



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

Verkehrswertgutachten

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



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

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

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

Grundstück in: 94209 Regen
Krampersbachersteig 34

Flurstück: 676
Gemarkung: Regen

Bewertung: 478,20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 676, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage Nr. 2

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 2 K 14/25

Wertermittlungstichtag: 30. September 2025

Ausfertigung: 3
Dieses Gutachten umfasst: 22 Seiten
18 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 328.000,-- €

Regen, 10. Oktober 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Wohnungseigentum Nr. 2	9
3.2	Außenanlagen.....	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6	13
4.2	Gewähltes Verfahren	14
5.	Ertragswertverfahren	15
5.1	Erläuterung Ertragswertverfahren.....	15
5.2	Begriffserläuterungen	15
5.3	Ermittlung des Bodenwertanteils	17
5.4	Ertragsgrundlagen	17
5.5	Ertragswertberechnung Teileigentumseinheit Nr. 2	20
5.6	Anpassung an die Marktlage	20
5.7	Ertragswert.....	20
6.	Verkehrswert.....	21

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 17.07.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für die Wohneigentumseinheit Nr. 2 in 94209 Regen, Krampersbachersteig 34.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 30.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 30.09.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Mitarbeiter des Grundstückseigentümers,
Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 04.06.2025
- Liegenschaftskatastrerauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

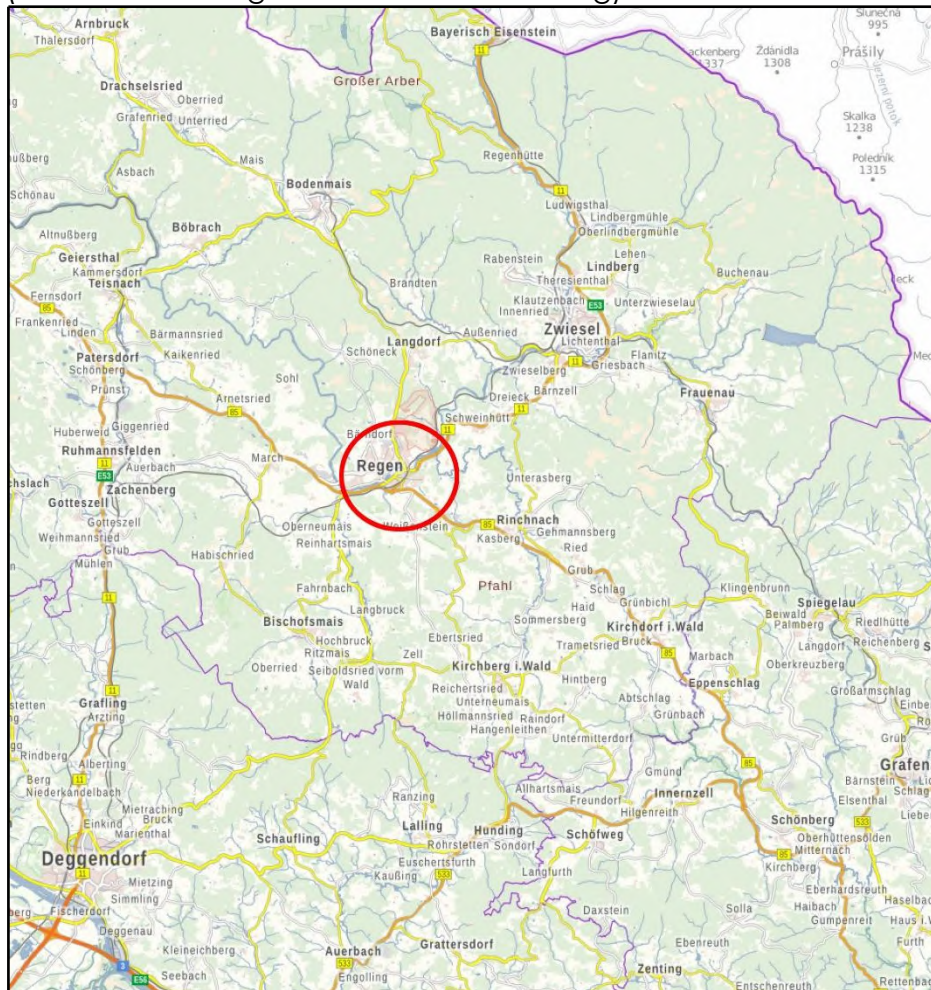
Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

2.1.1 Großräumige Lage

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

Überörtliche Anbindung:

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

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

Bahnhof: Im Ortsbereich

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im östlichen Stadtbereich von Regen im Stadtteil Bürgerholz innerhalb eines Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

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 676: 1.275 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden stark ab. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung von ca. 2 m Höher zu den tiefer liegenden Nachbargrundstücken.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Flurstück wird über die städtische Erschließungsstraße „Krampersbachersteig“ ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Regen, Blatt 5203
(Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 04.06.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 478,20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 676,
Krampersbachersteig 34, Gebäude- und Freifläche zu 1.275 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und Garage Nr. 2
laut Aufteilungsplan;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein
Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse zugeordnet.

