglichkeit für einfache Wohnzwecke ist jedoch weiterhin gegeben.

Am Bewertungsobjekt ist insgesamt umfangreicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf erkennbar. Dies betrifft sowohl die allgemeine bauliche Ausstattung als auch technische und energetische Gesichtspunkte. Aufgrund des Gebäudealters und des Erhaltungszustandes bestehen insbesondere auch deutliche Defizite im energetischen Bereich.

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung der Erdgeschosswohnung ist zweckmäßig, die Wohnfläche der einzelnen Räume aber relativ klein. Für Gebäude dieser Altersklasse ist dies jedoch als baujahrestypisch anzusehen.

Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über die gesamte Länge der Gebäude 1 und 2. Es besteht daher ein sehr langer Flur in der Gebäudemitte. Die Wohnfläche der Räume seitlich vom Flur ist durch die Dachschräge und die Kniestockhöhe eingeschränkt. Die Raumaufteilung ist daher eher als ungünstig anzusehen, jedoch im Rahmen der vorhandenen Gegebenheiten zweckmäßig.

Zustand:

Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf und vermittelt einen vernachlässigten Eindruck.



9.9 Ausweis relevanter Flächenangaben

9.9.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Nachdem größtenteils keine geeigneten Grundrisspläne und Flächenberechnungen aus der Bauakte vorliegen, wurde die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes überschlägig mittels eigener Vermessung mit der Anwendung Bayern Atlas-plus ermittelt:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Wohngebäude	88 m ²	(ca. 11,0 m x 8,0 m)
urspr. Stallgebäude	80 m ²	(ca. 10,0 m x 8,0 m)
Garage/Werkstatt	40 m ²	(ca. 10,0 m x 4,0 m)
Doppelgarage	46 m ²	(ca. 7,0 m x 6,5 m)
Holzschuppen	85 m ²	(ca. 17,0 m x 5,0 m)
Summe:	339 m²	

Bezogen auf die im Liegenschaftskataster angegebene Grundstücksteilfläche für Mischnutzung von 1.625 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,20** (ohne Berücksichtigung von Stellplätzen und Zufahrtsflächen).

9.9.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Beim Gebäude 1 sind somit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss zu berücksichtigen. Beim Gebäude 2 sind Erdgeschoss und Dachgeschoss zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss weist eine lichte Höhe von über 1,25 m auf und ist daher gemäß ImmoWertV in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Es ergeben sich somit folgende Bruttogrundflächen:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Berechnungsgrundlage
Wohngebäude Kellergeschoss	88 m ²	(ca. 11,0 x 8,0 m)
Wohngebäude Erdgeschoss	88 m ²	(ca. 11,0 x 8,0 m)
Wohngebäude Dachgeschoss	88 m ²	(ca. 11,0 x 8,0 m)
Summe Gebäude 1 Wohngebäude:	264 m²	

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Berechnungsgrundlage
Urspr. Stallgebäude Erdgeschoss	80 m ²	(ca. 10,0 x 8,0 m)
Urspr. Stallgebäude Dachgeschoss	80 m ²	(ca. 10,0 x 8,0 m)
Summe Gebäude 2 urspr. Stallgebäude:	160 m²	



Für landwirtschaftliche Gebäude und Nebengebäude wird die Bruttogrundfläche i. d. R. nur eingeschossig angerechnet. Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundflächen für die Nebengebäude:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Berechnungsgrundlage
Gebäude 3 Garage/Werkstatt	40 m ²	(ca. 10,0 m x 4,0 m)
Gebäude 4 Doppelgarage	46 m ²	(ca. 7,0 m x 6,5 m)
Gebäude 5 Holzschuppen	85 m ²	(ca. 17,0 m x 5,0 m)
Summe Nebengebäude:	171 m²	

9.9.3 Wohnfläche

Eine detaillierte Wohn-/Nutzflächenberechnung konnte nicht vorgelegt werden und befindet sich auch nicht in der Bauakte.

