



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Wohnbaugrundstück mit Bestandsgebäude (Liquidationsobjekt)
- Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses liegt vor-**

in 94327 Bogen, Mussinanstraße 9
Flurstück 62 der Gemarkung Bogen zu 1.654 m²

Akten-/Geschäftszeichen: K 9/25

Wertermittlungstichtag: 10.10.2025
Qualitätstichtag: 10.10.2025
Datum des Gutachtens: 05.12.2025

Auftraggeber:
Amtsgericht Straubing
Kolbstraße 11
94315 Straubing

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	Lagebeschreibung	7
6	Grundstücksbeschreibung	10
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
8	Gebäudebeschreibung	14
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	17
10	Grundlagen für die Wertermittlung	20
11	Allgemeines Grundstückspreisniveau	22
12	Ermittlung Bodenwert	23
13	Ermittlung Liquidationswert	26
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	27
15	Schlussbemerkung	28
16	Abkürzungsverzeichnis	29
17	Verzeichnis der Anlagen	30



1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnbaugrundstück in zentrumsnaher Lage der Stadt Bogen. Das Objekt ist derzeit noch bebaut mit einem alten Zweifamilienhaus einschließlich Anbau sowie einer Einzelgarage. Das Bestandsgebäude wurde schätzungsweise um das Jahr 1960 errichtet und ist im derzeitigen Zustand nicht mehr bewohnbar, da bereits mit Rückbaumaßnahmen begonnen wurde. Für das Bewertungsgrundstück gibt es bereits einen Baugenehmigungsbescheid aus dem Jahr 2023 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage. Dieses Vorhaben wurde bislang jedoch nicht umgesetzt. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein sog. Liquidationsobjekt. Es ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlicher handelnder Kaufinteressent die vorhandene Bebauung freilegt, um eine höherwertige Neubebauung des Grundstücks zu erreichen.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	Mussinanstraße 9, 94327 Bogen
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 62 der Gemarkung Bogen zu 1.654 m²
Objektart:	Wohnbaugrundstück mit Bestandsgebäude (Liquidationsobjekt)
Objektansicht:	
Baujahr:	Baujahr Bestandsgebäude, schätzungsweise um 1960 bereits teilentkernt; im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar
Restnutzungsdauer:	0 Jahre (Liquidationsobjekt)
Wertermittlungstichtag:	10.10.2025
Qualitätstichtag:	10.10.2025
Bodenwert:	380.000 €
<u>abzgl. Freilegungskosten:</u>	- 40.000 €
Liquidationswert:	340.000 €
Verkehrswert:	340.000 €



2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 03.09.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Wohnbaugrundstück mit Bestandsgebäude (Liquidationsobjekt)
- Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses liegt vor-**

in 94327 Bogen, Mussinanstraße 9
Flurstück 62 der Gemarkung Bogen zu 1.654 m²

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 18.09.2025 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 10.10.2025 eingeladen. Zum Ortstermin ist von den Beteiligten niemand erschienen. Das Bestandsgebäude war zum Besichtigungstermin bereits teilentkernt. Eine Haustür am Gebäude war nicht mehr vorhanden, sodass ein ungehinderter Zugang zum Gebäudeinneren möglich war.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	10.10.2025
Zeitraum:	10:00 – 10:30 Uhr
Teilnehmer:	Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte von außen und innen besichtigt werden.

Das in 1-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 30 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Dem Amtsgericht Straubing 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 Straubing, Grundbuch von Bogen, Blatt 4613
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Auskunft aus der Bauakte bei der Stadt Bogen
- Auskunft zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Bogen
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert)
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

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

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

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

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



4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom:	10.09.2025
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Bogen

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
4613	1	Mussinanstraße 9, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche	379	1.654 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
3	1	379	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing -Abteilung für Immobilienvollstreckung-, AZ K 9/25); eingetragen am 13.08.2025

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 Lagebeschreibung

5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bogen des Landkreises Straubing-Bogen im Regierungsbezirk Niederbayern. Die Stadt befindet sich im Donautal am Übergang zum Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet besteht aus 77 Gemeindeteilen und zählt insgesamt rund 10.000 Einwohner.

Geografisch liegt die Stadt Bogen etwa 10 km nordöstlich von Straubing, rund 20 km nordwestlich von Deggendorf und rund 45 km östlich von Regensburg. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist die Stadt Bogen in der Region 12 Donau-Wald als „Mittelzentrum“ eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Straubing, das nächst gelegene Regionalzentrum die Stadt Regensburg.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ausreichendem Umfang im Ort vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung ist durch eine Reihe von Fach- und Allgemeinärzten sowie ein Krankenhaus gewährleistet. Im Stadtgebiet gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschulen sowie eine Realschule und ein Gymnasium.

Abbildung: Lage der Stadt Bogen im Landkreis Straubing-Bogen





5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der Stadt Bogen. Die Entfernung zum Stadtplatz von Bogen beträgt lediglich rund 100 m in südlicher Richtung.

Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung mit überwiegend Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Rund 200 m westlich befindet sich die Klinik Bogen. Nördlich vom Bewertungsgrundstück verläuft unmittelbar angrenzend der Bogenbach.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Süden direkt über die Mussinanstraße. Es handelt sich dabei um eine asphaltierte Gemeindestraße mit einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Mussinanstraße ist keine Durchgangsstraße, verkehrsmäßig ist die Straße aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum als gering bis moderat belastet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Abbildung: Übersichtskarte Bogen (Quelle BayernAtlas-plus)





5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Verkehrstechnisch ist Bogen gut erschlossen. Bogen verfügt über eine eigene Anschlussstellung zur Autobahn A 3 (Regensburg – Passau), welche vom Bewertungsobjekt lediglich ca. 4 km entfernt liegt. Die Bundesstraße B 20 (Straubing – Burghausen) ist in ca. 6 km Entfernung zu erreichen, Anschluss zur Bundesstraße B 8 (Passau – Regensburg) besteht in ca. 10 km Entfernung.

Bogen verfügt über einen eigenen Bahnhof. Die Bahnstrecke Bogen – Straubing – Neufahrn (Gäubodenbahn) wird von der Südostbayernbahn betrieben. Im Bahnhof Straubing bestehen Umsteigemöglichkeiten ans Streckennetz der Deutschen Bahn. Für den ÖPNV stehen in Bogen zahlreiche Buslinien in alle Richtungen des Landkreises zur Verfügung.

Der internationale Flughafen München ist von Bogen rund 110 km entfernt.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Stadt Bogen ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	10.453
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	103.041
Entwicklungsprognose Stadt Bogen Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 5,9 %
Kaufkraftindex Landkreis Straubing-Bogen ²	MB-Research GmbH	101,2
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,3
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Straubing-Bogen ³	Bundesagentur für Arbeit	3,2 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,9 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,1 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Wohnlage der Stadt Bogen. Alle infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet. Die Anbindung an das Straßen- und Fernwegenetz sowie den öffentlichen Nahverkehr ist gut gegeben. Bevölkerungswachstum und Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Insgesamt wird die sowohl die Makrolage als auch die Mikrolage als gut beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

² Stand 2025

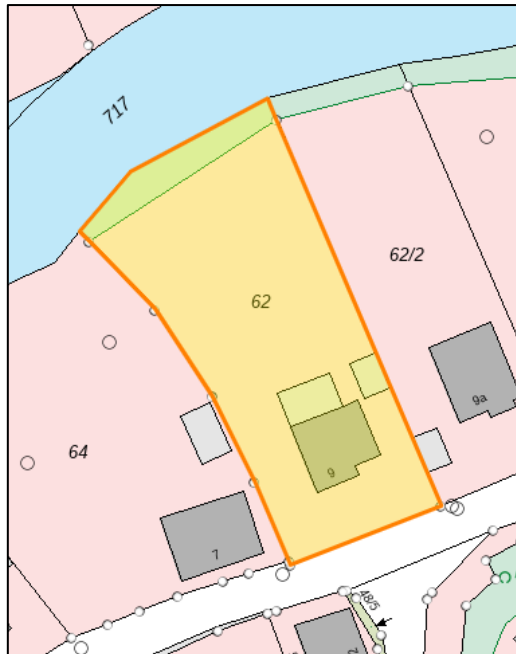
³ Stand November 2025



6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 62 der Gemarkung Bogen ist in nachstehender Abbildung gelb gekennzeichnet:



6.2 Grundstücksbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes

Grundstücksform:	Das Flurstück 62 hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge im Süden entlang der Mussinanstraße beträgt rund 24 m, die Grundstückstiefe von Nord nach Süd beträgt rund 63 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist insgesamt nach Norden leicht abfallend. Der nördliche, unbebaute Grundstücksbereich ist zum Bogenbach hin stark abfallend.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Das bestehende Garagengebäude wurde an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet (Grenzbebauung).
Bewuchs:	Der Bereich nördlich des Bestandsgebäudes ist mit mehreren Obstbäumen bewachsen. Der nördliche Böschungsbereich zum Bogenbach hin ist mit größeren Bäumen bewaldet.



7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 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 Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Nach Auskunft der Stadt Bogen sind alle bisher angefallenen Erschließungskosten abgegolten.

