



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Unbebautes Wohnbaugrundstück

in 94249 Bodenmais, Scherau 2a

Unbefristetes Erbbaurecht an einer Teilfläche von ca. 975 m² am
Flurstück 539/9 der Gemarkung Bodenmais mit einer Gesamtgröße von 1.975 m²

Akten-/Geschäftszeichen: 1 K 25/24

Wertermittlungstichtag: 05.03.2026
Qualitätstichtag: 05.03.2026
Datum des Gutachtens: 02.04.2026

Auftraggeber:
Amtsgericht Deggendorf
Amanstraße 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	Erläuterungen zum Erbbaurecht	7
6	Lagebeschreibung	9
7	Grundstücksbeschreibung	12
8	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	13
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	16
10	Grundlagen für die Wertermittlung	18
11	Allgemeines Grundstückspreisniveau	20
12	Ermittlung Bodenwert	22
13	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	26
14	Schlussbemerkung	27
15	Abkürzungsverzeichnis	28
16	Verzeichnis der Anlagen	29



1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Wohnbaugrundstück in Bodenmais in Form eines Erbbaurechts. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechts bezieht sich auf eine noch nicht vermessene Teilfläche von ca. 975 m² aus dem Flurstück 539/9. Das Erbbaurecht hat eine unbefristete Laufzeit. Ein Erbbauzins ist nicht zu zahlen. Außerdem sind Heimfallansprüche ausgeschlossen.</p> <p>Der Ausübungsbereich des Erbbaurechts liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Gemäß Bebauungsplan ist eine Wohnbebauung der Erbbaurechtsfläche möglich.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das bereits bestehende Wohngebäude auf dem Flst. 539/9 nicht Gegenstand des Erbbaurechts ist und daher nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist.</p>
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektadresse:	94249 Bodenmais, Scherau 2a
Flurstück und Grundstücksgröße:	Erbbaurecht an einer Teilfläche von ca. 975 m ² an dem Flurstück 539/9 der Gemarkung Bodenmais mit einer Gesamtgröße von 1.975 m ²
Objektart:	Unbebautes Wohnbaugrundstück
Objektansicht:	
Laufzeit des Erbbaurechts:	unbefristet
Zu zahlender Erbbauzins:	kein Erbbauzins zu zahlen
Wertermittlungstichtag:	05.03.2026
Qualitätstichtag:	05.03.2026
Bodenwert:	100.000 € (entspricht rund 100 €/m ²).
Verkehrswert:	100.000 €



2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 02.12.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Unbebautes Wohnbaugrundstück

in 94249 Bodenmais, Scherau 2a

Erbbaurecht an einer Teilfläche von ca. 975 m² am
Flurstück 539/9 der Gemarkung Bodenmais mit einer Gesamtgröße von 1.975 m²

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Verfahrensbeteiligten sowie die Grundstückseigentümerin wurden von mir mit Schreiben vom 10.02.2026 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	05.03.2026
Zeitraum:	10:00 – 10:40 Uhr
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">• Die Verfahrensbeteiligten jeweils mit Begleitperson (aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt)• Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)• Die Grundstückseigentümerin ist zum Ortstermin nicht erschienen.
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich besichtigt werden.

Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 29 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, Erbbaugrundbuch von Bodenmais, Blatt 3739
- Kopie der Notarurkunden B 1501/1993 vom 18.10.1993 und B 1740/1993 vom 01.12.1993 zur Bestellung eines Erbbaurechts
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bodenmais
- Bebauungsplan der Marktgemeinde Bodenmais
- 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 Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden 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:	31.07.2024
Amtsgericht:	Viechtach
Grundbuch von:	Bodenmais (Erbbaugrundbuch)

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage
3739	1	Erbbaurecht auf immerwährende Zeit an dem Grundstück unter BV Nr. 2 in Blatt 3738 wie folgt vorgetragen: Flst. 539/9, Scherau 2a, Gebäude- und Freifläche zu 1.975 m ² gemäß Bewilligung vom 18.10.1993 / 01.12.1993 (URNr. B 1501/1993, B 1740/1993 Not. Regen) angelegt am 24.05.1994

Hinweis: Bewertungsgegenständlich ist lediglich eine Teilfläche von ca. 975 m² an dem Flst. 539/9 → siehe hierzu Erläuterung in Kapitel 5

4.2 Abteilung I, Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	539/9	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 1 K 25/24); eingetragen am 22.07.2024

Bei Zwangsversteigerungen wird der Verkehrswert grundsätzlich „lastenfrei“ ermittelt. Eintragungen in Abt. II bleiben daher generell unberücksichtigt, sofern vom Amtsgericht nicht ausdrücklich anderweitig beauftragt. Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

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 Erläuterungen zum Erbbaurecht

5.1 Vorbemerkung

Mit notariellem Kaufvertrag vom 28.05.1993 wurde eine erst noch amtlich zu vermessende Teilfläche im Ausmaß von ca. 1.000 m² aus dem damaligen Grundstück Flst. Nr. 539/7 (aufgrund Veränderungsnachweis mittlerweile Flst. Nr. 539/9) zu insgesamt 2.062 m² verkauft. Die zu diesem Kaufvertrag zur Grundstücksteilung erforderliche Genehmigung nach § 19 BauGB bzw. Art. 11 BayBO wurde jedoch vom Landratsamt Regen nicht erteilt.

