



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

Wertermittlung bebauter Grundstücke nach dem äußeren Anschein

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



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

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-971706-18
fax: 09921 -971706-10
max.weber@swweber.de

Grundstück in:	94209 Regen Waldferiendorf 11
Flurstück:	256/35
Gemarkung:	Eggenried
Bewertung:	Ferienhaus und Miteigentumsanteile an sonstigen Grundstücken
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 1 K 23/24
Wertermittlungstichtag:	26. Februar 2026
Ausfertigung:	3
Dieses Gutachten umfasst:	24 Seiten 16 Seiten Anlagen
Verkehrswerte:	145.000,-- € (ohne Inventar) Bebautes Grundstück 548,-- € je 1/124 MEA an sonstigen Grundstücken 243,-- € 2/10 MEA an sonstigen Grundstücken

Regen, 24. März 2026

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Zweck der Wertermittlung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Wertermittlung.....	4
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
2.3	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	10
2.4	Vergleichswertermittlung	12
2.5	Sachwertermittlung	14
2.6	Verkehrswert (ohne Inventar)	21
3.	Wert des Inventars	21
4.	Wertermittlung sonstiger Grundstücke (Umgriffsflächen).....	22
4.1	Gegenstand der Wertermittlung.....	22
4.2	Ermittlung der Bodenwerte	23

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen, beauftragte mich mit Beschluss vom 03.12.2025 mit der Überarbeitung und Ergänzung des ursprünglichen Gutachtens vom 04.02.2025.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln für das Ferienhaus in 94209 Regen, Waldferiendorf 11 und Miteigentumsanteilen an sonstigen Grundstücken.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 26.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 26.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin: Max Weber, Sachverständiger
Eine Innenbesichtigung wurde **nicht** ermöglicht;
die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschriften vom 25.06.2024 und 17.09.2025
- Liegenschaftskatasterauszüge
- Lagepläne M 1:1.000 und 1:1.500
- Schreiben der Stadt bzgl. der Bebauung
- Beschluss des Amtsgerichts Deggendorf

Eigene Recherchen:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Planunterlagen von der Stadtverwaltung Regen
- Digitale Flurkartenauszüge vom Bayern-Atlas

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.7.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt.

1.7.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Wertermittlung

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Regen-Kattersdorf
Höhenlage:	ca. 660 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Regen, 5 km
Landeshauptstadt:	München, 180 km
Bundesstraße:	B 11 von Regen nach Deggendorf in ca. 1,5 km
Autobahnzufahrt:	A 3 und A 92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca.30 km entfernt
Bahnhof:	Regen, ca. 5 km entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 150 km entfernt Prag, ca. 210 km entfernt

2.1.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt innerhalb einer Feriensiedlung nahe der Ortschaft Kattersdorf, ca. 5 Kilometer südlich der Kreisstadt Regen.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt Regen vorhanden. Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Fachoberschule und Volkshochschule. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemein- und Fachärzte zur Verfügung. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz bestehen über Busverbindungen von Weißenstein aus und über Bahnverbindungen mit Haltestelle am Bahnhof von Regen, ca. 5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Ein Anschluss an das Fernstraßennetz ist über die Bundesstraße 85 nach Deggendorf gegeben. Von Deggendorf aus bestehen Autobahnverbindungen nach Regensburg, München und Linz.

Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden. Regen liegt im Gebiet des Naturparks Bayerischer Wald, der Nationalpark Bayerischer Wald ist in 20 Autominuten erreichbar.

Nachbarschaftsbebauung

Baugleiche eingeschossige Ferienhäuser

Lagequalität

Es handelt sich um eine exponierte, ruhige Wohnlage mit hoher Wohnqualität.

2.1.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Flurstück 256/35 F = 500 m²

Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt,
Grundstücksbreite entlang der Erschließungsstraße ca. 20 m
Grundstückstiefe ca. 25 m,

Oberflächengestalt

Leichte Hanglage nach Osten

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.