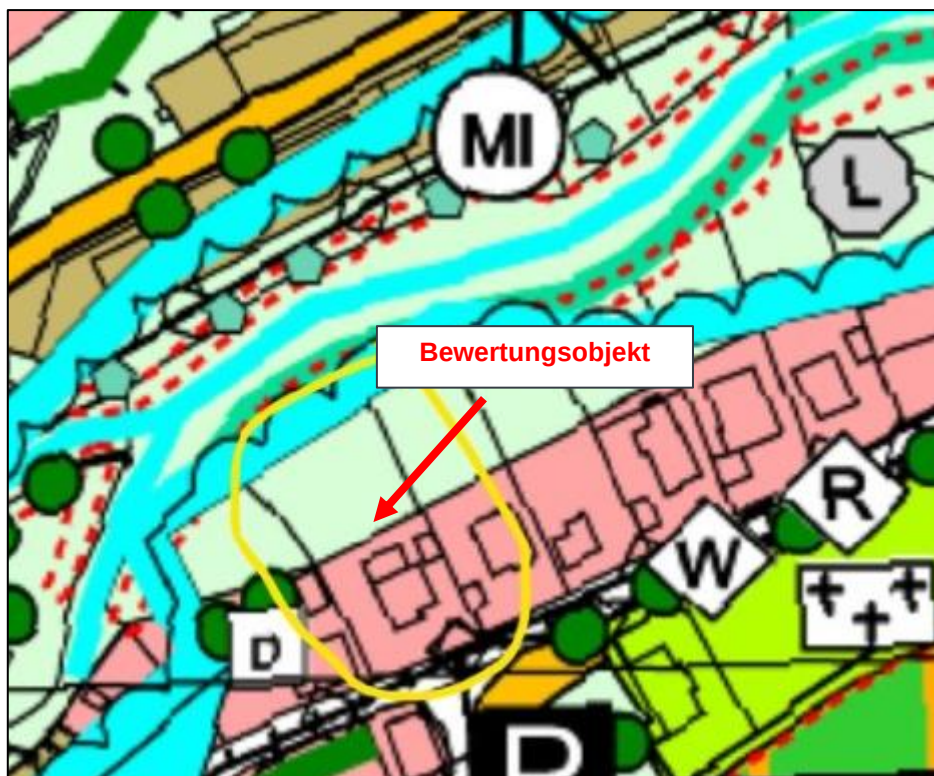
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Falle einer Neubebauung gegebenenfalls zusätzliche Erschließungskosten ergeben können, falls beispielsweise das Neugebäude eine höhere Geschossfläche aufweist als das bisherige Bestandsgebäude.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Bogen im Flächennutzungsplan teilweise als „Wohnbaufläche“ und teilweise als „Grünlandfläche“ dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Bogen





7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Bogen gibt es für den Bereich des Bewertungsgrundstückes keinen Bebauungsplan.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

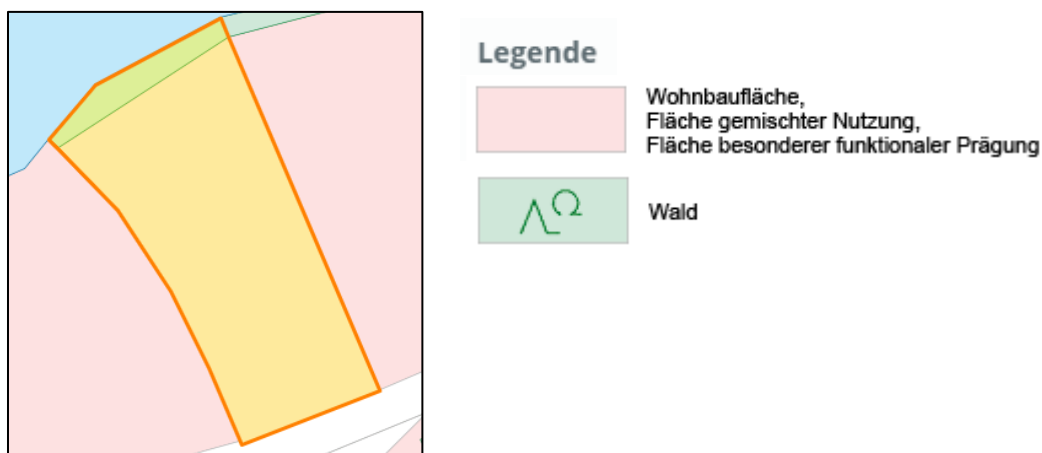
Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Gemäß Online-Abfrage ist die tatsächliche Nutzung für das Bewertungsgrundstück im ALKIS-Bestand (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der nördliche Grünstreifen ist als Waldfläche ausgewiesen.

Abbildung: Tatsächliche Nutzung in ALKIS (Quelle BayernAtlas-plus)



Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt für eine wohnwirtschaftliche Nutzung geeignet.

7.4 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).