Da eine Teilung des Grundstücks Flst. Nr. 539/7 daher damals nicht möglich war, wurde in der Nachtragsurkunde vom 18.10.1993 von den Beteiligten vereinbart, dass das Flst. Nr. 539/7 im Ganzen verkauft wird und gleichzeitig an einer Teilfläche ein Erbbaurecht für den ursprünglichen Grundstückseigentümer von Flst. 539/7 eingetragen wird.

5.2 Bestellung des Erbbaurechts (Notarurkunde vom 18.10.1993)

Mit Notarurkunde Nr. B 1501/1993 vom 18.10.1993 erfolgte die Bestellung eines Erbbaurechts auf immerwährende Zeit. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechts wurde dabei auf die Teile des Grundstücks beschränkt, die in dem der Notarurkunde als Anlage und Bestandteil beigefügtem Lageplan rot und blau umrandet eingezeichnet sind. Die Größe dieser Teilflächen wurde ursprünglich von den Beteiligten mit ca. 1.000 m² und ca. 60 m² angegeben.

Der entsprechende Ausübungsbereich des Erbbaurechts gemäß der Anlage zur Notarurkunde ist aus nachstehender Abbildung (rot und blau umrandet) ersichtlich:





In der Notarurkunde wurden u.a. folgende weitere Vereinbarungen getroffen:

- Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, entsprechend der baurechtlich zulässigen Art auf dem Erbbaugrundstück ein Wohnhaus, das auch – soweit öffentlich-rechtlich zulässig – zur fremdenverkehrsgewerblichen Zwecken genutzt werden darf, sowie eine Garage zur errichten und zu unterhalten.
- Das Erbbaurecht ist vererblich und ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers veräußerlich und belastbar.
- Ein Heimfallrecht zu Gunsten des Grundstückseigentümers ist ausgeschlossen.
- Ein Erbbauzins ist nicht geschuldet.
- Die Eintragung von gegenseitigen Vorkaufsrechten am Grundstück bzw. am Erbbaurecht wurde ausdrücklich nicht gewünscht.
- Für den Erbbauberechtigten wurde ein Geh- und Fahrrecht mit Ver- und Entsorgungsleitungsrechten vereinbart.

5.3 Nachtrag zum Erbbaurecht (Notarurkunde vom 01.12.1993)

Mit Notarurkunde Nr. B 1740/1993 vom 01.12.1993 wurde ein Nachtrag beurkundet, welcher insbesondere zur Klarstellung der Grundstücksfläche dient:

Mit Veränderungsnachweis Nr. 1702 der Gemarkung Bodenmais wurde das Flst. Nr. 539/9 zu 1.975 m² vom Grundstück Flst. Nr. 539/7 zu 2.062 m² weggemessen. Die Beteiligten haben in der Notarurkunde erklärt, dass Vertragsgegenstand das neugebildete Flst. Nr. 539/9 zu 1.975 m² ist.

Auch das Erbbaurecht wurde daher an dem neugebildeten **Flst. Nr. 539/9** eingetragen. Die **geschätzte Ausübungsfläche für das Erbbaurecht** vermindert sich gemäß Notarurkunde vom 01.12.1993 auf **975 m²**.

5.4 Grundlage für die Wertermittlung

Für die Wertermittlung wird entsprechend der Notarurkunde vom 01.12.1993 ein Ausübungsbereich von insgesamt 975 m² zugrunde gelegt (vgl. Abbildung in Kapitel 5.2 rot und blau umrandet). Es wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Wohngebäude (Scherau 2a) auf dem Flurstück 539/9 nicht Gegenstand des Erbbaurechts und damit nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist.

Der rot umrandete Bereich ist mit einer Fertiggarage bebaut.

Der blau umrandete Bereich ist unbebaut. Jedoch wurde dieser Bereich vom Grundstückseigentümer teilweise mit einem Gartenhaus, einer Betonstützmauer und einem Holzzaun überbaut. Nach Angabe im Ortstermin wurden diese baulichen Anlagen vom Grundstückseigentümer ohne Zustimmung des Erbbauberechtigten errichtet. Dieser Umstand wird im Gutachten noch gesondert berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 12.4)



6 Lagebeschreibung

6.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der niederbayerischen Marktgemeinde Bodenmais im Landkreis Regen. Die Marktgemeinde Bodenmais befindet sich im Norden des Landkreises Regen am Fuße des Großen Arbers, dem höchsten Berg des Bayerischen Waldes. Bodenmais ist staatlich anerkannter Luftkurort. Die Marktgemeinde besteht aus 19 Gemeindeteilen mit insgesamt rund 3.600 Einwohnern.

Geografisch liegt Bodenmais rund 10 km nördlich der Kreisstadt Regen, rund 30 km nordöstlich der Stadt Deggendorf und rund 70 km östlich der Stadt Regensburg. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist Bodenmais in der Region 12 Donau-Wald als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Deggendorf.

Die Region ist geprägt von einem hohen Natur- und Freizeitwert und bietet ideale Voraussetzungen zum Wandern, Radfahren, Mountainbiken und Wintersport. Wirtschaftlich ist Bodenmais überwiegend durch den Tourismus gekennzeichnet. Daneben bestehen kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Der Landkreis Regen zählt zu den unternehmensdichtesten Handwerksregionen Ostbayerns.

Abbildung: Lage des Marktes Bodenmais im Landkreis Regen





6.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Ortsteil Scherau im Norden von Bodenmais. Die Entfernung zum Marktplatz von Bodenmais beträgt Luftlinie ca. 1,0 km.

Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine geringe Bebauungsdichte, einen hohen Grünanteil und eine insgesamt naturnahe Umgebung gekennzeichnet.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Westen über eine öffentliche Gemeindestraße. Die Straße ist asphaltiert und verfügt über eine Straßenbeleuchtung. Eine zur Erbbaurechtsfläche gehörende Fertiggarage befindet sich unmittelbar an der Gemeindestraße. Die zur Bebauung geeignete Erbbaurechtsfläche befindet sich auf einer Anhöhe und ist über eine asphaltierte, relativ steile Privatzufahrt zu erreichen. Die Privatzufahrt ist im Eigentum des Grundstückseigentümers von Flst. 539/9, für den Erbbauberechtigten ist ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen.

Das Ortszentrum von Bodenmais mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomischen Einrichtungen, medizinischer Grundversorgung sowie weiteren infrastrukturellen Angeboten ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der Ort Bodenmais verfügt über eine Kindertagesstätte, Grund- und Mittelschule sowie diverse Freizeiteinrichtungen.

Abbildung: Übersichtskarte Bodenmais (Quelle BayernAtlas-plus)





6.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsanbindung von Bodenmais an das Straßennetz stellt sich als durchschnittlich dar. Die Anschlussstelle Patersdorf zur Bundesstraße B 85 (Passau - Cham) bzw. zur B 11 (Zwiesel – Deggendorf) ist rund 12 km entfernt. Die nächste Anschlussstelle zur Autobahn befindet sich in Deggendorf in rund 35 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. Bodenmais verfügt über einen eigenen Regionalbahnhof, welcher im Stundentakt von der Waldbahn befahren wird. Anschlüsse an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn bestehen über den Bahnhof in Plattling.

Der internationale Flughafen München ist rund 145 km entfernt.

6.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Markt Bodenmais ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	3.641
Einwohner Landkreis Regen	Bayer. Landesamt für Statistik	77.267
Entwicklungsprognose Markt Bodenmais Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 3,1 %
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	5,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	4,4 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,5 %

6.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bodenmais. Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu beurteilen. Aufgrund der ländlichen Struktur besteht in dieser Region ohnehin eine Autoabhängigkeit, der ÖPNV ist daher eher ausflugorientiert. Die Bevölkerungsprognose stellt sich positiv dar. Die Kaufkraft im Landkreis Regen stellt sich als unterdurchschnittlich dar, jedoch besteht nur eine geringe Arbeitslosenquote.

Insgesamt wird die Makro- und Mikrolage als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

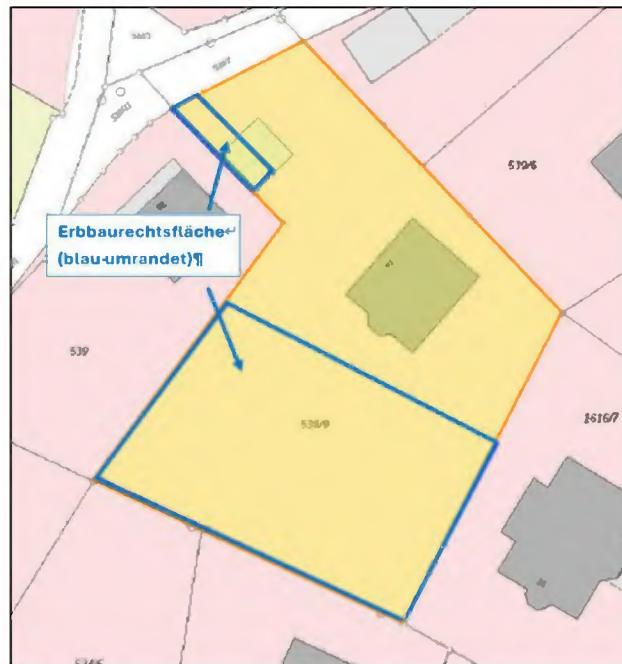
² Stand 2025

³ Stand Februar 2026

7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 539/9 der Gemarkung Bodenmais ist in nachstehender Abbildung gelb gekennzeichnet: Bewertungsgegenstand des Erbbaurechts ist lediglich die blau umrandete Teilfläche von ca. 975 m²



7.2 Grundstücksbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes

- Grundstücksform:** Die bewertungsgegenständliche Teilfläche aus dem Flurstück 539/9 hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt.
- Oberflächenform:** Das Gelände ist von Osten nach Westen stark abfallend. Gemäß den Höhenangaben im BayernAtlas beträgt der Höhenunterschied von der südöstlichen zur südwestlichen Grundstücksgrenze rund 13 m.
- Bodenbeschaffenheit:** Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
- Grundwasser:** Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
- Überbau:** Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 539/9 hat südlich vom Wohngebäude ein Gartenhaus, eine Betonmauer sowie einen Holzzaun errichtet. Diese baulichen Anlagen befinden sich zum Teil innerhalb des Bereiches der bewertungsgegenständlichen Erbbaurechtsteilfläche.
- Bewuchs:** Im südlichen Bereich der bewertungsgegenständlichen Teilfläche ist ein Bewuchs mit Gehölz vorhanden.



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.

Das Flurstück 539/9 wird durch die Ortsstraße Scherau erschlossen. Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Bodenmais vom 23.02.2026 existiert die Ortsstraße in dieser Form schon seit mehreren Jahrzehnten. Inwieweit und in welcher Höhe hierfür Erschließungsbeiträge berechnet wurden lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Die Gemeinde Bodenmais hat jedoch ferner mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine größeren Baumaßnahmen an der Straße anstehen, die eine Beitragspflicht auslösen würden.

Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal wurden für das Flst. 539/9 für die bestehende Bebauung abgerechnet und bezahlt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Bebauung der Erbbaurechtsfläche noch weitere Erschließungskosten anfallen können.

Die auf dem Flst. 539/9 bereits vorhandene Privatzufahrt zum Gebäude „Scherau 2a“ dient auch als Zufahrt für die bewertungsgegenständliche Erbbaurechtsfläche. Im Grundbuchblatt 3738 ist ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Erbbauberechtigten von Blatt 3739 eingetragen.

8.2 Baurechtliche Verhältnisse

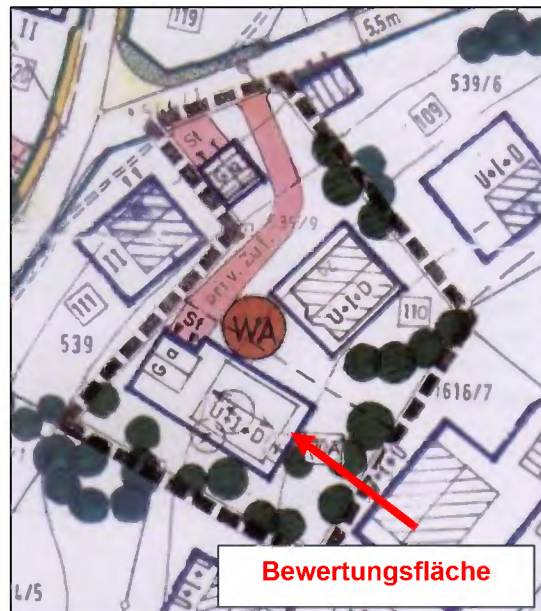
8.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Gemeinde Bodenmais im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

8.2.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft der Gemeinde Bodenmais im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berggasse/Rechen/Rißloch/Scherau (Deckblatt Nr. 7)“. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist am 09.12.1996 in Kraft getreten. Die 7. Änderung des Urplans wurde am 31.05.2007 rechtsverbindlich. Die 7. Änderung beinhaltet die Errichtung eines Gebäudes auf der Erbbaurechtsfläche, welche im ursprünglichen Bebauungsplan nicht vorgesehen war.

Abbildung: Ausschnitt aus Deckblatt Nr. 7 des Bebauungsplans „Berggasase/Rechen/Rißloch/Scherau“



Die wesentlichen Eckdaten des Bebauungsplanes stellen sich für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Anzahl Geschosse:	Untergeschoss + 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss (U + I + D)
Grundflächenzahl	GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ max. 0,8
Dachform:	Satteldach
Kniestock:	Bei U + I + D: max 1,0 m von OK Rohdecke bis UK Sparren
Wandhöhe:	Bei U + I + D: max: 6,80 m ab Geländeoberfläche
Nebengebäude:	Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Baugrenze:	Festgelegte Baugrenzen sind zu beachten.

Hinsichtlich sonstiger Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

8.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich damit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).



8.3 Tatsächliche Nutzung

Die Erbbaurechtsfläche ist derzeit unbebaut (mit Ausnahme einer älteren Fertiggarage im nordwestlichen Grundstücksbereich).

Die Erbbaurechtsfläche ist für eine Wohnbebauung geeignet.

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 Landesamt für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es bestehen dabei keine Eintragungen für den Gemeindebereich Bodenmais. 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 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 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.

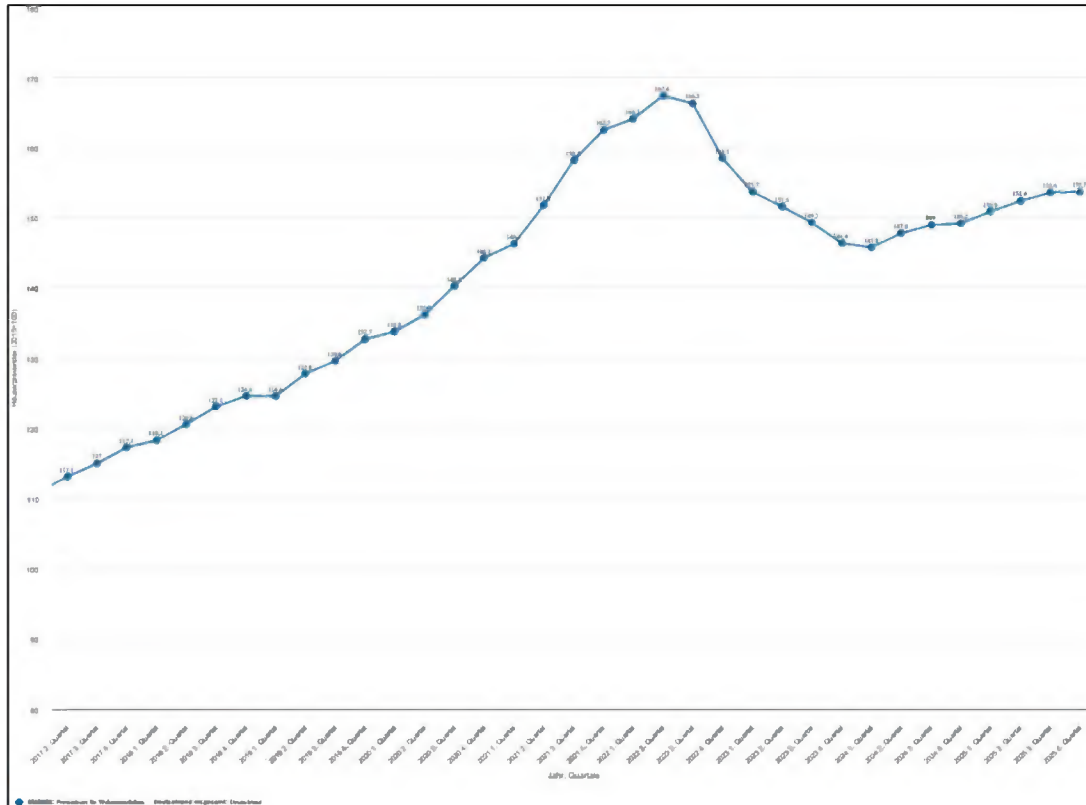
9.2 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Ein Preisindex für Wohnbauland wird vom Statistischen Bundesamt nicht mehr veröffentlicht. 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)