Abt. II lfd. Nr. 1

Abwasserleitungsrecht für Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
.....eingetragen am 26.04.1963:

Abt. II lfd. Nr. 6

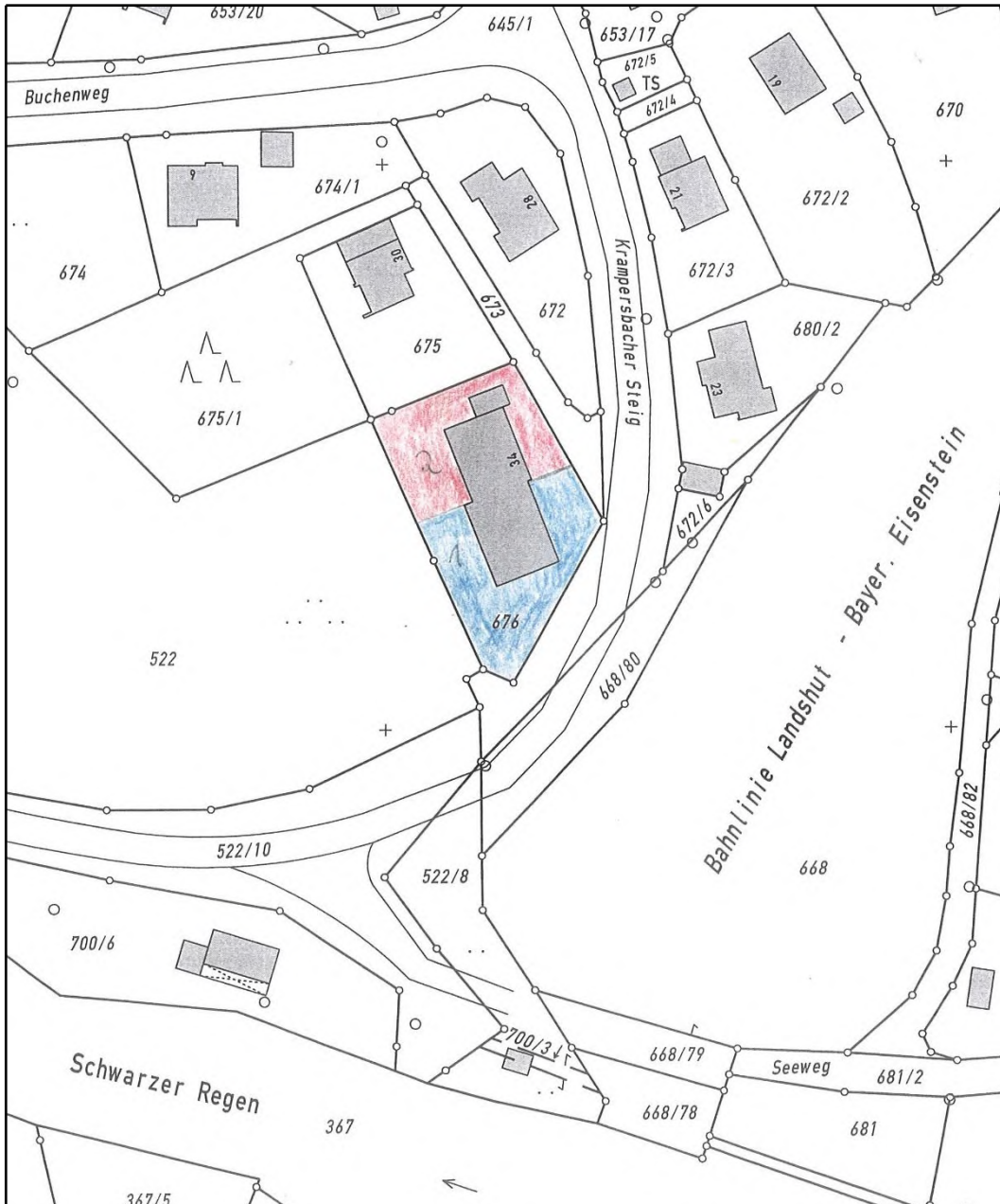
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und Abwasserleitungsrecht) für
Stadt Regen.....eingetragen am 17.03.2021:

Abt. II, lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet eingetragen am 04.06.2025

2.4.2 Sondernutzungsrechte

Der zu bewertenden Eigentumseinheit Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an der im nachfolgend beigefügten Lageplan rot gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet. Gem. Teilungserklärung kann die Fläche zur Anlegung und Unterhaltung eines Nutz- und Ziergartens und einer Terrasse genutzt werden. Auch kann der Sondernutzungsbereich für eine weitere Bebauung (Anbauten, Anlegung von Wintergärten, Garagenbauten oder Erstellung von Pkw-Abstellplätzen) genutzt werden, solange dies dem Baurecht entspricht.



(Lageplan - Auszug aus der Teilungserklärung)

2.4.3 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude liegen Genehmigungsunterlagen vor.

2.4.4 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Regen, „Bürgerholz-Süd“, Deckblatt Nr. 9. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet WA. Auf der bewertungsrelevanten Grundstücksfläche ist eine Zweigeschossige Bebauung mit einer max. GRZ von 0,4 und einer max. GFZ von 0,8 zulässig.

2.4.5 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

2.4.7 Vermietung/Verpachtung

Gemäß Auskunft des Eigentümers ist das gesamte Gebäude vermietet. Es bestehen mehrere Mietverträge mit gesetzlichen Kündigungsfristen. Mietverträge selbst wurden nicht vorgelegt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Wohnungseigentum Nr. 2

3.1.1 Art

Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

Unbekannt, vermutlich 1970er Jahre

3.1.3 Modernisierungen

Ca. 1990er Jahre Modernisierungsmaßnahmen

3.1.4 Nutzung

UG: 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum, Flur, Terrasse, Kellerraum, Heizungsraum

EG: Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Speis, Flur, Balkon, Einzelgarage

OG: Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Speis, Flur, Balkon

DG: Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
UG:	13,74	9,62	132,18
EG:	13,74	9,62	132,18
	6,50	4,00	26,00
OG:	13,74	9,62	132,18
DG:	13,74	9,62	132,18
	7,28	0,90	6,55
<u>Gesamt:</u>			<u>561,27</u>
		rd.	561

Vermietbare Wohnfläche/Nutzfläche (Überschlägige Ermittlung auf Basis der Aufteilungspläne):

Wohnung UG:

Zimmer 1	18,10 m ²	
Zimmer 2	17,50 m ²	
Zimmer 3	18,06 m ²	
Bad	4,70 m ²	
WC	3,00 m ²	
Abstellraum	2,80 m ²	
Flur	7,40 m ²	
Terrasse (1/4 Ansatz)	4,40 m ²	75,96 m ²

Wohnung EG:

Wohnzimmer	21,80 m ²	
Eltern	19,60 m ²	
Kind	12,00 m ²	
Essküche	17,43 m ²	
Speis	3,50 m ²	
Bad	5,30 m ²	
WC	2,10 m ²	
Garderobe	2,60 m ²	
Flur	9,20 m ²	
Balkon (1/4 Ansatz)	4,40 m ²	97,93 m ²

Wohnung OG:

Wohnzimmer	21,80 m ²	
Eltern	19,60 m ²	
Kind	12,00 m ²	
Essküche	17,43 m ²	
Speis	3,50 m ²	
Bad	5,30 m ²	
WC	2,10 m ²	
Garderobe	2,60 m ²	
Flur	9,20 m ²	
Balkon (1/4 Ansatz)	4,40 m ²	97,93 m ²

Wohnung DG:

Wohnen	10,10 m ²	
Küche	10,10 m ²	
Schlafen	13,80 m ²	
Bad/WC	5,40 m ²	
Flur	11,50 m ²	<u>50,90 m²</u>

Wohnfläche Gesamtgebäude: 322,72 m² **rd. 323 m²**

Sonstige vermietbare Nutzfläche:

UG:	Abstellraum	16,80 m ²		
EG:	Kfz-Garage	16,80 m ²	33,60 m ²	rd. 34 m²

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte gemäß der Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt. Balkon- und Terrassenflächen wurden mit 1/4 der tatsächlichen Flächen angerechnet, Keller-räume bleiben unberücksichtigt.