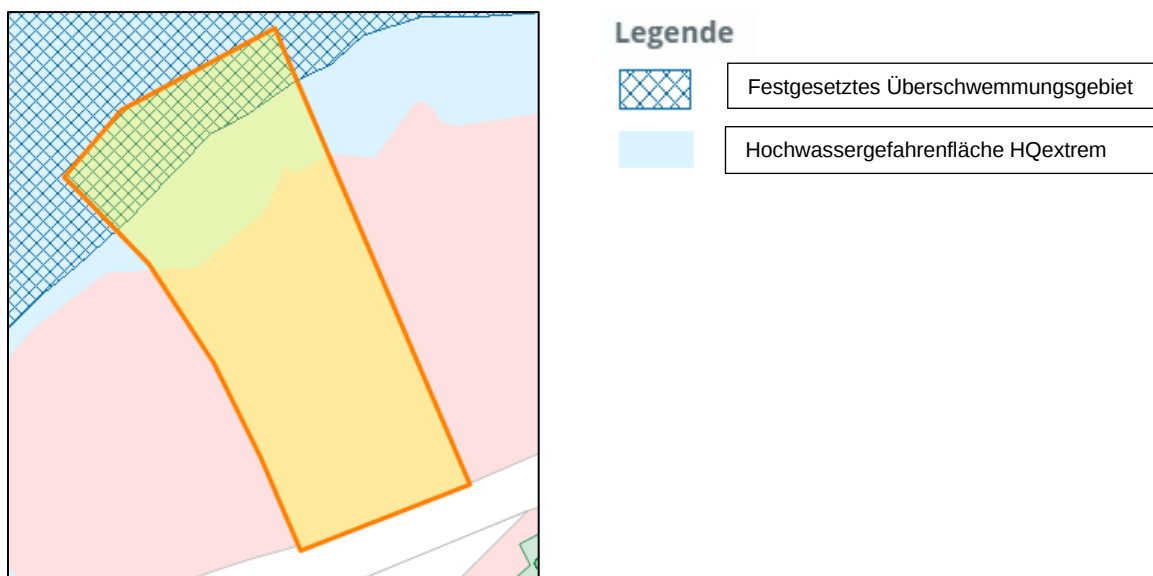


7.5 Altlastenkataster

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 Bogen. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Bereich des Bewertungsgrundstückes ist als „Festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ bzw. als „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).



Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnungen enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (außergewöhnlich seltenes Hochwasser) betroffen sind.

7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Der nördliche Grundstückstreifen entlang des Bogenbaches ist außerdem in der Biotopkartierung ausgewiesen (Biotopteilflächen Nr. 70422-0507-007; Bogenbachabschnitte zwischen Autsdorf und Bogen und im Stadtbereich von Bogen).

Die Biotopkartierung dient der fachlichen Dokumentation ökologisch wertvoller Lebensräume und weist darauf hin, dass der betreffende Bereich besondere naturschutzfachliche Bedeutung besitzt.



8 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück 62 der Gemarkung Bogen ist bebaut mit einem alten Zweifamilienhaus mit Anbau sowie einer Einzelgarage. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Zweifamilienhaus nicht mehr bewohnbar, es hat bereits eine Teilentkernung des Gebäudes stattgefunden. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Bestandsgebäude ist nicht mehr gegeben. Ergänzend wird auch auf die Bilder der als Anlage beigefügten Fotodokumentation verwiesen.

Für das Bewertungsobjekt gibt es bereits eine Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage. Dieses Bauvorhaben wurde jedoch bislang nicht umgesetzt.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein sog. Liquidationsobjekt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht reparablen Missverhältnis zum Bodenwert. Es ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Kaufinteressent die vorhandene Bebauung freilegen würde, um eine höherwertige Neubebauung des Grundstücks unter Ausnutzung der maximal zulässigen baulichen Nutzung zu ermöglichen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher davon ausgegangen, dass ein etwaiger Erwerber die vorhandenem Bestandsgebäude freilegen wird, um eine höherwertige Neubebauung realisieren zu können, zumal bereits eine entsprechende Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses vorliegt.

Nachstehend erfolgt daher lediglich eine Kurzbeschreibung der vorliegenden Bestandsgebäude sowie eine Kurzbeschreibung zur vorliegenden Baugenehmigung.



8.1 Bestandsgebäude

Das bestehende Wohngebäude wurde schätzungsweise um das Jahr 1960 als Zweifamilienhaus errichtet. Es besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. An der Nordseite wurde ein eingeschossiger Anbau errichtet. Außerdem wurde östlich vom Wohngebäude eine Einzelgarage errichtet. Pläne aus der Bauakte konnten für die Bestandsgebäude nicht zur Verfügung gestellt werden.

Es hat bereits eine Teilentkernung des Wohngebäudes stattgefunden (Haustür und Innentüren wurden entfernt, Balkon entfernt, Bodenbeläge herausgerissen, Badinstallation herausgerissen usw.). Das Bewertungsobjekt ist im vorgefundenen Zustand bei der Objektbesichtigung nicht mehr bewohnbar.