2.1.3 Erschließungsanlagen

Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Waldferiendorf“ erschlossen. Die Fußwegeverbindungen innerhalb des Feriendorfes sowie die allgemeinen Parkplätze befinden sich in Privateigentum und sind in der Regel als Bruchteileigentum den einzelnen Parzellen zugeordnet. Dem Bewertungsgrundstück sind jedoch keine Bruchteilanteile zugeordnet

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Eggenried, Band 20, Blatt 565

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1
Flurstück 256/35, Waldferiendorf 11, Wohnhaus, Garten
Größe 00 ha 05 a 00 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet..... eingetragen am 25.06.2024

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonderbaugebiet Kattersdorfer Höhe (Walddorf Regen)“ der Stadt Regen. Der Bereich ist als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung gem. § 10 BauGB ausgewiesen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser für den gewerblichen Fremdenverkehr (Dauerwohnungen unzulässig). Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach § 30 des BauGB zu beurteilen. Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

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.

Zulässige Nutzung/Nutzungskonzept

Die Ferienhäuser können nur für Fremdenverkehrszwecke genutzt bzw. vermietet werden. Eine Dauervermietung oder Eigennutzung für dauerhafte private Wohnzwecke ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Festsetzung im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ dies nicht zulässt. Es wird bei der Bewertung von einer weiteren ausschließlichen Nutzungsmöglichkeit für Fremdenverkehrszwecke ausgegangen.

Verwaltung

Eine Verwaltung oder zentrale Vermietungsstruktur konnte nicht ermittelt werden.

2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Das Gebäude auf dem Grundstück konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht daher auf Feststellungen bei der Außenbesichtigung. Auf den Innenausbau können lediglich Annahmen auf der Grundlage des äußeren Zustandes getroffen werden.

2.2.1 Ferienhaus

Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr

Ca. 1980

Modernisierungen

Unbekannt, nach dem äußeren Anschein keine maßgeblichen Modernisierungen

Nutzung

Entsprechend den Musterbauplänen und den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung besteht folgender Ausbauzustand:

EG: Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich, 2 Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Windfang, Diele, Veranda

DG: 1 Zimmer, Galerie, Abstellraum

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

EG: $9,74 \times 9,74 = 94,87 \text{ m}^2$

DG: $9,74 \times 9,74 = 94,87 \text{ m}^2$

- $6,50 \times 4,40 = -28,60 \text{ m}^2$

Gesamt: $= 161,14 \text{ m}^2$ **rd. 161 m²**

Wohnfläche (abgeleitet aus der Bruttogrundfläche mittels Nutzflächenfaktor):

Die wohnlich nutzbare Fläche kann aufgrund der unzureichend vermassten Planunterlagen und der fehlenden Flächenberechnungen im vorliegenden Fall lediglich aus der Brutto-Grundfläche abgeleitet werden. Mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors lässt sich die Brutto-Grundfläche auf die Nutzfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk usw.) reduzieren. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Ermittlung. Für Wohngebäude, die nach 1960 errichtet wurden liegt der Faktor entsprechend den Vorgaben der einschlägigen Fachliteratur bei ca. 0,78.

EG: ca. 80 m²

DG: ca. 35 m²

Gesamt: ca. 115 m²

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die 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. Die Verandafläche wurde mit $\frac{1}{4}$ der tatsächlichen Fläche angerechnet.

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Trennwände:	Mauerwerk, 24 cm bzw. 12,5 cm dick
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume mit Fliesenverkleidung
Decken:	über EG: Holzbalkendecke, unterseitig mit sichtbarer Holzkonstruktion, über DG: Dachschräge mit Holzverkleidung
Böden:	vermutlich Plattenbeläge und Teppichböden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech, Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle
Treppen:	einfache Holztreppe mit Holzhandlauf vom Wohnbereich zum Dachgeschoss
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	innen Füllungstüren aus Massivholz oder Röhrenspantüren mit glatten Türblättern, Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glasausschnitt
Beheizung:	vmtl. 2 Elektro-Speicheröfen Baujahr vermutlich ca. 1980, mehrere Elektro-Heizplatten, Kachelofen im Wohnzimmer EG
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC, zusätzliches Gäste-WC mit Dusche und Handwaschbecken, Standardausstattung
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Veranda auf gesamte Hausbreite als aufgeständerte Holzkonstruktion, Tiefe von 2,00 m, Holzgeländer und Holzbohlen als Bodenbelag,

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.