3.1.6 Baubeschreibung

Hinweis:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Von den insgesamt 4 Etagen konnte lediglich eine Etage (Erdgeschoss) von innen besichtigt werden. Auch die Kellerräume und der Heizraum sowie die Garage konnten besichtigt werden. Die Beschreibung und Bewertung der nicht besichtigten Fläche erfolgt nach dem äußeren Anschein sowie mündlicher Beschreibung des Teilnehmers beim Ortstermin.

Außenwände:	KG: Teilw. Mauerwerk, teilw. Betonwände, ca. 30 cm dick EG/DG: Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Rieselputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Dachschrägen mit Gipskarton oder Holz verkleidet
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden in Garage Holzfenster; Keller mit einfachen Metallrahmenfenstern, Treppenhaus mit Glasbausteinen
Türen:	Innentüren als glatte Röhrenspantüren mit Stahlzargen, Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Glasfüllung, Garage mit Stahlschwinger
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinauflage und Metallgeländer
Böden:	Wohnflächen mit Vinyl- oder PVC-Böden, Sanitärräume und Flure mit Plattenbelägen
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Fabrikat Buderus, (befindet sich als Gemeinschaftsfläche innerhalb Teileigentum Nr. 2), Erdtank mit ca. 20.000 Liter Fassungsvermögen
Sanitäre Ausstattung:	je Etage ein Bad mit Badewanne oder Dusche und Waschbecken, teilw. separate WC`s
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	- Anbau Einzelgarage in Massivbauweise, zweigeschossig, Satteldach mit Pfettendachstuhl, Betonboden - durchlaufende Balkone im EG und OG als Stahlbetonplatten mit Holzgeländer auf Metallunterkonstruktion; Holzgeländer teilw. verwittert, Betonschäden im OG an der Stirnseite

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es besteht ein Instandhaltungsstau

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Massiver Schimmelbefall in Bad EG
- Dachziegel mit Moos bewachsen, einzelne Ziegel beschädigt
- Haustüre Glasfüllung schadhaf
- Plattenbelag beim Hauseingang im EG schadhaf
- Außenrollläden teilw. schadhaf, teilw. stark verschmutzt
- Dachrinnen zum Teil korrodiert
- Massiver Außenputzschaden an einspringender nördlicher Fassade im Übergang zur Eigentumseinheit Nr. 1
- Bodenbeläge zum Teil mit Oberflächenschäden
- Innen vermutlich verschmutzte Wände
- Dachrinne bei Garage beschädigt

3.1.9 Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde mir 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

- Westlicher Hauszugang mit Waschbetonplatten befestigt
- Hausvorbereich WE 2 und Garagenzufahrt asphaltiert
- Terrassen mit Betonplatten befestigt, Fläche uneben
- Wasserver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

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

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

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

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

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

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

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

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnungseigentumseinheit, welche ursprünglich als Mehrfamilienhaus errichtet und derzeit als Unterkunft für Asylbewerber genutzt wurde.

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

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

5. Ertragswertverfahren

5.1 Erläuterung Ertragswertverfahren

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

5.2 Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

- Verwaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

- Betriebskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§33 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

5.4.1 Rohertrag

Gemäß ImmoWertV ist als Rohertrag ein marktüblicher Mietertrag anzusetzen. Die Wohnflächen in UG, EG, OG und DG sind zwar vermietet. Ein Teil der Mietverträge für Zimmer innerhalb von Wohngemeinschaften wurden mit dem Jobcenter für die Unterbringung von Asylbewerbern oder sonstigen Arbeitnehmern auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können mit dreimonatiger Kündigung aufgelöst werden. Die Angaben basieren auf mündlichen Auskünften des Eigentümers, Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

Die Kfz-Garage im EG und der Abstellraum darunter im UG werden von der Firma des Eigentümers genutzt. Auch hier wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Gemäß Mietaufstellung des Eigentümers beträgt zum Wertermittlungsstichtag der gesamte Mietertrag aus der Eigentumseinheit Nr. 2, 3.786,-- € nettokalt, monatlich.

Diese Mieterträge liegen über den marktüblichen Mieten und sind nicht nachhaltig gesichert. Der Ertragswertberechnung werden daher Mieterträge zugrunde gelegt, welche sich an marktüblichen Mieten, wie sie im Umfeld des Objekts erzielbar sind, orientieren.