Ansicht Straßenseite (Südseite)



Ansicht Rückseite (Nordseite)



Innenansicht Flur



Innenansicht Bad

Die Grundflächen der Bestandsgebäude stellen sich wie folgt dar (Maße überschlägig mittels der Anwendung BayernAtlas ermittelt):

Bezeichnung	Grundfläche	Außenmaße
Zweifamilienhaus	90 m ²	(ca. 10,0 m x 9,0 m)
Nördlicher Anbau	40 m ²	(ca. 8,0 m x 5,0 m)
Einzelgarage	22 m ²	(c.a. 5,5 m x 4,0 m)
Summe:	152 m²	



8.2 Baugenehmigung für Neubau Mehrfamilienhaus

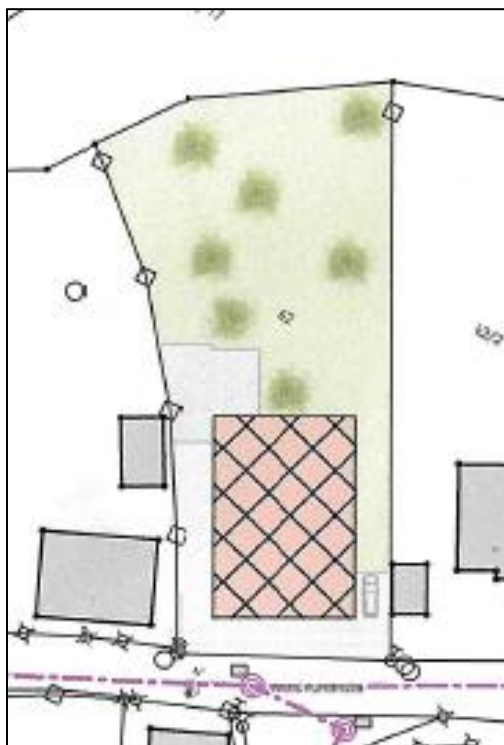
Mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 12.01.2023 wurde der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage auf dem Bewertungsgrundstück genehmigt.

Ein entsprechendes Bauvorhaben wurde bislang jedoch nicht umgesetzt. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt 4 Jahre. Sollte bis zum Ablauf der Geltungsdauer kein Baubeginn erfolgen, so kann eine Verlängerung um jeweils bis zu 2 Jahre beantragt werden.

Wesentliche Eckpunkte des zugrunde liegenden Bauantrags:

Geschosse:	Untergeschoss (Tiefgarage + Kellerräume) Erdgeschoss (2 Wohneinheiten) 1. Obergeschoss (3 Wohneinheiten) 2. Obergeschoss (2 Wohneinheiten)
Anzahl Wohneinheiten:	7
Gesamtwohnfläche:	934,71 m ²
Grundfläche:	654,36 m ²
Grundflächenzahl:	0,40
Geschossfläche:	1.274,41 m ²
Geschossflächenzahl:	0,77
Baumasse:	4.325,83 m ³
Baumassenzahl:	2,61
Anzahl Stellplätze:	13 Stellplätze + 1 Behinderten-Stellplatz (7 Wohneinheiten je 2 Stellplätze)

Abbildung: Ausschnitt Lageplan aus Bauantrag für Mehrfamilienhaus





9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 Allgemeine Marktentwicklungen von Wohnimmobilien seit 2022

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z .B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Dieser Rückgang hat sich im Jahr 2023 kontinuierlich fortgesetzt.

Seit Herbst 2024 deutet sich eine Stabilisierung auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt an: Die Zinssituation hat sich etwas entspannt und potenzielle Käufer gewöhnen sich zunehmend an die veränderten Marktbedingungen. Zwar agieren Interessenten weiterhin zurückhaltend und lassen sich viel Zeit für Ihre Entscheidungen, doch die Nachfrage verzeichnet seither einen spürbaren Anstieg.

Gemäß dem IVD-Kaufmarktbericht Bayern verzeichnen im Frühjahr 2025 die Kaufpreise im Bayern-Durchschnitt erstmals seit zwei Jahren wieder einen leichten Anstieg, insbesondere im Segment der Eigenheime. Dennoch bleibt der Markt stark differenziert. Während ältere unsanierte Objekte oft mit größerem Verhandlungsspielraum behaftet sind, können hochwertig sanierte Immobilien näher am ursprünglichen Angebotspreis verkauft werden. Die allgemeine Nachfrage zieht langsam wieder an.

Im Marktsegment der unbebauten Wohnbaugrundstücke blieb der Markt hingegen weitgehend stabil. Zwar waren auch hier Umsatzrückgänge festzustellen, jedoch stagnierte weitgehend das Preisniveau. Seit dem Jahr 2024 sind allgemein auch wieder leichte Preisanstiege bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken zu beobachten.