Baumängel, Bauschäden

- Außenputzschäden im Sockelbereich
- Ortgangsabschlüsse aus Holz zum Teil morsch
- Holzflächen im Außenbereich einschließlich Fenster und Fensterläden mit Verwitterungserscheinungen
- Holzkonstruktion der Veranda zum Teil morsch
- Dachfläche stark mit Moos bewachsen

Nachtspeicheröfen

Das Gebäude besitzt offensichtlich keine zentrale Heizungsanlage. Die Räume werden vermutlich mit 2 elektrischen Einzelgeräten (Nachtspeicheröfen) beheizt. Nachtspeicheröfen, die in den 60er, 70er und 80er Jahren gefertigt wurden, können Asbest enthalten. Ein allgemein gültiges Datum, ab wann Nachtspeicheröfen grundsätzlich frei von Asbest sind, gibt es nicht. Denn die einzelnen Hersteller haben zu unterschiedlichen Zeiten begonnen, ihre Produktion auf asbestfreie Materialien umzustellen. Meist geschah dies Mitte der 70er Jahre. Einige asbestbelastete Modellreihen wurden jedoch noch bis in die 80er Jahre produziert. Aufgrund des relativ späten Baujahrs 1980 gehe ich davon aus, dass die Einzelöfen kein Asbest enthalten. Da dies aber nicht gänzlich auszuschließen ist, empfehle ich, die beiden Einzelgeräte von einer Fachfirma auf gesundheitsgefährdende Stoffe überprüfen zu lassen. Ein Werteinfluss hierdurch wird nicht abgeleitet.

Grundrisslösung

Wirtschaftliche, kompakte Raumaufteilung

Lichte Raumhöhen

EG: 2,45 m, im offenen Wohnbereich 3,50 bis 5,20

DG: Firsthöhe ca. 2,75 m, Kniestockhöhe ca. 1,00 m

Energieeffizienz

Aufgrund der altersbedingten Bauausführung entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GEG. Die Wärmedämmung der Außenbauteile und der Dachfläche ist unzureichend. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Verkauf des Gebäudes eine Sanierungspflicht besteht. Gemäß 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 war zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden. Aufgrund des Alters und Baustandards ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit höherem Heizenergiebedarf handelt.

2.2.2 Außenanlagen

- Verwilderte Rasenfläche um das Gebäude mit einem Großbaum auf der nördlichen Grundstücksfläche
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kanal

2.3 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

2.3.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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.

Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

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 Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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 Abs.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.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

2.3.2 Gewähltes Verfahren

Das Gebäude wurde gemäß Genehmigungsunterlagen ca. 1980 als Ferienhaus innerhalb einer Feriensiedlung errichtet. Die Anlage besteht aus mehr als 100 Einzel- und Doppelhäusern gleicher oder ähnlicher Bauart. Aus dem Jahr 2025 sind mehrere Kauffälle bekannt, welche für einen Preisvergleich geeignet sind. Demnach wird zunächst das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Fremdenverkehrsgewerbliche Immobilien werden zwar in der Regel als Renditeobjekte gehandelt, bei denen der Ertragswert im Vordergrund steht. Die Ferienhäuser in der Anlage werden aber zunehmend für Erholungszwecke eigen genutzt und nicht vermietet. Von seiner Bauart sind sie mit einem Einfamilienhausgrundstück vergleichbar.

Entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Einfamilienhäusern und selbst genutzten Gebäuden überwiegend mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstücks-sachwert zum Verkehrswert.