9.3 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungsstichtag

Der Immobilienmarkt war bis zum Jahr 2022 durch kontinuierlich steigende Preise gekennzeichnet. Durch veränderte Marktbedingungen (z. B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) war ab dem Jahr 2022 ein deutlicher Nachfragerückgang nach Immobilien und damit verbunden ein Preisrückgang zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2024 haben sich die Immobilienpreise für Wohnimmobilien wieder stabilisiert und zeigen eine leicht steigende Tendenz.

Im Marktsegment der unbebauten Wohnbaugrundstücke blieb der Markt hingegen weitgehend stabil. Zwar waren auch hier Umsatz- und Preisrückgänge insbesondere in Regionen mit hohem Bodenpreisniveau festzustellen, in Regionen mit niedrigem Bodenpreisniveau war das Preisniveau aber relativ stabil bis leicht steigend.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage in Bodenmais. Vergleichbare Baugrundstücke werden nur selten zum Verkauf angeboten. Eine Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Bodenmais vorhanden. Es besteht kein Bauzwang, wie dies üblicherweise in neu ausgewiesenen Baugebieten der Fall ist. Nachteilig wird von mir die starke Hanglage sowie die Unsicherheiten aufgrund der rechtlichen Konstellation (Erbbaurecht, keine Realteilung, bestehende Überbauten des Grundstückseigentümers) gesehen. Die Marktgängigkeit des Bewertungsgrundstückes wird von mir daher insgesamt als durchschnittlich beurteilt.



10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 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.

10.2 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 in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.



10.3 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. Außerdem kommt das Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken zur Anwendung.
- 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.

Die vorliegende Konstellation für das Erbbaurecht (unbefristetes Erbbaurecht, kein Erbbauzins zu zahlen, Heimfall ausgeschlossen) kommt wirtschaftlich gesehen einem „normalen“ Grundstück in Volleigentum sehr nahe. Für die Wertermittlung wird daher zunächst von einem Grundstück in Volleigentum ausgegangen. Bestehende Nachteile aufgrund der vorliegenden Erbbaurechtskonstellation werden jedoch im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich wirtschaftlich gesehen um ein unbebautes Wohnbaugrundstück. Unbebaute Grundstücke werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Im vorliegenden Fall kommt daher das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.



11 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Folgende Informationen zum Grundstückspreisniveau für Wohnbauflächen konnten eingeholt werden:

11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss wurde für das Bewertungsgrundstück nachfolgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	140,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	2 Bodenmais – Hauptort Nord/West
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

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.



11.2 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Angefordert wurden dabei Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke im Gemeindebereich Bodenmais aus dem Zeitraum 01/2024 – 03/2026.

Der Gutachterausschuss konnte hierzu insgesamt acht Kaufpreise mitteilen. Zwei Kaufpreise wurden von mir wegen ungewöhnlicher Preisverhältnisse ausgesondert. Die genaue Lage und die Flurstücknummern zu den einzelnen Vergleichsfällen sind mir bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die Vergleichsfälle im Gutachten jedoch nur in anonymisierter Form wiedergegeben werden.

Die übermittelten Vergleichskaufpreise stellen sich dabei wie folgt dar:

Nr.	Datum	Gemeinde	Gemarkung	Fläche	BR n	Bodenrichtwert €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Abweichung zum BRW
1	Mrz. 24	Bodenmais	Bodenmais	479 m ²	2	140,00 €/m ²	133,61 €/m ²	-4,56%
2	Jul. 24	Bodenmais	Bodenmais	438 m ²	2	140,00 €/m ²	182,65 €/m ²	30,46%
3	Apr. 25	Bodenmais	Bodenmais	623 m ²	2	140,00 €/m ²	149,28 €/m ²	6,63%
4	Dez. 25	Bodenmais	Bodenmais	831 m ²	2	140,00 €/m ²	145,61 €/m ²	4,01%
5	Dez. 24	Bodenmais	Bodenmais	638 m ²	2	140,00 €/m ²	163,01 €/m ²	16,44%
6	Dez. 24	Bodenmais	Bodenmais	479 m ²	2	140,00 €/m ²	131,52 €/m ²	-6,06%
Ø	Dez. 24			649 m ²		140,00 €/m ²	150,95 €/m ²	7,82%

Minimum: 131,52 €/m²
Maximum: 182,65 €/m²
Medianwert: 147,45 €/m²
Standardabweichung: 19,29 €/m²

Die Vergleichskaufpreise stammen im Mittel aus 12/2024 und bewegen sich in einer Spanne zwischen 133,52 €/m² und 182,65 €/m² bei einem Mittelwert von 150,95 €/m². Der Mittelwert der Vergleichskaufpreise liegt damit insgesamt rund 8 % höher als der Bodenrichtwert.

