



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

## Verkehrswertgutachten

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

**Aktualisierung des Vorgutachtens vom 30.11.2018**

**nach dem äußeren Anschein**



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

architekt

stadtplatz 9  
94209 regen

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

Grundstück in:	94227 Zwiesel Alter Lindberger Weg 2a
Flurstück:	753/12
Gemarkung:	Zwiesel
Bebauung:	Einfamilienhausanbau und Gartenhaus
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Versteigerungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 2 K 28/18
Wertermittlungstichtag:	04.07.2023
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	25 Seiten 17 Seiten Anlagen
<b>Verkehrswert:</b>	<b>94.000,-- €</b>

Regen, 10. Juli 2023

# INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens .....	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt .....	3
1.3	Stichtag .....	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung .....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung .....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	9
3.1	Geb. 1: Einfamilienhausanbau .....	9
3.2	Geb. 2: Gartenhaus.....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Bewegliche Gegenstände .....	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Wertermittlungsmodell .....	13
4.2	Gewähltes Verfahren: .....	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes .....	15
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) .....	15
5.2	Vergleichspreise.....	15
5.3	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.....	15
5.4	Bodenwertableitung .....	16
5.5	Bodenwert, lastenfrei.....	17
6.	Sachwertermittlung .....	18
6.1	Gebäude 1: Einfamilienhausanbau .....	18
6.2	Gebäude 2: Gartenhaus .....	22
6.3	Wertanteil der Außenanlagen.....	22
6.4	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) .....	22
6.5	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	22
6.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	23
6.7	Sachwert, marktangepasst.....	24
7.	Verkehrswert.....	24

# 1. Grundlagen dieses Gutachtens

## 1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 18.04.2023 mit der Aktualisierung Verkehrswertgutachtens vom 30.11.2018 für das Anwesen in 94227 Zwiesel, Alter Lindberger Weg 2a.

## 1.2 Auftragsinhalt

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

## 1.3 Stichtag

Wertermittlungs-  
und Qualitätsstichtag: 04.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 04.07.2023  
Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger  
Der Zutritt zum Gebäude wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein.

## 1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene  
Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 03.07.2018
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000

Eigene Recherchen:

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

## 1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

**1.7.1** Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.

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

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Stadt Zwiesel
Höhenlage:	ca. 580 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Regen, 10 km
Landeshauptstadt:	München, 185 km
Bundesstraße:	B11 von Deggendorf nach Bayerisch Eisenstein in unmittelbarer Nähe
Autobahnzufahrt:	A3/A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 35 km entfernt
Bahnhof:	Im Stadtbereich
Flughafen:	Erding, ca. 150 km entfernt Prag, ca. 178 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

##### Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt im nordöstlichen Stadtbereich von Zwiesel, ca. 1000 m vom Stadtplatz entfernt.

##### Infrastruktur

Bei der Stadt Zwiesel handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 9.000 Einwohnern. Mit einem Bestand von ca. 3.000 Gästebetten und ca. 300.000 Übernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Stadt dar.

Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch die Lage am Nationalpark und das nahe gelegene Skigebiet am Arber gegeben. Die Bayerwaldloipe mit dem Langlaufgebiet „Kaisersteig“ führt direkt an Rabenstein vorbei. Weitere Freizeiteinrichtungen wie Hallenbad, Skilift und beleuchtete Langlaufloipe in Zwiesel runden das Angebot ab. Die Stadt verfügt über 2 Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Gymnasium und eine Glasfachschule.

In Zwiesel sind mehrere Glas-, metall- und holzverarbeitende Betriebe sowie ein Zulieferbetrieb der Automobilindustrie ansässig. Zudem befinden sich eine große Anzahl von kleineren Handwerksbetrieben in der Stadt und deren Umfeld. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemein Ärzte und Fachärzte, sowie die Arberland Klinik zur Verfügung. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Verkehrsnetz bestehen über Bahn- und Busverbindungen.