Die Wohn-/Nutzflächen werden daher grob überschlägig aus der Bruttogrundfläche mittels objekttypischer Ausbaufaktoren abgeleitet:

Bezeichnung	Wohnfläche	Berechnungsgrundlage
Wohnung Erdgeschoss	ca. 66 m ²	BGF 88 m ² x Ausbaufaktor 0,75; <i>Plausibilisiert mit Maßangaben des vorliegenden Grundrissplans</i>
Wohnung Dachgeschoss	ca. 100 m ²	BGF 168 m ² (Gebäude 1 + Gebäude 2) x Ausbaufaktor 0,75 x Faktor 0,8 wg. Dachschräge + Kniestock
Summe Wohnfläche:	ca. 166 m²	

(Erdgeschoss Gebäude 2 unberücksichtigt)

Bezeichnung	Nutzfläche	Berechnungsgrundlage
Garage/Werkstatt	ca. 34 m ²	BGF 40 m ² x Ausbaufaktor 0,85
Doppelgarage	ca. 39 m ²	BGF 46 m ² x Ausbaufaktor 0,85 <i>Plausibilisiert mit Maßangaben des vorliegenden Grundrissplans</i>
Holzschuppen	ca. 77 m ²	BGF 85 m ² x Ausbaufaktor 0,90
Summe Nutzfläche:	ca. 150 m²	

(Kellergeschoss Gebäude 1 unberücksichtigt)

Hinweis:

Die Angabe der Wohn- bzw. Nutzfläche erfolgt lediglich zu informatorischen Zwecken, da für die Sachwertermittlung nicht relevant. Grundlage für die Sachwertermittlung bildet nach den Vorgaben der ImmoWertV die jeweilige Bruttogrundfläche der Gebäude.



9.10 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen ist von einem Ursprungsbaujahr von 1956 auszugehen. Im Laufe der Jahre haben verschiedene An- und Umbauten am Objekt stattgefunden.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Wohngebäude wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

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 ergebende Dauer jedoch verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall wird anhand der recherchierten Unterlagen sowie aufgrund der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung nach sachverständigem Ermessen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes von rund 15 Jahren als sachgerecht und angemessen erachtet. Die angebauten Nebengebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude. Somit teilen die Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern entsprechen daher den Ansätzen für das Hauptgebäude.



10 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

10.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen veröffentlicht üblicherweise alle zwei Jahre einen Grundstücksmarktbericht. Zuletzt wurde der Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht, welcher die Umsätze und Preisentwicklung der Jahre 2013 - 2022 umfasst. Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht ist vom Gutachterausschuss bis zum Erstellungszeitpunkt des Gutachtens bislang nicht veröffentlicht worden.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Jahr 2022 (1.119 Stück) im Vergleich zum Vorjahr 2021 (1.322 Stück) deutlich zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 15 %. Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen dabei im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke mit 440 Stück (Anteil 39 %). Auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke entfielen 358 Stück (Anteil 32 %) und auf den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 321 Stück (Anteil 29 %).

Trotz Rückgang der Anzahl der Kaufverträge ist der Geldumsatz des Gesamtmarktes im Jahr 2022 auf 193,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr um 27,1 Mio. € angestiegen. Dies entspricht einer Steigerung um rund 16 %. Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke dagegen ist der Geldumsatz im Jahr 2022 um 6,5 % auf 28,8 Mio. € zurückgegangen. Die Anzahl der Kaufvorgänge ist dabei im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2022 um 25 % gegenüber dem Jahr 2021 zurückgegangen.