Im Rahmen der Auswertung der zugrunde gelegten Vergleichswerte wurde eine Standardabweichung von 19,29 €/m² ermittelt. Die Standardabweichung ist ein statistisches Streuungsmaß aus der Statistik und beschreibt, in welchem Umfang die einzelnen Vergleichswerte vom arithmetischen Mittelwert abweichen.

Bei einem Mittelwert von 150,95 €/m² bedeutet die ermittelte Standardabweichung, dass die untersuchten Werte im Durchschnitt um rund 19,29 €/m² vom Mittelwert abweichen. Die Höhe der Standardabweichung zeigt, dass eine gewisse, jedoch nicht ungewöhnlich starke Streuung der Vergleichswerte vorliegt.

Insgesamt lässt die ermittelte Streuung darauf schließen, dass die herangezogenen Vergleichswerte eine hinreichende Marktnähe aufweisen und eine belastbare Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes bilden.



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.

Nachdem eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung steht, wird als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung der Durchschnittswert aus den vorliegenden Vergleichskaufpreisen verwendet. Es ergibt sich dabei ein Durchschnittswert von rund 150 €/m² Grundstücksfläche.

Entsprechend der Notarurkunde vom 01.12.1993 wird von einer Ausübungsfläche für das Erbbaurecht von 975 m² ausgegangen. Eine Vermessung der Teilfläche hat jedoch bislang nicht stattgefunden.

Für das Bewertungsgrundstück sind folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die vorliegenden Vergleichskaufpreise stammen im Mittel aus Dezember 2024. Der Durchschnittswert von 150 €/m² liegt dabei um rund 8 % über dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert per 01.01.2024.

Das Preisniveau für unbebaute Wohnbaugrundstücke wird von mir insgesamt als relativ stabil beurteilt. Eine zeitliche Anpassung an die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

12.2 Anpassung an Grundstücksgröße

Die Vergleichsgrundstücke weisen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 649 m². Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Fläche von 975 m² damit etwas größer.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen hat keine Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße veröffentlicht. Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes mit 975 m² wird von mir noch als ortsüblich erachtet. Es werden daher keine Anpassungen aufgrund der Grundstücksgröße vorgenommen.

12.3 Anpassung wg. Hanglage

Das Bewertungsgrundstück weist eine sehr starke Hanglage auf. Bei Hanggrundstücken gilt in der Praxis eine Ausrichtung nach Süden als ideal. Nachteilig ist daher zu sehen, dass das Gelände beim Bewertungsgrundstück nach Westen/Nordwesten abfällt.

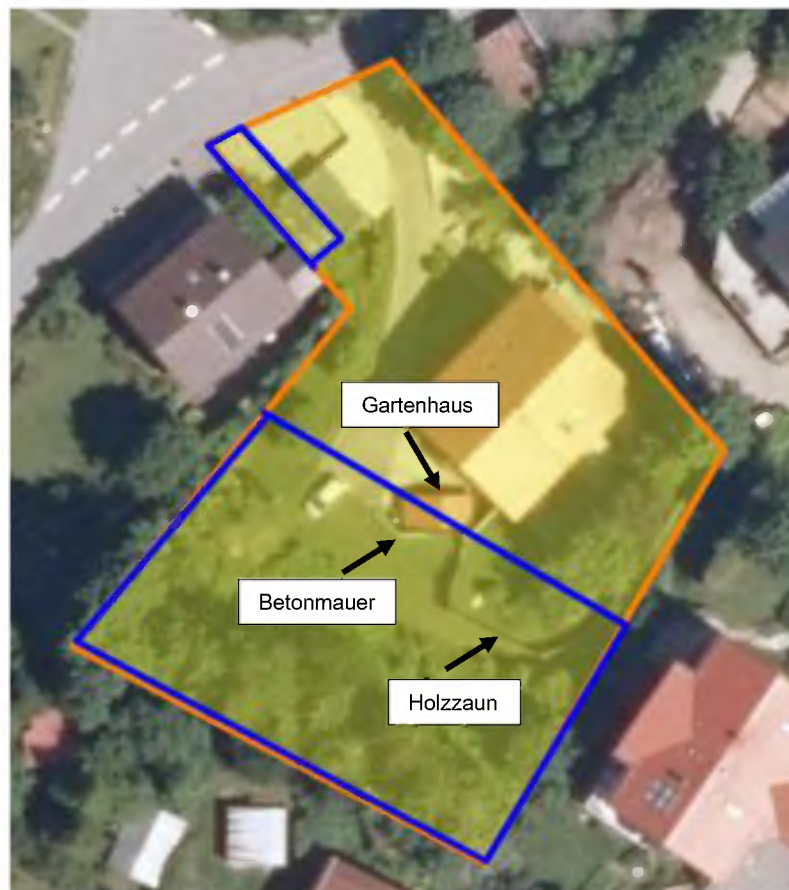
Hanggrundstücke bieten grundsätzlich Vorteile, beispielsweise wegen der Aussicht oder weil das Untergeschoss teilweise auch als vollwertiger Wohnraum genutzt werden kann. Andererseits bestehen aber Nachteile, z. B. höhere Baukosten wg. erforderlicher Stützmauern oder Hangsicherung, schlechtere Zufahrtsmöglichkeiten, mögliche Wasser- und Feuchtigkeitsprobleme, aufwendigere Abdichtungsmaßnahmen, eingeschränkte Gartennutzung.