## Nachbarschaftsbebauung

Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau

### Lagequalität

Es handelt sich um eine gute, zentrumsnahe Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

### Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Regen ein Bevölkerungsrückgang um 1,3 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 38,7 auf 55,6 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2020 in 1.000	2040 in 1.000	Veränderung 2040/2020 in %	2020	2040	2020	2040	2020	2040
<b>Kreisfreie Städte</b>									
Landshut	73,1	80,5	+10,2	43,7	45,1	28,5	31,9	33,3	43,1
Passau	52,4	54,1	+3,1	43,7	44,6	24,3	26,9	34,3	40,5
Straubing	47,6	49,2	+3,2	44,8	46,3	26,8	29,9	35,2	46,5
<b>Landkreise</b>									
Deggendorf	119,5	117,5	-1,7	44,5	47,6	29,1	31,4	34,4	53,3
Dingolfing-Landau	97,2	104,4	+7,4	43,6	45,4	30,4	35,3	31,4	46,4
Freyung-Grafenau	78,4	77,7	-0,8	45,8	48,7	28,6	33,1	37,8	61,8
Kelheim	123,4	133,9	+8,5	43,1	45,5	32,4	35,5	31,1	46,4
Landshut	161,2	180,3	+11,8	43,3	45,1	32,7	38,3	31,2	46,8
Passau	193,5	202,2	+4,5	45,5	47,9	29,8	33,9	38,3	57,7
Regen	77,3	76,3	-1,3	45,7	47,6	29,3	33,7	38,7	55,6
Rottal-Inn	121,8	128,3	+5,3	44,8	46,8	30,4	34,7	36,3	52,9
Straubing-Bogen	101,7	108,8	+7,0	44,0	46,1	31,8	36,9	33,1	50,2
<b>Regionen</b>									
Region Donau-Wald	670,4	685,8	+2,3	45,0	47,2	29,1	32,9	36,2	53,6
Region Landshut <sup>1)</sup>	453,3	493,5	+8,9	43,8	45,6	30,9	35,6	33,0	47,6
Region Regensburg <sup>1)</sup>	733,3	772,3	+5,3	43,5	45,6	30,0	33,6	31,7	46,5
<b>Regierungsbezirke</b>									
Oberbayern	4.719,7	5.047,2	+6,9	43,2	44,3	30,7	33,5	31,9	40,5
Niederbayern	<b>1.247,1</b>	<b>1.313,3</b>	<b>+5,3</b>	<b>44,4</b>	<b>46,4</b>	<b>30,1</b>	<b>34,2</b>	<b>34,5</b>	<b>50,6</b>
IHK-Bezirk	<b>1.123,7</b>	<b>1.179,4</b>	<b>+5,0</b>	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.112,3	1.135,6	+2,1	44,3	46,2	29,6	34,1	33,9	50,0
Oberfranken	1.062,1	1.024,7	-3,5	45,7	47,4	28,8	33,4	38,3	55,2
Mittelfranken	1.775,7	1.815,7	+2,3	44,0	45,4	30,5	34,3	34,3	45,8
Unterfranken	1.317,5	1.298,0	-1,5	45,1	46,9	29,9	34,2	37,4	53,6
Schwaben	1.905,8	2.023,3	+6,2	44,0	45,4	31,5	35,9	34,8	47,1
<b>Bayern</b>	<b>13.140,2</b>	<b>13.657,7</b>	<b>+3,9</b>	<b>44,0</b>	<b>45,5</b>	<b>30,4</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>	<b>46,1</b>

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23 IHK Niederbayern)

## 2.2 Beschaffenheitsmerkmale

### 2.2.1 Grundstücksgröße

Flurstück 753/12                      F = 316 m<sup>2</sup>

### 2.2.2 Zuschnitt

Trapezförmiger Grundstückszuschnitt

### 2.2.3 Oberflächengestalt

Das ursprüngliche Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 2,00 m.