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

Untergeschoss:		
76 m ² x 6,50 €/m ²	=	494,00 €/Monat
Abstellraum	=	30,00 €/Monat
Erdgeschoss:		
98 m ² x 7,00 €/m ²	=	686,00 €/Monat
1 Garagenstellplatz x 50,-- €/Stck	=	50,00 €/Monat
Obergeschoss:		
98 m ² x 7,00 €/m ²	=	686,00 €/Monat
Dachgeschoss:		
51 m ² x 6,50 €/m ²	=	332,00 €/Monat
TE 2, gesamt:	=	2.278,00 €/Monat
<u>Jährlicher Rohertrag:</u>		
2.278,00 €/Monat x 12 Monate	=	27.336,00 €/Jahr

5.4.2 Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV, Anlage 3

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

Verwaltungskosten, 4 % des Jahresrohertrages	=	1.093,-- €/Jahr
Mietausfallwagnis, 3 % des Jahresrohertrages	=	820,-- €/Jahr
Instandhaltungskosten:		
Wohnflächen: 323 m ² x 13,90 €/m ²	=	4.490,-- €/Jahr
<u>Kellerraum/Garage:</u>	=	<u>80,-- €/Jahr</u>
Bewirtschaftungskosten gesamt	=	6.483,-- €/Jahr

Informativ:

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. 23,7 % des Jahresrohertrages

5.4.3 Restnutzungsdauer (RND)

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gem. Anlage 1 ImmoWertV - 80 Jahre
Fiktives Alter des Gebäudes zum Stichtag – ca. 45 Jahre
Modernisierungsgrad: nicht modernisiert
Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Stichtag: **35 Jahre.**

5.4.4 Liegenschaftszinssatz (LZ)

Der Liegenschaftszinssatz nach ImmoWertV § 21 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. Für den Landkreis Deggendorf werden noch keine Zinssätze vom Gutachterausschuss ausgewertet, so dass auf Erfahrungswerte und Durchschnittswerte aus der Literatur zurückgegriffen werden muss.

Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, das zukünftige Entwicklungspotenzial, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc.. Als wesentliche Einflussgröße auf den finanzmathematischen Vervielfältiger stellt der Liegenschaftszinssatz das zukünftig zu erwartende Nutzungspotenzial einer Immobilie dar. Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, weil z. B die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Da die Höhe des Liegenschaftszinssatzes zu einem großen Anteil von der Art der Nutzung abhängig ist, bedarf es einer differenzierten Betrachtung.

Für die unterschiedlichen Nutzungsarten ist gemäß der einschlägigen Fachliteratur von folgenden Zinsspannen auszugehen:

Mehrfamilienhäuser (Kleiber):	3,5 % bis 5,0 %
Vierfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser, gem. Empfehlungen des IVD:	2,0 % bis 5,0 %

Der nutzungsbedingte Liegenschaftszinssatz dürfte unter Abwägung der zuvor genannten Spannen bei ca. **4,50 %** liegen.

5.5 Ertragswertberechnung Teileigentumseinheit Nr. 2

Jahresrohertrag	=	27.336,-- €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	=	-6.483,-- €
Jährlicher Reinertrag	=	20.853,-- €

Abzgl. Anteil des Bodens am Reinertrag:		
67.100,-- € x 4,50 % Verzinsung	=	-3.020,-- €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	17.833,-- €

Kapitalisierung

Barwertfaktor bei 35 Jahren RND und 4,5 % LZ: **17,46**

Ertragswertanteil der baulichen Anlagen		
17,46 x 17.833,-- €	=	311.364,-- €
Bodenwertanteil	=	67.100,-- €
Vorläufiger Ertragswert:	=	378.464,-- €

5.6 Anpassung an die Marktlage

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

5.7 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert Eigentumseinheit 2	=	378.464,-- €
--	---	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungstau,

Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung pa. -50.000,-- €

Ertragswert Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 = 328.464,-- €

rd. 328.000,-- €

Entspricht bei 323 m² vermietbarer Fläche 1.015,-- €/m²

6. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert 478,20/1000 Miteigentumsanteils am bebauten Grundstück in 94209 Regen, Krampersbachersteig 34, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneigentumseinheit Nr. 2 zum 30.09.2025 mit

328.000,-- €

(in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

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

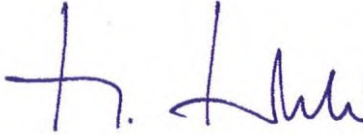
Regen, 10. Oktober 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

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

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


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung

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

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Stadtplatz 9, 94209 Regen,
Wertgutachten vom 10. Oktober 2025, Krampersbachersteig 34, 94209 Regen

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-12	Teilungserklärung
Anlage 13-18	Fotos