Im vorliegenden Fall erachte ich die starke Hanglage nach Westen/Nordwesten als nachteilig. Es wird daher nach sachverständigem Ermessen ein Lageabschlag von 15 % berücksichtigt.

12.4 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Beim Bewertungsobjekt handelt es rechtlich gesehen um ein Erbbaurecht und kein Volleigentum, auch wenn die getroffenen Vereinbarungen (unbefristetes Erbbaurecht, kein Erbbauzins zu zahlen, Heimfall ausgeschlossen) wirtschaftlich gesehen einem „normalen“ Grundstück in Volleigentum sehr nahe kommt. Eine Vermessung der im Erbbaurechtsvertrag mit 975 m² geschätzten Ausübungsfläche ist bislang nicht erfolgt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Ausübungsfläche des Erbbaurechts vom Grundstückseigentümer teilweise mit einem Gartenhaus, einer Betonstützmauer und einem Holzzaun bebaut wurde (vgl. nachstehende Abbildung; die Ausübungsfläche des Erbbaurechts mit ca. 975 m² ist dabei blau umrandet eingezeichnet). Nach Angabe im Ortstermin wurden diese baulichen Anlagen ohne Zustimmung des Erbbauberechtigten errichtet.



Dieser Umstand bedarf einer Regelung mit dem Grundstückseigentümer und kann rechtliche Unsicherheiten und potenzielle Konflikte mit dem Grundstückseigentümer nach sich ziehen. Je nach rechtlicher Würdigung könne hieraus Rückbauverpflichtungen, Nutzungsbeschränkungen oder Entschädigungsansprüche resultieren.

In der Gesamtheit führen die vorstehend genannten Besonderheiten zu einem eingeschränkten Interessentenkreis und damit verbunden einer Einschränkung der Marktgängigkeit. Aufgrund der insgesamt bestehenden Nachteile erachte ich daher nach sachverständigem Ermessen einen Abschlag von 20 % als sachgerecht.



12.5 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Durchschnittswert Vergleichskaufpreise		150,00 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung an Grundstücksgröße	entfällt	x 1,00
Anpassung wg. Hanglage	- 15 %	x 0,85
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	- 20 %	x 0,80
Bodenwertansatz		102,00 €/m²

12.6 Berechnung vorläufiger Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Teilfläche aus Flst. 539/9	975 m ²	102 €/m ²	99.450 €
Vorläufiger Bodenwert:			99.450 €

Für die Bewertungsfläche ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von 99.450 €



12.7 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 beimisst.

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:

Bestehende Fertiggarage:

Im westlichen Bereich der Erbbaurechtsfläche besteht eine Fertiggarage, welche sich nach Angabe im Ortstermin im Eigentum der Erbbauberechtigten befindet. Die zweite, nordöstlich angrenzende Fertiggarage, befindet sich im Eigentum des Grundstückseigentümers von Flst. 539/9.



Die Fertiggarage wurde etwa im Jahr 1995 errichtet und verfügt über eine übliche Garagengröße. Im Einfahrtsbereich sind Abplatzungen am Fliesenbelag und Rostbildungen der Zufahrtsschwelle erkennbar. Die Garage verfügt über ein per Hand zu öffnendes Schwingtor mit Holzverkleidung, ein Automatikantrieb ist nicht vorhanden. Insgesamt befindet sich die Garage in einem gebrauchten, altersentsprechenden Zustand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Fertiggarage nach sachverständigem Ermessen ein pauschaler Zeitwert von 1.000 € berücksichtigt.



13 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Bewertungsobjekt Stichtag 05.03.2026
Vorläufiger Bodenwert (vgl. Kapitel 12.6)	99.450 €
zzgl. Zeitwert Fertiggarage (vgl. Kapitel 12.7)	+ 1.000 €
Bodenwert	100.450 €
Bodenwert gerundet	100.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Bodenwert)	100.000 €

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 am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wird der Verkehrswert für unbebaute Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert leitet sich aus dem ermittelten Bodenwert ab.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in 94249 Bodenmais, Scherau 2a (unbefristetes Erbbaurecht an einer Teilfläche von ca. 975 m² am Flurstück 539/9 der Gemarkung Bodenmais) zum Stichtag 05.03.2026 begutachtet auf rund

100.000 Euro.



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

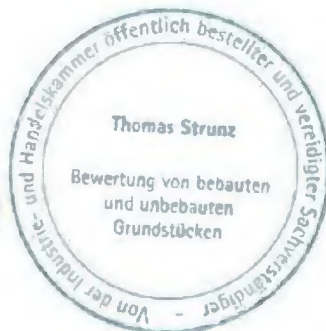
14 Schlussbemerkung

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 02.04.2026



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



15 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
Bodenzv.	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 Immobilienberater, 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