## **2.2.4 Bodenbeschaffenheit**

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

## **2.3 Erschließungszustand**

### **2.3.1 Straßenerschließung**

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt vom öffentlichen „Alten Lindberger Weg“ ausgehend über einen davon abzweigenden, ca. 15 m langen gepflasterten Weg, welcher über das Nachbargrundstück führt. Die Zufahrt ist durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des zu bewertenden Grundstücks gesichert.

### **2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Ein Anschluss an öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung ist vorhanden. Die Leitungen zum Grundstück verlaufen wiederum über das Nachbargrundstück Flurstück 753/3 und sind durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

#### Stromversorgung, Gasversorgung

Strom- und Gasversorgung erfolgten ursprünglich über das Nachbargrundstück und durch das Nachbarwohngebäude auf Flurstück 753/3. Die Versorgungsleitungen liegen innerhalb der Trasse des „Alten Lindberger Weges“.

Gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers von Flurstück 753/3 wurde die Strom- und Gasversorgung zwischenzeitlich abgetrennt und die Zähler entfernt, so dass das zu bewertende Gebäude ohne Versorgung ist.

Zwar wurde im notariellen Vertrag vom 26.05.1999 allgemein vereinbart, dass „an die bestehenden Leitungen“ angeschlossen werden kann. Eine genaue Zuordnung wurde jedoch nicht getroffen, so dass diesbezüglich eine rechtliche Unsicherheit besteht.

Es ist davon auszugehen, dass ein erneuter Anschluss an das Strom- und Gasnetz über das Nachbargebäude nicht mehr möglich ist und hier eigene Versorgungsleitungen zu erstellen sind. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass die Leitungsführung über die Zufahrt (Geh- und Fahrrecht) gerichtlich erstritten werden muss.

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)**

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Zwiesel, Band 174, Blatt 5890  
Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 03.07.2018):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 753/12, Alter Lindberger Weg 2a, Gebäude- und Freifläche  
Größe 0 ha 03 a 16 m<sup>2</sup>

Abt. II lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; ... eingetragen am 03.07.2018

### **2.4.2 Grundstücksrechte**

an Flurstück 753/3:

Dienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von  
Flurstück 753/12.

(Auszug aus der Bewilligung siehe Anlagen zu diesem Gutachten)

Dienstbarkeit – Leitungsrechte für Wasser und Abwasser für den jeweiligen  
Eigentümer von Flurstück 753/12 .

(Auszug aus der Bewilligung siehe Anlagen zu diesem Gutachten)

Wichtiger Hinweis:

Durch o.a. Dienstbarkeiten wird die Zufahrt und die Leitungsführung für Wasser  
und Abwasser zugunsten des Bewertungsobjekts gesichert. Nicht gesichert sind  
dagegen die weiteren Leitungsführungen für die Strom- und Gasversorgung  
sowie für Telefon und sonstige Datenleitungen. Diesbezüglich besteht ein  
rechtliches Risiko. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt im Zuge des  
Berechnungsverfahrens unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerk-  
male“

### **2.4.3 Bauordnungsrecht**

Bei der Stadtverwaltung liegen zum Anwesen Genehmigungsunterlagen vor.  
Das Gebäude wurde als Wohnhaus-Anbau an das bestehende Wohnhaus  
„Alter Lindberger Weg 2“ im Juli 1997 im vereinfachten Verfahren genehmigt.  
Abweichend von der Genehmigungsplanung wurde der Anbau als eigen-  
ständiges Gebäude ohne interne Verbindung zum Nachbargebäude ausge-  
führt. Die genehmigte Nutzung im Untergeschoss (Aquarium Raum) wurde in  
einen Wellnessbereich geändert. Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass  
diese Nutzung genehmigungsfähig ist.

Aus den Genehmigungsplänen geht hervor, dass das Gebäude direkt an das  
Nachbargebäude angebaut wurde. Demnach handelt es sich um eine  
Grenzwand im Eigentum des Nachbarn, die zu Anbauzwecken genutzt wurde.  
Dies ist zulässig, wenn der Eigentümer der Grenzwand zum Zeitpunkt des Anbaus  
einwilligt und der Anbau öffentlich, rechtlich zulässig ist. Das trifft im vorliegenden  
Fall zu. Die Unterhaltskosten der Grenzwand tragen in der Regel Eigentümer und  
Nutzer gemeinsam. Da es in Bayern kein einheitliches Nachbarrecht gibt, müssen  
diesbezüglich die allgemeinen Vorschriften aus der Bauordnung herangezogen  
werden.