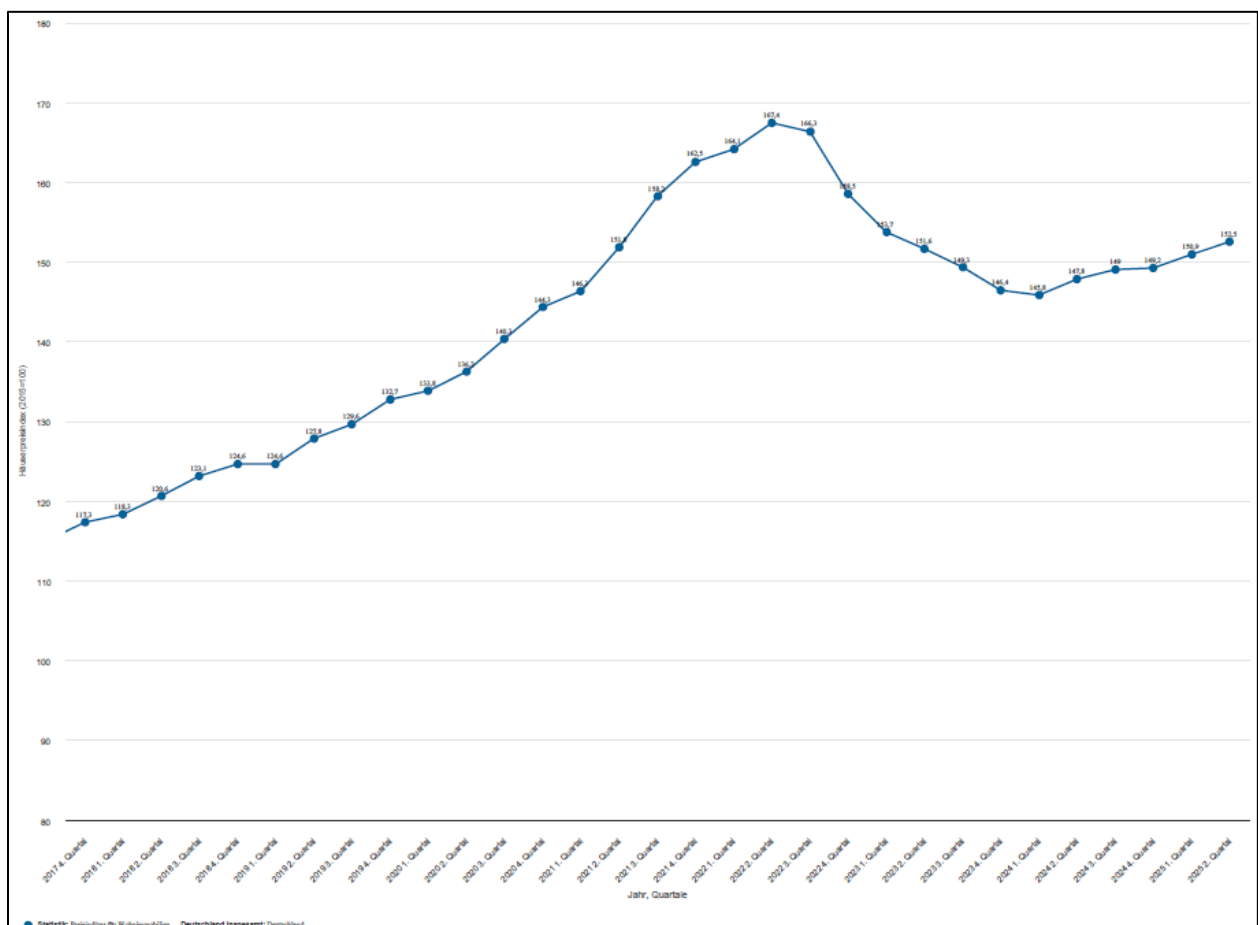


9.2 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig 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 des Jahres 2024 sowie im in der ersten Jahreshälfte 2025 eine leicht steigende Tendenz.

Abbildung: Häuserpreisindex 2018 – 2025 (Quelle: Statistisches Bundesamt)





9.3 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungsstichtag

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Es ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlicher handelnder Kaufinteressent die vorhandene Bebauung freilegt, um eine höherwertige Neubebauung des Grundstücks zu erreichen. In diesem Zusammenhang besteht auch bereits eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Alternativ wäre auf dem Bewertungsgrundstück natürlich auch eine Wohnbebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus möglich, jedoch ergibt sich mit der Bebauung eines Mehrfamilienhauses eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks und macht daher wirtschaftlich mehr Sinn.

Als Interessenten für ein Baugrundstück, welches zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus geeignet ist, kommen hauptsächlich Bauträger oder Investoren mit der Absicht einer Renditeerzielung in Frage.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in guter, zentrumsnaher Lage von Bogen. Vergleichbare Baugrundstücke werden nur selten zum Verkauf angeboten. Es besteht kein Bauzwang, wie dies üblicherweise in neu ausgewiesenen Baugebieten der Fall ist. Die Marktgängigkeit des Bewertungsgrundstückes wird insgesamt als gut 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.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Liquidationsobjekt. Im Liquidationswertverfahren ist daher der Bodenwert des Grundstückes maßgeblich, wobei dieser um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Der Bodenwert wird dabei im Vergleichswertverfahren ermittelt.



11 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Folgende Informationen zum Grundstückspreisniveau für Wohnbauflächen konnten eingeholt werden:

11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen wurde für das Bewertungsgrundstück nachfolgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	230,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	105102 - Bogen
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

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 zuständigen Gutachterausschuss Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Wohnbaugrundstücke bzw. Abrissobjekte (Liquiditätsobjekte) eingeholt. Angefordert wurden dabei Kaufpreise aus dem Zeitraum 01/2023 – 10/2025 in der Gemarkung Bogen.