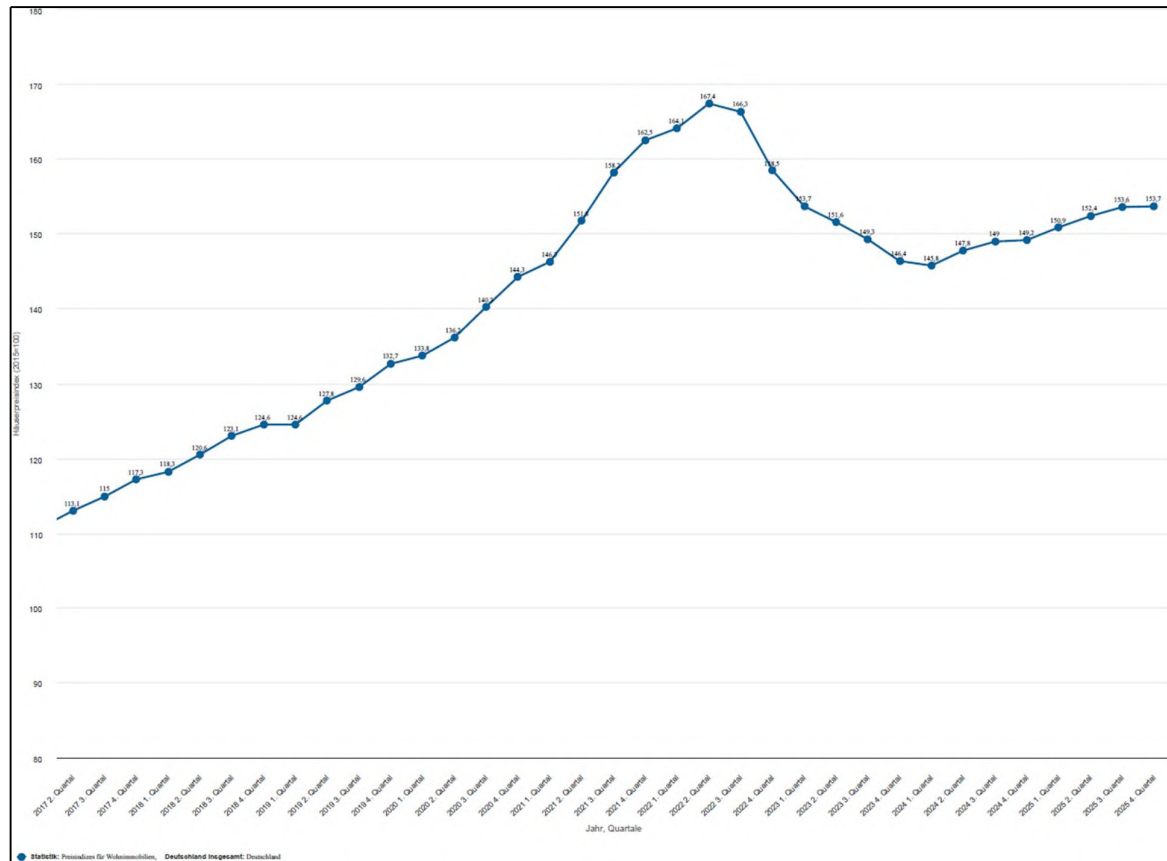
10.2 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht jedoch quartalsweise einen Häuserpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Der Index wird aus deutschlandweiten Transaktionen ermittelt und ist daher nicht regionalbezogen.

Aus nachstehender Abbildung ist gut zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich seit 2018 kontinuierlich angestiegen ist und im 1./2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. In der zweiten Jahreshälfte 2022 hat ein deutlicher Indexrückgang stattgefunden. Der Rückgang hat sich im Jahr 2023 kontinuierlich fortgesetzt. Seit Anfang 2024 hat sich der Indexwert wieder stabilisiert und zeigte im Verlauf der Jahre 2024 und 2025 eine leicht steigende Tendenz.



Abbildung: Häuserpreisindex 1. Quartal 2018 – 4. Quartal 2025 (Quelle: Statistisches Bundesamt)



10.3 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Am Markt waren deutliche Preisrückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2024 und 2025 wieder stabilisiert und zeigt seither wieder leichte Aufwärtstendenzen, liegt aber weiterhin unter den Höchstständen des Jahres 2022.

Das Bewertungsobjekt kommt überwiegend für Eigennutzer in Frage. Am Markt gefragt sind derzeit insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können und Objekte, welche gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage aufweisen. Ältere Objekte mit schlechtem Zustand oder erheblichem Modernisierungsbedarf sind dagegen schwerer vermittelbar. Solche Objekte bleiben erfahrungsgemäß lange auf dem Markt und können, wenn überhaupt, nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Objekt, welches einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand und erkennbaren Modernisierungs- und Renovierungsbedarf aufweist. Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wird daher von mir als unterdurchschnittlich beurteilt.