#### **2.4.4 Bauplanungsrecht**

Gemäß Veröffentlichung der Bauleitplanung im Bayern-Atlas liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhügel“ (Änderung 28). Der Flächenbereich ist als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist seit 30.08.1965 rechtswirksam. Die Gebäudefläche liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

#### **2.4.5 Überbau**

Ein Überbau von Gebäudeteilen kann zwar nicht festgestellt werden. Offensichtlich wurde das Gebäude aber ohne eine eigene Außenwand direkt an das Nachbargebäude angebaut. Zudem befindet sich die erste von 4 Außenstufen, die zur Eingangstüre im Untergeschoss führen, noch auf dem Nachbargrundstück 753/3. Dies betrifft auch einen kleinen Teil der Bruchsteinmauer entlang der Stufen. Es ist möglich die Stufen vollständig auf das Bewertungsgrundstück zu verlegen.

#### **2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung sind die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt vollständig hergestellt und veranlagt.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### Hinweis:

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich bezüglich der Innenausstattung auf das Vorgutachten. Die Außenbauteile werden entsprechend den Feststellungen beim Ortstermin am 04.07.2023 angepasst. Insgesamt wurde das Grundstück samt Gebäude offensichtlich seit dem Jahr des Vorgutachtens 2018 weder gepflegt, noch Instand gehalten, so dass von einer erheblichen Verschlechterung des Bauzustandes fest zu stellen ist.

#### 3.1 Geb. 1: Einfamilienhausanbau

##### 3.1.1 Art

Anbau an Nachbargebäude in Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

##### 3.1.2 Baujahr

Ca. 1997/98

##### 3.1.3 Modernisierungen

keine

##### 3.1.4 Nutzung

Das Gebäude ist für private Wohnnutzung als Einfamilienhaus konzipiert. Bei der Ortsbesichtigung 2018 ergab sich folgender Ausbauzustand:

UG: Wellnessraum mit Whirlpool und Sauna, Kochnische, Bad, Windfang

EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, Windfang

DG: 2 Schlafzimmer, WC, Flur

##### 3.1.5 Bauzahlen

#### Bruttogrundfläche nach DIN 277:

UG:	8,60 x 6,10	=	52,46 m <sup>2</sup>
EG:	8,60 x 6,10	=	52,46 m <sup>2</sup>
DG:	8,60 x 6,10	=	52,46 m <sup>2</sup>
Gesamt:		=	157,38 m <sup>2</sup> <b>rd. 157 m<sup>2</sup></b>

#### Zusammenstellung der Wohnfläche (gem. örtlichem Aufmaß):

UG:	Wellness m. Sauna	29,50 m <sup>2</sup>	
	Kochen	3,90 m <sup>2</sup>	
	Du/WC	4,00 m <sup>2</sup>	
	Garderobe	2,00 m <sup>2</sup>	
	Windfang	2,32 m <sup>2</sup>	41,72 m <sup>2</sup>
EG:	Wohnen/Essen	24,30 m <sup>2</sup>	
	Kochen	6,40 m <sup>2</sup>	
	Bad	7,20 m <sup>2</sup>	
	Windfang	4,30 m <sup>2</sup>	42,20 m <sup>2</sup>

DG:	Schlafen 1	18,00 m <sup>2</sup>	
	Schlafen 2	9,90 m <sup>2</sup>	
	WC	1,80 m <sup>2</sup>	
	Diele	4,00 m <sup>2</sup>	
	Balkon (¼ Ansatz)	0,80 m <sup>2</sup>	34,50 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche gesamt:		118,42 m <sup>2</sup> <b>rd. 118 m<sup>2</sup></b>

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt. Die Balkonfläche wurde mit ¼ der Grundfläche angerechnet.