Der Großteil der zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise stammt dabei aus dem Baugebiet Weiherwiesäcker III. Es handelt sich dabei um ein Neubaugebiet, bei dem die Baugrundstücke von der Stadt Bogen verkauft werden. Die Kaufpreise für diese Grundstücke liegen im Jahr 2025 einheitlich bei 141,32 €/m² (ohne Erschließung). Inklusive aller Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge liegen die Grundstückspreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bei rund 260 – 265 €/m². Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach einem Bewerbungsverfahren. Die Grundstücke unterliegen außerdem einem Bauzwang von 5 Jahren. Im Baugebiet gilt eine maximale GRZ von 0,35 bei maximal 2 Vollgeschossen, dies entspricht damit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70.

Der Gutachterausschuss konnte außerdem 3 Vergleichskaufpreise zu unbebauten Wohnbaugrundstücken zur Verfügung stellen, welche von Privatpersonen verkauft wurden. Die Kaufpreise lagen dabei zwischen rund 227 €/m² und 300 €/m². Außerdem konnte 1 Vergleichskaufpreis zu einem Abrissobjekt mitgeteilt werden. Hier lag der Kaufpreis bei rund 280 €/m² Grundstücksfläche.

Die einzelnen Adressen und Flurstücknummern zu den einzelnen Vergleichsfällen sind mir bekannt, dürfen im Gutachten jedoch nur in anonymisierter Form verwendet werden.



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 270 €/m² Grundstücksfläche.

Für das Bewertungsgrundstück sind folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.1 Zonierung des Bewertungsgrundstückes

Die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstückes beträgt insgesamt 1.654 m² und ist damit als übergroß zu beurteilen. Zu beachten ist außerdem, dass gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Bebaubarkeit nur für den südlichen Grundstücksbereich gegeben ist. Der nördliche Grundstücksteil befindet sich zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. einer Hochwassergefahrenfläche. Auch bei den Nachbargrundstückstücken ist der nördliche Grundstücksbereich jeweils nicht bebaut.

Es erfolgt daher eine fiktive Aufteilung des Grundstückes in die Zone 1 (bebaubarer Bereich) mit einer Umgriffsfläche von ca. 1.000 m². Die Restfläche von ca. 654 m² wird als nicht bebaubares Gartenland in die Zone 2 eingestuft. Die vorgenommene Zonierung erfolgte dabei auch in Orientierung an der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bogen (vgl. Kapitel 7.2.1). Die Aufteilung ist zudem auch plausibel zur vorgesehenen Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus (vgl. Lageplan Kapitel 8.2).





12.2 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die vorliegenden Vergleichskaufpreise stammen überwiegend aus dem Jahr 2025.

Da das Preisniveau für unbebaute Wohnbaugrundstücke insgesamt als relativ stabil beurteilt wird, ist eine zeitliche Anpassung an die Markverhältnisse nicht erforderlich.

12.3 Anpassung an Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits erwähnt, ist auf dem Bewertungsgrundstück aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung der Neubau eines Mehrfamilienhauses zulässig. Dies ist werterhöhend zu berücksichtigen, da übliche Baugrundstücke meist nur mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Doppelhaushälften bebaut werden können. Bei höherer baulicher Ausnutzung des Grundstücks sind üblicherweise auch höhere Grundstückspreise zu erzielen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des gestellten Bauantrags für das Mehrfamilienhaus das zulässige Maß der baulichen Nutzung höchstmöglich ausgeschöpft wurde. Dem Bauantrag liegt eine Geschossfläche von insgesamt 1.274 m² zugrunde. Daraus errechnet sich bei einer Grundstücksfläche von 1.654 m² eine Geschossflächenzahl von 0,77. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass baurechtlich die Geschossfläche zur gesamten Grundstücksfläche ins Verhältnis gesetzt wird, auch wenn der nördliche Grundstücksbereich gar nicht bebaubar ist.

Wertermittlungstechnisch wurde beim Bewertungsobjekt jedoch nur eine Teilfläche von rund 1.000 m² als bebaubar eingestuft. Bezieht man die realisierbare Geschossfläche von 1.274 m² nur auf die zugrunde gelegte Baulandfläche von 1.000 m² ergibt sich eine höhere Geschossflächenzahl von fiktiv 1,27. Bezogen auf die bebaubare Fläche des Bewertungsgrundstückes ist das Maß der baulichen Nutzung damit deutlich höher als in vergleichbaren Neubaugebieten (z. B. Weihenwiesäcker III mit maximaler GFZ von 0,7).

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen hat keine eigenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Unter Heranziehung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 11 der früheren WertR ergibt sich aus dem GFZ-Unterschied ein rechnerischer Wertaufschlag von rund 30 %.

In der Wertermittlung wird für das höhere Maß der baulichen Nutzung daher ein Zuschlag von 30 % berücksichtigt.