11 Grundlagen für die Wertermittlung

11.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

11.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück teilweise in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ und teilweise in die Entwicklungsstufe „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ einzuordnen.



11.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Das *Vergleichswertverfahren* kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.
- Das *Ertragswertverfahren* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Das trifft zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten zu.
- Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Für das Bewertungsobjekt kommen in erster Linie Kaufinteressenten zum Zwecke der Eigennutzung in Betracht. In derartigen Fällen orientiert sich das Marktgeschehen regelmäßig stärker am Substanzwert der baulichen Anlagen und des Grundstücks als an nachhaltig erzielbaren Erträgen.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**, da das Objekt vorrangig für eine Eigennutzung geeignet ist.



12 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

12.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen wurden für das Bewertungsgrundstück nachfolgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	110,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	000004 – Ortsteil Bürgerholz
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Bodenrichtwert per 01.01.2024	4,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	000090 – Gemeinde Regen
Art der Nutzung:	Landwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert per 01.01.2024	1,50 €/m²
Bodenrichtwertzone:	000090 – Gemeinde Regen
Art der Nutzung:	Forstwirtschaftliche Flächen (nur Boden ohne Bestockung)

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss üblicherweise im 2-Jahres-Rhythmus neu veröffentlicht. Der Bodenrichtwert per 01.01.2026 war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.



12.2 Zonierung des Grundstücks

Aufgrund der Grundstücksgröße von insgesamt 8.991 m² und der unterschiedlichen Nutzungsarten ist das Bewertungsgrundstück aufzuteilen in einen bebauten Bereich einschließlich Umgriffsfläche sowie in einen nicht bebauten Bereich (Landwirtschaftsfläche)

Als Grundlage für die Zonierung werden dabei die im amtlichen Liegenschaftskataster ausgewiesenen Flächen herangezogen (vgl. auch Kapitel 5). Somit ergibt sich folgende Zonierung des Grundstücks:

- 1.625 m² bebauter Bereich einschließlich Umgriffsfläche,
 - 7.366 m² Landwirtschaftsfläche (Grünland 6.894 m² + Gehölz 472 m²)
- 8.991 m²

12.3 Bodenwertansatz Bauland

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 für Wohnbaufläche verwendet.

Für eine objektspezifische Anpassung sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.3.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungsstichtag (16.04.2026) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 27 Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Preisveränderung im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums konnten nicht festgestellt werden. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.

12.3.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor.

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.



12.3.3 Ableitung Bodenwertansatz Bauland

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		110,00 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz (Bauland):		110,00 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 110,00 €/m² für den bebauten Bereich zugrunde gelegt.

12.4 Bodenwertansatz Landwirtschaftsfläche

Als Ausgangsbasis wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 für Landwirtschaftsfläche in Höhe von 4,00 €/m² verwendet.

Für eine objektspezifische Anpassung sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.4.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (16.04.2026) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 27 Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Preisveränderung im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums konnten nicht festgestellt werden. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.

12.4.2 Anpassung wg. Nutzungsart

Der Gutachterausschuss im Landkreis Regen unterscheidet bei der Festlegung der Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen nicht zwischen Ackerland und Grünland. Im Marktgeschehen sind jedoch allgemein für Ackerland höhere Grundstückspreise zu erzielen als für Grünland. Der Bodenrichtwert bildet daher lediglich einen Durchschnittswert ab.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Bewertungsfläche um Grünland. Es ist daher aufgrund der Nutzungsart ein Abschlag vom Bodenrichtwert vorzunehmen. Für die Wertermittlung wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 20 % vom Bodenrichtwert berücksichtigt.



12.4.3 Zuschlag wegen Ortsnähe

Nachdem die zu bewertende Grünlandfläche unmittelbar an eine bestehende Bebauung angrenzt, werden diese Flächen als sog. „ortsnahe Landwirtschaftsflächen“ bezeichnet. Für ortsnahe Landwirtschaftsflächen werden erfahrungsgemäß höhere Kaufpreise erzielt als für normale Landwirtschaftsflächen.