### 3.1.6 Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Kratzputz,
Trennwände:	Mauerwerk, 24 cm bzw. 12,5 cm
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume wandhoch gefliest
Decken:	Stahlbetondecken, Deckenunterseiten verputzt oder mit Holz- bzw. Paneelen verkleidet, Wellnessbereich und Bad EG mit Einbaustrahlern
Böden:	im UG: Plattenböden, teilw. Granit, Teilflächen mit Fußbodenheizung, im EG: Wohnraum mit Bambusparkett, Bad und Küche mit Granitfliesen im DG: Laminatböden, in WC Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, 2 Satteldachgauben
Dachhaut:	Falzziegel auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	KG-EG: ohne Innentreppe EG-DG: offene Holztreppe mit Holzgeländer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nachträglich angebrachte Außenrollläden, Fensterbänke innen aus beschichteten Pressspanplatten
Türen:	innen glatte Röhrenpantüren mit Umfassungszargen, im UG und EG jeweils Ganzglas-Schiebetüre zur Küche, Hauseingangstüren aus Kunststoff
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Therme im DG, Fabrikat Buderus, UG zusätzlich Einzelöfen für Holzbrennstoffe
Sanitäre Ausstattung:	Wellnessbereich im UG mit Whirlpool, Finnischer Sauna mit Mauerwerksabtrennung, separater Duschaum mit Waschbecken und WC, Küchen- und Waschmaschinenanschluss, im EG: Bad mit Eckbadewanne, Runddusche mit Seitendüsen, Waschtisch mit Unterbaumöbel und Waschmaschinenanschluss, im DG WC mit Handwaschbecken
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung

Sonstige  
Bauausführungen: Balkon nach Westen als Stahlbetonplatte mit Holz-  
Geländer, Abmessungen ca. 2,40 m x 1,35 m,  
Holzgeländer verwittert;  
Zwei Eingangspodeste im EG mit Stufen aus Beton,  
belegt mit keramischen Platten, Holzgeländer;  
Außenkamin an der Westfassade aus Edelstahl

### **3.1.7 Baulicher Zustand**

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Gesamtzustand. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungstau. In das Untergeschoss dringt offensichtlich durch die Eingangstüre Wasser in den Innenbereich. In der Folge haben sich Putzschäden und Schimmel an den Innenwänden gebildet (Einsehbar durch Fenster). Der Dachanschluss zwischen den zusammengebauten Gebäuden ist offensichtlich undicht. Nässeschäden im Inneren sind hier nicht auszuschließen. Beim Haupteingang Erdgeschoss sind außen Frostschäden bei den Plattenbelägen festzustellen, Holzgeländer sind schadhaft. Die Außenanlagen sind ungepflegt und von Wildwuchs überwuchert.

### **3.1.8 Grundrisslösung**

Wirtschaftliche Raumaufteilung

### **3.1.9 Raumhöhen**

UG: 2,41 m

EG: 2,38 m

DG: 2,65 m Deckenhöhe, 1, 50 m Kniestockhöhe

### **3.1.10 Energieeffizienz**

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht offensichtlich nicht den erhöhten Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GEG. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Ein Energieausweis war zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

## 3.2 Geb. 2: Gartenhaus

### 3.2.1 Art

Holzkonstruktion, freistehend, eingeschossig

### 3.2.2 Baujahr

unbekannt

### 3.2.3 Nutzung

Geräteraum

### 3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

EG: 3,00 x 6,00 = 18 m<sup>2</sup>

### 3.2.5 Baubeschreibung

Fundamente:	Punktfundamente aus Beton
Außenwände:	Holzbohlenkonstruktion ca. 3 cm dick, einschalig
Decken:	keine
Böden:	unbekannt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach mit seitlichen Anbauten
Dachhaut:	Bitumen-Wellpappe
Fenster:	keine
Türen:	einfache Holztür

### 3.2.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich im Übergang zur Baufälligkeit; die Holzwände sind morsch, das Dach schadhaft.