Der Verkehrswert des Ferienhauses wird unter Würdigung und Gewichtung aus den Ergebnissen des Vergleichswertverfahrens und des Sachwertverfahrens abgeleitet.

2.4 Vergleichswertermittlung

2.4.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen führt eine Kaufpreissammlung, in der alle Immobilienverkäufe verzeichnet sind. Für das „Waldferiendorf Regen“ lagen im Jahr 2025 folgende 6 Kauffälle für Einzelhäuser vor, welche für einen direkten Preisvergleich herangezogen werden können.

Pos.	Verkaufsdatum	Grundstücksgröße m ²	Kaufpreis €	Bemerkungen
01	01/2025	410	132.000,--	Ohne Inventar, incl. Anteil an sonstigen Grundstücken
02	02/2025	700	180.000,--	Ohne Inventar, incl. Anteil an sonstigen Grundstücken
03	05/2025	640	136.000,--	Ohne Inventar, incl. Anteil an sonstigen Grundstücken
04	05/2025	440	136.000,--	Incl. Inventar, incl. Gartenhaus, incl. Anteil an sonstigen Grundstücken
05	05/2025	430	136.000,--	Ohne Inventar, incl. Anteil an sonstigen Grundstücken
06	09/2025	630	184.000,--	Ohne Inventar, incl. Anteil an sonstigen Grundstücken

Wertung der Kaufpreise:

Die Kaufpreise weisen zwar zum Teil große Unterschiede auf. Die betreffenden Gebäude sind aber bezüglich Art, Größe und Lage weitgehend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Besichtigung der Vergleichsgebäude ergab auch, dass sich alle Gebäude in weitgehend unveränderten aber recht gepflegten Zuständen befinden. Diesbezüglich erfolgt im Nachgang eine Anpassung an das Bewertungsobjekt.

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich zunächst aus dem arithmetischen Mittelwert der Kauffälle 01 bis 06.

Durchschnittspreis der verkauften Ferienhäuser
= vorläufiger Vergleichswert: 904.000,-- € : 6 = 150.666,-- €/m²

Wertanteile an sonstigen Grundstücken:

Alle Vergleichspreise beinhalten einen Miteigentumsanteil an sonstigen Grundstücksflächen. Es handelt sich hierbei um Verkehrs- und Aufenthaltsflächen, welche gemeinschaftlich genutzt werden. Die einzelnen Werte der Miteigentumsanteile werden unter Ziffer 4.2. speziell für das Bewertungsobjekt separat ermittelt. Die Anteile sind aber von Fall zu Fall unterschiedlich. Da sich der Verkehrswert des Bewertungsobjekts zunächst nur auf das bebaute Flurstück bezieht erfolgt zur Bereinigung ein pauschaler Wertabschlag von ca. 700,-- € für die Miteigentumsanteil an den sonstigen Grundstücken.

2.4.2 Vergleichswert (ohne Inventar)

Vorläufiger Vergleichswert Ferienhaus ohne Inventar:	150.666,-- €
Abzgl. Wertanteil an sonstigen Grundstücken	- 700,-- €
Wertabschlag zur Anpassung des vernachlässigten Gebäudezustandes und Risikoabschlag wegen <u>nicht ermöglichter Innenbesichtigung, ca. 10 %</u>	<u>- 15.067,-- €</u>
Vergleichswert ohne Inventar	134.899,-- €
	rd. 135.000,-- €

2.5 Sachwertermittlung

2.5.1 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat für das Feriendorf keinen eignen Bodenrichtwert festgelegt. Für Orte im Umkreis der Stadt Regen (Kattersdorf, Reinhartsmais, Oberneumais, Rohrbach) liegen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 bei 65,-- €/m²). Dem Grundstück wird daher ein Vergleichsrichtwert von 65.- €/m² zugeordnet.