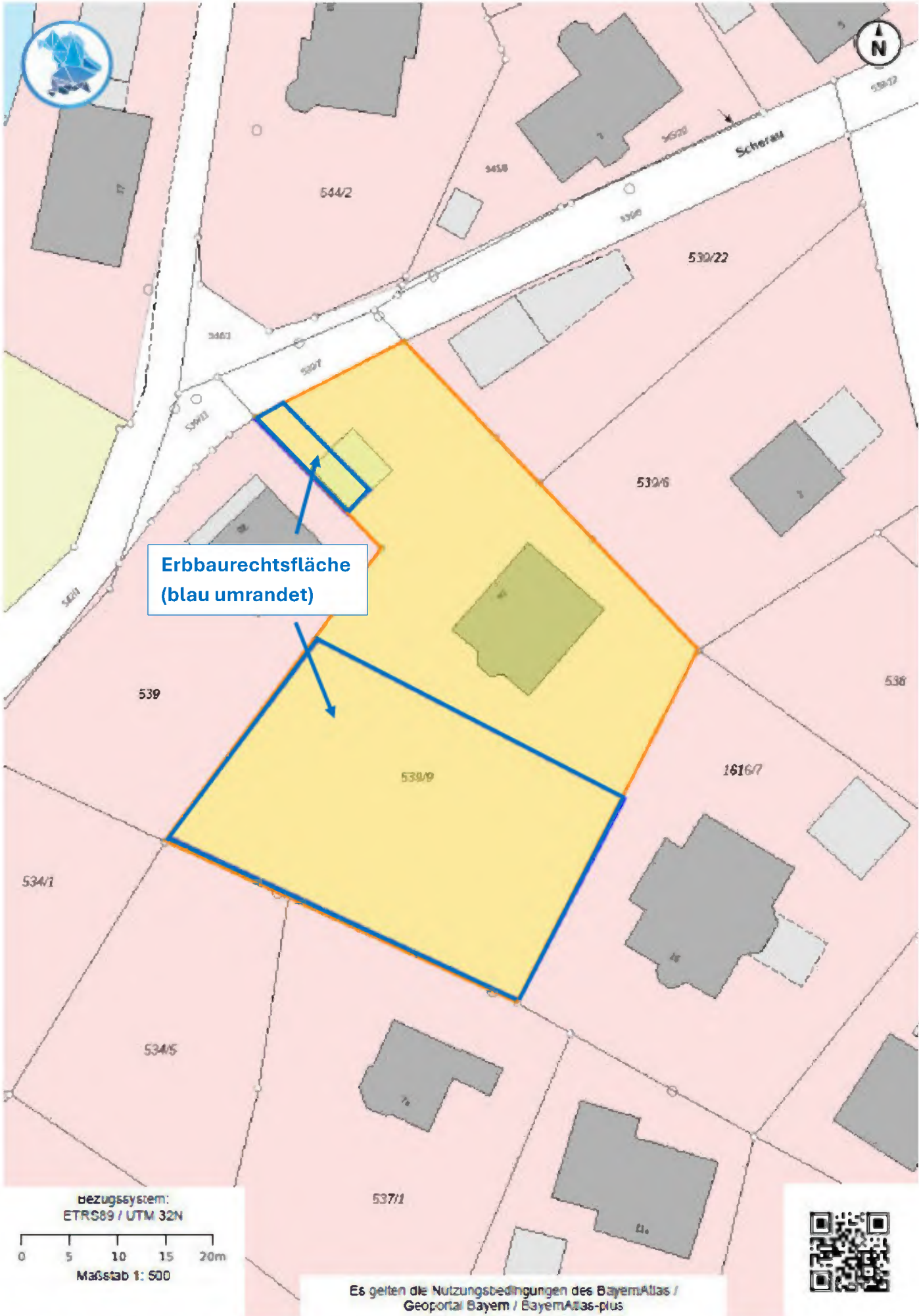


Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

16 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Fotodokumentation



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportals Bayern / BayernAtlas-plus



Fotodokumentation (05.03.2026)

Erbbaurechtsgrundstück
(Teilfläche aus Flst. 539/9)
Blick nach Nordosten



Erbbaurechtsgrundstück
(Teilfläche aus Flst. 539/9)
Blick nach Osten



Erbbaurechtsgrundstück
(Teilfläche aus Flst. 539/9)
Blick nach Nordwesten



Erbbauerechtsgrundstück
(Teilfläche aus Flst. 539/9)
Blick nach Süden



Erbbauerechtsgrundstück
(Teilfläche aus Flst. 539/9)
Blick nach Süden



Erbbauerechtsgrundstück
(Teilfläche aus Flst. 539/9)
Blick nach Nordosten
Vom Grundstückseigentümer errichteter Holz-
zaun befindet sich auf der Erbbauerechtsfläche



Erbbaurechtsgrundstück

(Teilfläche aus Flst. 539/9)

Vom Grundstückseigentümer errichtetes Gartenhaus befindet sich zum Teil auf der Erbbau-rechtsfläche



Erbbaurechtsgrundstück

(Teilfläche aus Flst. 539/9)

Vom Grundstückseigentümer errichtetes Gartenhaus sowie Betonstützmauer befinden sich zum Teil auf der Erbbau-rechtsfläche



Erbbaurechtsgrundstück

(Teilfläche aus Flst. 539/9)

Vom Grundstückseigentümer errichtete Betonstützmauer auf Erbbau-rechtsfläche



Privatzufahrt auf Flst. 539/9

Oberer Bereich



Privatzufahrt auf Flst. 539/9

Unterer Bereich mit Einmündung
in die Gemeindestraße



Fertigarage

(nur rechte Garage gehört zum
Erbbaurecht)



Fertigarage
Innenansicht
mit Abplatzungen am Fliesenbelag



Fertigarage
Innenansicht