## 3.3 Außenanlagen

- Hauszugang und Vorbereich im UG mit Betonpflaster befestigt, Flächen uneben und mit Graswuchs in den Fugen
- Hausumgang nach Süden und Terrassenbereich nach Osten mit Betonpflaster befestigt
- Außentreppe vom UG zum EG aus Beton, mit keramischen Platten belegt, Platten mit Forstschäden
- Grundstückzufahrt auf Nachbargrundstück mit Betonpflaster befestigt
- Grundstückseinfriedung mit einfachem Bretterzaun zwischen Betonpfeilern, Zaun und Pfeiler schadhaft
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Kanal

## 3.4 Bewegliche Gegenstände

Alle Möbel und sonstigen beweglichen Gegenstände, welche sich ggf. im Gebäude befinden, sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

## **4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Wertermittlungsmodell**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

#### **4.1.1 Vergleichswertverfahren:**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender zeitnaher Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten Kaufpreise bekannt. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl realisierter Kaufpreise aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und Umrechnungskoeffizienten (z.B. Indexreihen) für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart gegeben sind.

#### **4.1.2 Ertragswertverfahren:**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines bebauten Grundstücks üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreismechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken in diesem Bewertungsmodell insbesondere Einflussgrößen wie Liegenschaftszinssatz, Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten.

#### **4.1.3 Sachwertverfahren:**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Die Wertermittlung nach dem Sachwert basiert hierbei auf dem Gedanken, dass der Wert eines Gebäudes aus den Herstellungskosten abgeleitet wird.

## 4.2 Gewähltes Verfahren:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus, ähnlich einer Doppelhaushälfte, welches sich vorrangig zur Eigennutzung eignet.

Bei eigen genutzten Objekten steht in der Regel nicht die zu erwartende Rendite im Vordergrund einer Kaufentscheidung; vielmehr findet in den meisten Fällen nach einem Kauf ein sukzessiver Aus- und Umbau des Gebäudes nach den individuellen Schwerpunkten des Käufers statt.

Der Verkehrswert wird vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückswert zum Verkehrswert.

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

## **5. Ermittlung des Bodenwertes**

### **5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)**

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Gemäß der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Regen liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb der Richtwertzone 2 (Hauptort Nord) der Stadt Zwiesel. Der Bodenrichtwert beträgt **95,- € /m<sup>2</sup>** für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke zum Stand 01.01.2022

### **5.2 Vergleichspreise**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Ortsbereich mit weitgehend abgeschlossener Bauentwicklung. Direkte Vergleichspreise sind nicht verfügbar. Der Bodenwert wird daher vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet.

### **5.3 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen**

In Abteilung 2 des Grundbuches sind keine Lasten eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

## 5.4 Bodenwertableitung

Da der Richtwert lediglich einen Durchschnittswert für das jeweilige Gebiet darstellt, werden die davon abweichenden Grundstücksmerkmale nachfolgend angepasst.

<b>Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.07.2023 und Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks:</b>		
	Abgabepflichtiger Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>
Ziffer	Wertanpassungen	Anpassungs- faktor
01	<b>Anpassung allgemeine Preisentwicklung</b>  <u>Begründung:</u> Die vom Gutachterausschuss gültigen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Erhebungen zum 01.01.2022. Seither ist eine leicht ansteigende Grundstücksnachfrage feststellbar. Zur Berücksichtigung erfolgt eine Werterhöhung von ca. 5 %.	<b>x 1,05</b>
02	<b>Anpassung Lage</b>  <u>Begründung:</u> Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Richtwertzone 2 in durchschnittlicher Lage. Eine Wertanpassung ist nicht erforderlich.	<b>x 1,00</b>
	Lageangepasster abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag	<b>99,75 €/m<sup>2</sup></b>
03	<b>Anpassung Grundstücksgröße</b>  <u>Begründung:</u> Bei dem Bodenrichtwert handelt es sich um einen Durchschnittswert, nähere Differenzierungen (Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung) wurden vom Gutachterausschuss nicht getroffen. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. In der Regel gelingt es den Verkäufern erfahrungsgemäß, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Es ist dabei festzustellen, dass die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße in Hochpreisregionen stärker ausgeprägt ist als in mittleren und niedrigen Preisregionen. Da vom Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt wurden und die betreffende Richtwertzone eine sehr uneinheitliche Grundstücksstruktur aufweist, kann eine Anpassung nur nach freiem Ermessen erfolgen. Für das zu bewertende Gesamtgrundstück mit einer Fläche von 316 m <sup>2</sup> erachte ich bezüglich der geringen Grundstücksfläche eine Wertsteigerung von 10 %, bezogen auf den Bodenrichtwert, als angemessen.	<b>x 1,10</b>