Bodenwert

$$500 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 32.500,-- \text{ €}$$

rd. 32.500,-- €

2.5.2 Sachwertermittlung der baulichen Anlagen

Begriffserläuterungen:

Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV 2021):

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021):

Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021):

Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte.

Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021):

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

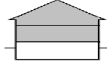
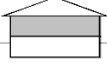


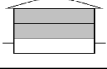
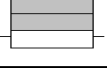



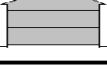


2.5.2.1 Ferienhaus (wie Einfamilienhaus)

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	
	2.12.	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035	
	3.12.	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13.	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285	
	2.13.	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205	
	3.13.	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130	
	1.21.	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515	100%
	2.21.	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21.	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22.	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22.	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22.	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23.	freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23.	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23.	Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31.	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31.	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31.	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32.	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	
	2.32.	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120	
	3.32.	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050	
	1.33.	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510	
	2.33.	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415	
	3.33.	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325	

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.21 Freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leicht Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, flw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-Heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung		1				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21:	790 €/m ² BGF	875 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.215 €/m ² BGF	1.515 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen- Anteil	Wägungs- anteil	€/m ² BGF	Kostenanteil €/m ² BGF
Außenwände	1,00 x	0,23	875,00	201,25
	0,00 x	0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00 x	0,15	875,00	131,25
	0,00 x	0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00 x	0,11	875,00	96,25
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00 x	0,11	875,00	96,25
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 x	0,11	875,00	96,25
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Fußböden	0,50 x	0,05	875,00	21,88
	0,50 x	0,05	1.005,00	25,13
Sanitäreinrichtungen	1,00 x	0,09	1.005,00	90,45
	0,00 x	0,09	0,00	0,00
Heizung	1,00 x	0,09	875,00	78,75
	0,00 x	0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1,00 x	0,06	875,00	52,50
	0,00 x	0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme			889,96
Luftraum über Wohnbereich	Zuschlag +	5,00	44,50	44,50
	Abschlag -	0,00	0,00	0,00
	Kostenkennwert (Summe)			934,46

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 4. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 190,40

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag:

$934,46 \text{ €/m}^2 \times 190,4/100 = 1.779,21 \text{ €/m}^2$

rd. 1.779,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

161 m² Bruttogrundfläche x 1.779,-- €/m²

= 286.419,-- €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Sachwertrichtlinie:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungsgrad / Punkte
Dacherneuerung inclusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	0

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: 46 Jahre

Modernisierungsgrad: 0 Punkte = nicht modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer gem. Berechnungsformel ImmoWertV 2021,

Anlage 2: **34 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderungsfaktor:

34 Jahre (Restnutzungsdauer)/80 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,43

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

286.419,-- € x 0,43 = 123.160,--€

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Veranda, überdacht pa. 3.000,-- €

Kachelofen pa. 1.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 127.160,--€

2.5.2.2 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.

Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 2.000,-- €.

= **2.000,-- €**

Dies entspricht ca. 1,6 % des Gebäudesachwertes.

2.5.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert = 32.500,-- €

Sachwert Ferienhaus = 127.160,-- €

Wertanteil der Außenanlagen = 2.000,-- €

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung = 161.660,-- €

2.5.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen.

Es lässt sich allgemein feststellen, dass bei Einfamilienhäusern die Höhe des Markt-anpassungsfaktors insbesondere von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und vom Bodenwertniveau abhängt. Bei üblichen Einfamilienhausgrundstücken sind bei relativ geringen vorläufigen Sachwerten von ca. 160.000,-- € derzeit in der Regel Marktanpassungszuschläge von ca. 0 bis 10 %, je nach Art und Lage, vorzunehmen.

Das Bewertungsobjekt stellt einen Sonderfall dar, weil es sich um ein Ferienhaus handelt, welches dauerhaft nicht bewohnt werden darf. Es besteht planungsrechtlich eine Beschränkung auf fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung oder temporäre Eigennutzung als Ferienhaus.