In der für die Verkehrswertermittlung führenden Fachliteratur Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage) wird der Verkehrswert von ortsnahe Agrarland üblicherweise mit dem zwei- bis dreifachen des Werts eines reinen Agrarlandes angegeben.

Im vorliegenden Fall erfolgt lediglich ein zweifacher Ansatz, da die Landwirtschaftsfläche gemäß Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt wurde und eine Bebauungsmöglichkeit ausgeschlossen wurde.

12.4.4 Abschlag wegen Gehölz

An der Nordseite sowie an der Ostseite des Grundstücks besteht jeweils ein Grundstücksstreifen, der mit Gehölz bzw. Bäumen bewachsen ist. Für die Gesamtfläche wird daher ein Abschlag von 5 % berücksichtigt.

12.4.5 Ableitung Bodenwertansatz Landwirtschaftsfläche

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche per 01.01.2024		4,00 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung wg Nutzungsart Grünland	-20 %	x 0,80
Zuschlag wegen Ortsnähe	+ 100 %	x 2,00
Abschlag wegen Gehölz	-5 %	x 0,95
Bodenwertansatz Grünland:		6,08 €/m²
	Gerundet	6,00 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 6,00 €/m² für die Grünlandfläche zugrunde gelegt.



12.5 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Anteil Bauland Flst. 899/1	1.625 m ²	110,00 €/m ²	178.750 €
Anteil Grünland Flst. 899/1	7.366 m ²	6,00 €/m ²	44.196 €
Bodenwert :			222.946 €
gerundet:			223.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungstichtag damit rund 223.000 €



13 Ermittlung Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

13.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet.

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m² Bruttogrundfläche. Dabei wird bei Wohngebäuden grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Bei sonstigen Gebäude wird lediglich in 3 Standardstufen unterschieden (Stufe 3 bis Stufe 5).

Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Für die einzelnen Gebäudebereiche werden unter Berücksichtigung der wertrelevanten Standardmerkmale folgende Klassifizierungen vorgenommen:

Gebäude	Bezeichnung	Gebäudetyp Lt. ImmoWertV	Standardstufe	Kostenkennwert NHK 2010
1	Wohngebäude	1.01	1,7	700 €/m ² BGF
2	Urspr. Stallgebäude	1.21	1,5	830 €/m ² BGF
3	Garage/Werkstatt	14.1	3	245 €/m ² BGF
4	Doppelgarage	14.1	4	485 €/m ² BGF
5	Holzschuppen	18.5	3	230 €/m ² BGF



13.2 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das erste Quartal 2026 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 193,5 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 93,5 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren einen Regionalfaktor von 1,0. Dementsprechend wird auch im vorliegenden Bewertungsfall ein Regionalfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

13.3 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren für die Außenanlagen einen Pauschalansatz von 2 % - 4 % bei einfachen Außenanlagen. Für die Wertermittlung wird ein Ansatz von 3 % zugrunde gelegt.

13.4 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.



13.5 Sachwertfaktor

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Sachwertfaktoren werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Regen wurden zuletzt im Grundstücksmarktbericht 2023 eine multiple Regressionsgleichung zur Ermittlung eines durchschnittlichen Sachwertfaktors für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, welche auf Kaufpreisen der Jahre 2021 und 2022 basiert. Angemerkt wird, dass diese Regressionsgleichung auf der Grundlage einer mehrdimensionalen Schätzfunktion beruht und daher einen erheblichen Unbestimmtheitsfaktor aufweist. Ein neuerer Grundstücksmarktbericht bzw. neue Sachwertfaktoren waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vom Gutachterausschuss des Landkreises Regen noch nicht veröffentlicht.