04	<b>Anpassung Erschließung</b>  <u>Begründung:</u> Der Bodenrichtwert bezieht sich auf durchschnittliche Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand. Dies trifft auf das zu bewertende Grundstück zu. Die Zufahrt und Versorgungsleitungen zum Grundstück verlaufen jedoch über ein Privatgrundstück. Es bestehen zwar Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten des Bewertungsobjektes, so dass die Erschließung prinzipiell gesichert ist. Der Privatweg bedarf aber einer dauerhaften Instandhaltung und im Winter einer privat zu organisierenden Schneeräumung. Zudem werden Grundstücke mit Erschließung über Drittgrundstücke auf dem Markt weniger nachgefragt. Zur Berücksichtigung der zuvor erläuterten Nachteile erachte ich eine Wertminderung in Höhe von ca. 15 %, bezogen auf den Bodenrichtwert, als marktgerecht.	<b>x 0,85</b>
	Relativer Bodenwert zum Wertermittlungstichtag	93,27 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 93,-- €/m<sup>2</sup></b>

### 5.5 Bodenwert, lastenfrei

Vorläufiger Bodenwert: 316 m<sup>2</sup> x 93,00 €/m<sup>2</sup>

= 29.388,-- €  
**rd. 29.400,-- €**

## 6. Sachwertermittlung

### Allgemein:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten (NHK 2000 oder NHK 2010) verwendet, welche durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für verschiedene Objektarten ermittelt wurden. Die nachfolgende Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der NHK 2000, da hierfür eine umfangreiche Datengrundlage zur Ableitung eines marktgerechten Verkehrswertes vorliegt.

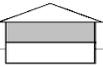
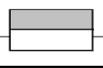
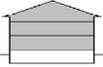
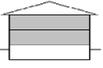
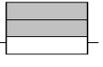
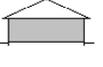
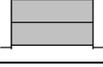
### 6.1 Gebäude 1: Einfamilienhausanbau

#### Allgemein:

Die nachfolgende Sachwertermittlung erfolgt auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten NHK 2010 (herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

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

## Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 2.3.1 Doppel- und Reihenhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll  
ausgebautes Dachgeschoss

### Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwertrichtlinie Tabelle 1)

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

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

Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-Heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-Heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:  
(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				0,5	0,5	9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.3.1:	675 €/m <sup>2</sup> BGF	750 €/m <sup>2</sup> BGF	865 €/m <sup>2</sup> BGF	1.040 €/m <sup>2</sup> BGF	1.300 €/m <sup>2</sup> BGF	100
---------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----

**Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:**

	Standard- stufen Anteil	Wägungs- anteil	NHK €/m <sup>2</sup> BGF	Kostenanteil €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	1 x	23%	865	198,95
	0 x	23%	0	0,00
Dächer	1 x	15%	865	129,75
	0 x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1 x	11%	865	95,15
	0 x	11%	0	0,00
Innenwände	1 x	11%	865	95,15
	0 x	11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11%	865	95,15
	0 x	11%	0	0,00
Fußböden	0,5 x	5%	865	21,63
	0,5 x	5%	1.040	26,00
Sanitäreinrichtungen	0,5 x	9%	1.040	46,80
	0,5 x	9%	1.300	58,50
Heizung	1 x	9%	865	77,85
	0 x	9%	0	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1 x	6%	865	51,90
	0 x	6%	0	0,00
	Zwischensumme			896,83
	Zuschlag	+	0%	0,00
DG nicht vollständig ausgebaut	Abschlag	-	0%	0,00
	Kostenkennwert (Summe)			896,83