Die vorliegenden zeitnahen Kauffälle sowie Erkenntnisse örtlicher Makler beim Verkauf haben ergeben, dass die Ferienhäuser im "Waldferiendorf Regen" zwar gut nachgefragt sind. Die Preise sind allerdings nach starken Steigerungen in den Coronajahren 2021 und 2022 wieder rückläufig.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeitigen Marktsituation gehe ich davon aus, dass bei einem Verkauf der rechnerische Sachwert erzielbar sein dürfte. Der objektspezifische Sachwertfaktor beträgt demnach 1,0.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten marktangepassten Grundstückssachwert:

$$161.660,-- \text{ €} \times 1,00 = 161.660,-- \text{ €}$$

2.5.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

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

Wertminderungen können berücksichtigt werden

- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

Das Gebäude weist zwar eine Vielzahl von Baumängeln/Bauschäden auf. Es handelt sich aber durchwegs um leichtere Schäden, deren Beseitigung nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist. Der vorzunehmende Abschlag bezieht sich daher in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erscheint ein Abschlag von 12 % als angemessen. Der Abschlag beinhaltet auch das Risiko bzgl. der nicht ermöglichten Innenbesichtigung.

$$\text{Sachwert Einfamilienhaus: } 127.160,-- \text{ €} \times 0,12 = - 15.259,-- \text{ €}$$

2.5.6 Sachwert Flurstück 256/35, marktangepasst

161.660,-- € - 15.259,-- €	=	146.401,-- €
	rd.	146.000,-- €

2.6 Verkehrswert (ohne Inventar)

Vergleichswert:	135.000,-- €
Sachwert (marktangepasst):	146.000,-- €

Es ergibt sich, dass die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren nicht wesentlich voneinander abweichen, was auf eine marktgerechte Bewertung schließen lässt. Die individuellen Zustandsmerkmale des Gebäudes werden im Zuge des Sachwertes genauer erfasst und gewichtet. Die zum Preisvergleich herangezogenen Objekte wiesen zum Teil erhebliche Preisunterschiede auf, wodurch sich Bewertungsunsicherheiten ergeben. Aus den zuvor genannten Gründen wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ergebnis des Sachwertverfahrens herangezogen. Aufgrund des geringeren Vergleichspreises wird der Betrag abgerundet.

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 94209 Regen, Waldferiendorf 11 zum 26.02.2026 mit

145.000,--€

(in Worten: einhunderffünfundvierzigtausend 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.

3. Wert des Inventars

Das Ferienhaus ist, soweit von außen ersichtlich, entsprechend seiner Nutzung möbliert. Aufgrund des vernachlässigten Gebäudezustandshandelt muss davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um eine ältere Standardausstattung überwiegend aus Holzwerkstoffen, handeln dürfte. Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass das evtl. vorhandene Inventar keinen wirtschaftlichen Wert mehr darstellt.

Wert der Möblierung bei freier Schätzung insgesamt: **00,-- €.**

4. Wertermittlung sonstiger Grundstücke (Umgriffsflächen)

4.1 Gegenstand der Wertermittlung

4.1.1 Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Eggenried

Blatt 1208

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 242/14, Waldferiendorf, Waldfläche, Größe 195m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 242/15, Waldferiendorf, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Größe 624 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 242/16, Waldferiendorf, Waldfläche, Größe 240 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4

Flurstück 242/17, Waldferiendorf, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Größe 693 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 5

Flurstück 256/27, Verkehrsfläche, Größe 1.088 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 6

Flurstück 256/36, Waldferiendorf, Verkehrsfläche, Größe 539 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 7

Flurstück 256/46, Betriebsfläche, Erholungsfläche, Größe 1.309 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 8

Flurstück 256/74, Verkehrsfläche, Größe 1.255 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 9

Flurstück 256/78, Erholungsfläche, Größe 2.566 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 10

Flurstück 256/101, Waldferiendorf, Waldfläche, Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, Größe 1.526 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 11