12.4 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

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

Es werden daher keine weiteren Anpassungen vorgenommen.



12.5 Ableitung Bodenwertansatz Zone 1: Bauland

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz für das Bauland:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Durchschnittswert Vergleichskaufpreise		270,00 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung an Maß der baulichen Nutzung	+ 30 %	X 1,30
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz Zone 1 (Bauland):		351,00 €/m²
	Gerundet	350,00 €/m²

12.6 Ableitung Bodenwertansatz Zone 2: Gartenland

Nicht bebaubares Gartenland innerhalb eines Wohnbaugrundstückes wird üblicherweise in einer Bandbreite von 10 – 30 % des Baulandwertes bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt ein Ansatz von 15 %. Im gewählten Ansatz ist auch berücksichtigt, dass ein Teil des Gartenlandes bewaldet ist, eine starke Böschung aufweist und als Überschwemmungsgebiet festgesetzt bzw. als Hochwassergefahrenfläche ausgewiesen ist.

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Baulandwert (vgl. 12.5)		350,00 €/m ²
Ansatz Gartenland	15 %	x 0,15
Bodenwertansatz Zone 2 (Gartenland):		52,50 €/m²
	Gerundet	50,00 €/m²

12.7 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Anteil Bauland Flst. 62	1.000 m ²	350 €/m ²	350.000 €
Anteil Gartenland Flst. 62	654 m ²	50 €/m ²	32.700 €
Bodenwert gesamt:			382.700 €
		gerundet:	380.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag damit rund 380.000 €



13 Ermittlung Liquidationswert

Im Liquidationswertverfahren ist der Bodenwert des Grundstückes maßgeblich, wobei dieser um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

In der Fachliteratur Kleiber⁴ werden die durchschnittlichen Freilegungskosten im Jahre 2020 (einschl. Abfuhr der anfallenden Schuttmassen und Gebühren für Entsorgung) mit etwa 35 bis 50 €/m³ umbauter Raum angegeben. Der Betrag kann sich deutlich erhöhen, soweit es sich um Sondermüll handelt, der bei der Entsorgung besonders behandelt werden muss.

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens können die Freilegungskosten nur grob geschätzt werden. Sofern hier weitergehende Ermittlungen mit einer detaillierten Abschätzung der Freilegungskosten gewünscht werden, wird eine entsprechende fachtechnische Untersuchung durch einen Spezialisten für dieses Fachgebiet empfohlen.

Aufgrund der insgesamt einfachen Bauweise und da teilweise bereits mit dem Rückbau begonnen wurde, wird der unterste Wert von 35 €/m³ aus der oben genannten Wertspanne zugrunde gelegt. Für den Anbau und die Garage erfolgt ein reduzierter Ansatz von 20 €/m³.

Die Freilegungskosten werden grob überschlägig wie folgt ermittelt:

Bezeichnung	Grundfläche	Höhe	umbauter Raum	Kostenansatz	Freilegungskosten
Wohngebäude	90 m ²	10,0 m	900 m ³	35 €/m ³	31.500 €
Anbau nördlich	40 m ²	3,0 m	120 m ³	20 €/m ³	2.400 €
Einzelgarage	22 m ²	3,0 m	66 m ³	20 €/m ³	1.320 €
Freilegung Außenanlagen, Entrümpelung, Sonstiges				pauschal	5.000 €
Summe					40.270 €
				gerundet:	40.000 €

Die zu berücksichtigenden Freilegungskosten werden insgesamt mit rund 40.000 € angesetzt.

Hinweis: Bei dem zugrunde gelegten Kostenansatz handelt es sich lediglich um durchschnittliche Erfahrungswerte. Die tatsächlich anfallenden Kosten für eine Freilegung können daher von diesem Ansatz abweichen.

Die Liquidationswertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bodenwert	380.000 €
abzgl. Freilegungskosten	- 40.000 €
= Liquidationswert:	340.000 €

⁴ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 2211



14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Mussinanstr. 9 Stichtag 10.10.2025
Bodenwert	380.000 €
abzgl. Freilegungskosten	-40.000 €
Liquidationswert gerundet	340.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Liquidationswert)	340.000 €

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.

Beim Bewertungsobjekt ist eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der vorhandenen Bebauung nicht mehr gegeben. Es ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Kaufinteressent die vorhandene Bebauung freilegen würde, um eine höherwertige Neubebauung des Grundstückes unter Ausnutzung der maximal zulässigen baulichen Nutzung zu ermöglichen. Es handelt sich daher um ein sog. Liquidationsobjekt. Entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wird der Verkehrswert daher vom Liquidationswert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in 94327 Bogen, Mussinanstraße 9 (Flurstück 62 der Gemarkung Bogen) zum Stichtag 10.10.2025 begutachtet auf rund

340.000 Euro.



15 Schlussbemerkung

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

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

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

Regen, den 05.12.2025

Thomas Strunz

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)

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



16 Abkürzungsverzeichnis

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

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



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Fotodokumentation