Unter Anwendung dieser multiplen Regressionsgleichung zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2022 ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,95. Seit dem Erhebungszeitpunkt war allgemein im Jahr 2023 ein rückgängiges Kaufpreinsniveau am Markt festzustellen, seit dem Jahr 2024 sind bis zum Wertermittlungsstichtag wieder leicht steigende Kaufpreise am Markt zu beobachten. Zum Wertermittlungsstichtag liegt damit insgesamt ein annähernd gleiches Preisniveau wie zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2022 vor.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Objekt, welches einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand und erkennbaren Modernisierungs- und Renovierungsbedarf aufweist. Die Marktgängigkeit derartiger Objekte ist deutlich erschwert und in der Regel nur mit erheblichen Preisnachlässen realisierbar. Außerdem handelt es sich von der Objektart um kein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus. Für das Bewertungsobjekt besteht aus vorgenannten Gründen lediglich ein eingeschränkter Interessentenkreis. Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wird von mir insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt. Es ist daher eine Anpassung des Sachwertfaktors vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren erachte ich zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,85 als marktgerecht und lege diesen für die Wertermittlung zugrunde.



13.6 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

13.6.1 Bodenwert Anteil Landwirtschaftsfläche

In der Berechnung des vorläufigen Sachwerts ist aus Gründen der Modellkonformität bislang nur der Bodenwertanteil für das Bauland berücksichtigt worden.

Zur Berechnung des Sachwerts ist daher der ermittelte Bodenwertanteil für die Landwirtschaftsfläche als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal hinzuzurechnen.

13.6.2 Abschlag für Freimachung und Entsorgung

Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass sich in Teilbereichen des Bewertungsobjekts umfangreiche eingelagerte Gegenstände sowie diverse nicht mehr werthaltige Materialien bzw. Gerümpel befanden. Dies betraf insbesondere den Kellerbereich von Gebäude 1, das Erdgeschoss von Gebäude 2, die Garage/Werkstatt, den Dachboden der Doppelgarage sowie den Holzschuppen.

Für einen potenziellen Erwerber ist daher von zusätzlichen Aufwendungen für Freimachung sowie fachgerechte Entsorgung auszugehen. Unter Berücksichtigung des hierdurch entstehenden Kosten- und Zeitaufwandes wird nach sachverständigem Ermessen ein wertmindernder Abschlag in Höhe von 8.000 € angesetzt.

Der vorgenannte Ansatz beruht auf einer überschlägigen sachverständigen Einschätzung. Die tatsächlich entstehenden Kosten können je nach Umfang der Räumung, Art der zu entsorgenden Materialien sowie den zum Ausführungszeitpunkt geltenden Marktpreisen abweichen.



13.7 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich somit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Wohngebäude (Nr. 1)	264 m²	700	1,00	1,935	357.588
Urspr. Stallgebäude (Nr. 2)	160 m²	830	1,00	1,935	256.968
Garage/Werkstatt (Nr. 3)	40 m²	245	1,00	1,935	18.963
Doppelgarage (Nr. 4)	46 m²	485	1,00	1,935	43.170
Holzschuppen (Nr. 5)	85 m²	230	1,00	1,935	37.829
Summe:	595 m²				714.518

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			714.518
Restnutzungsdauer:	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:			x 0,1875
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			133.972
Anteil der Außenanlagen:	3%		4.019
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			137.991
Bodenwert (nur Anteil Bauland)			178.750
Vorläufiger Sachwert:			316.741
Marktanpassung:	-15%	(SW-Faktor 0,85)	-47.511
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			269.230
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Bodenwert (nur Anteil Landwirtschaftsfläche)			44.196
Abschlag für Entrümpelung und Entsorgung			-8.000
SACHWERT:			305.426

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 305.000 €.



14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Ulmenweg 7 Stichtag 16.04.2026
Sachwert	305.426 €
Sachwert gerundet	305.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert)	305.000 €

Der Verkehrswert wird durch denjenigen 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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da beim Bewertungsobjekt die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Ulmenweg 7, 94209 Regen (Flurstück 899/1 der Gemarkung Regen) zum Stichtag 16.04.2026 begutachtet auf rund

305.000 Euro.



15 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, Sachwertfaktoren, etc.) erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Regen, den 26.05.2026



Thomas Strunz

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung



16 Abkürzungsverzeichnis

Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilien- berater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V:
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Übermittelte Grundrisspläne aus Bauakte (*nur für einzelne Gebäudebereiche vorliegend*)
- Fotodokumentation (*nur Außenfotos*)