Flurstück 256/102, Waldferiendorf, Gebäude- und Freifläche, Größe 202 m²

Abt. II lfd. Nr. 41 zu Bestandsverz. lfd. Nr. 1-11

Verfügungsverbot gemäß § 161 BGB, eingetragen am 03.07.2025

4.1.2 Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Eggenried

Band 19 Blatt 555

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 256/31, Waldferiendorf, Weg, Größe 187m²

Abt. II

frei

4.2 Ermittlung der Bodenwerte

Bei den Grundstücken handelt es sich um Umgriffsflächen, Verkehrsflächen und Freizeitflächen innerhalb des Feriendorfes. Die Grundstücke werden im Zusammenhang mit der Ferienanlage genutzt und bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem bebauten Grundstück Fl. Nr. 256/35.

In der Regel werden die Miteigentumsanteile ohne eigene Wertzuweisung mit den einzelnen Ferienhäusern veräußert. Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden nachfolgend die jeweiligen Wertanteile der einzelnen Flurstücke ermittelt.

Die Bodenwerte der Verkehrs- und Umgriffsflächen leite ich vom Bodenwert der bebauten Grundstücksfläche ab. Einen Wertanteil von 10 %, bezogen auf die benachbarte Baulandfläche, erachte ich hierfür als marktgerecht.

Relativer Bodenwert: $65,- \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 6,50 \text{ €/m}^2$

Einzelwerte:

Grundbuch von Eggenried, Blatt 1208

Lfd. Nr.	Flurstück	Tatsächliche Nutzung	Fläche m ²	Bodenwert €/m ²	Verkehrswert € 1/124 MEA
1	242/14	Waldfläche Grundstückstreifen entlang der Erschließungsstraße	195	6,50	10,--
2	242/15	Grünfläche Künftige Freizeit- und Gehwegfläche	624	6,50	33,--
3	242/16	Wald- und Grünfläche Grundstückstreifen entlang der Erschließungsstraße	240	6,50	13,--
4	242/17	Grünfläche Künftige Verkehrsfläche	693	6,50	36,--
5	256/27	Verkehrsfläche Erschließungsstraße asphaltiert	1.088	6,50	57,--
6	256/36	Verkehrsfläche Gehweg, unbefestigt	539	6,50	28,--
7	256/46	Betriebsfläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche Fläche Trafogebäude, unbefestigte Gehwegfläche, Erholungsfläche	1.309	6,50	69,--
8	256/74	Verkehrsfläche Erschließungsstraße asphaltiert, Gehweg unbefestigt	1.255	6,50	66,--
9	256/78	Erholungsfläche Freizeitfläche, Gehweg unbefestigt	2.566	6,50	135,--
10	256/101	Erholungsfläche Kinderspielplatz, Grünfläche	1.526	6,50	80,--
11	256/102	Verkehrsfläche Gehweg, unbefestigt	202	6,50	11,--
Gesamtfläche			10.237		548,--

Verkehrswert:

je 1/124 Miteigentumsanteil an den Flurstücken Gem. Eggenried, Blatt 1208

548,-- €

(in Worten: fünfhundertachtundvierzig Euro)

Grundbuch von Eggenried, Band 19 Blatt 555

Lfd. Nr.	Flurstück	Tatsächliche Nutzung	Fläche m ²	Boden-Wert €/m ²	Verkehrswert € 2/10 MEA
1	256/31	Verkehrsfläche Kfz-Stellplätze, Gehweg unbefestigt	187	6,50	243,--

Verkehrswert:

2/10 Miteigentumsanteil an Flurstück Gem. Eggenried, Band 19 Blatt 555

243,-- €

(in Worten: zweihundertdreißig Euro)

Regen, den 24. März 2026

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 der Landkreise Regen und Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

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

Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1 Überlandplan
- Anlage 2 Ortsplan
- Anlage 3 Lageplan (Übersicht)
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Luftbild
- Anlage 6-8 Grundrisse/Schnitt
- Anlage 9-16 Fotos