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises:

Baupreisindex Feb. 2023 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 176,4

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

896,83 €/m<sup>2</sup> x 176,4/100 = 1.582,01 €/m<sup>2</sup> **rd. 1.582,-- €/**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

157 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 1.582,-- €/m<sup>2</sup> = 248.374,-- €

Wertminderung wegen Alters(linear):

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: 25 Jahre

25 Jahre Gebäudealter/70 Jahre x 100 = 36 %

36 % von 248.374,-- € = - 89.415,-- €

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten = 158.959,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

2 Eingangspodeste mit Treppenstufen = 1.500,-- €

Außenkamin = 1.000,-- €

Balkon pa. 200,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **161.659,-- €**

## 6.2 Gebäude 2: Gartenhaus

Das Gartenhaus ist in wesentlichen Teilen schadhaft.  
Ein wirtschaftlicher Wert hierfür ist nicht mehr gegeben.  
Sachwert Gebäude 2

= 0,00 €

## 6.3 Wertanteil der Außenanlagen

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

Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 3.000,-- €.

= 3.000,-- €

Dies entspricht ca. 2,0 % des Gebäudesachwertes.

## 6.4 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	29.400,-- €
Sachwert Einfamilienhausanbau	=	161.659,-- €
Sachwert Gartenhaus	=	00,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	<u>3.000,-- €</u>
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung</b>	<b>=</b>	<b>194.059,-- €</b>

## 6.5 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

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

In der Regel ist, entsprechend der derzeitigen Marktlage, beim Verkauf eines kleineren freistehenden Einfamilienhauses bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 200.000,-- € der volle Sachwert zu erzielen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Wohnhausanbau auf einem Hinterliegergrundstück, ohne unmittelbare Verbindung zu öffentlichen Erschließungsanlagen. Auch die sonstigen räumlichen Zusammenhänge mit dem Nachbargebäude sind ungünstig. Der Garten ist direkt vom Nachbarn einsehbar, die Privatsphäre ist eingeschränkt. Aufgrund dessen dürfte sich die Anzahl an möglichen Kaufinteressenten verringern, weshalb ich einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachte.

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

194.059,-- € x 0,90 = 174.653,-- €

## 6.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### Baumängel und Bauschäden:

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

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren offensichtlich nicht Instand gehalten. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und des Umstandes, dass weder eine Stromversorgung noch eine Gasversorgung derzeit vorhanden ist, erhöht das Risiko von Schäden innerhalb des Gebäudes. Offensichtlich ist sowohl im Untergeschoss durch die Eingangstüre Wasser in das Gebäudeinnere eingetreten, auch das Dach im Anschluss an das Nachbargebäude lässt Undichtigkeiten vermuten. Schimmelbildung an den Innenwänden ist nicht auszuschließen. Da eventuelle Schäden aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nur grob abgeschätzt werden können, erfolgt die Wertminderung bzw. Risikoabschätzung mittels eines prozentualen Wertabschlages vom Gebäudesachwert. Bei altersgemäß üblichen Schäden betragen aus Erfahrungen die prozentualen Abschläge ca. 5 %, bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr.

Entsprechend dem vorliegenden äußeren Erscheinungsbild erachte ich einen Abschlag von 20 %, als angemessen.

Einfamilienhausanbau 161.659,-- € x 0,20 = - 32.332,-- €

### Rückbaukosten:

Kosten für den Rückbau der Außentreppe zum Eingang UG auf den Bereich der eigenen Grundstücksfläche; Die Austrittsstufe und ein Teil der Brüstungsmauer befinden sich auf der Fläche des Nachbargrundstücks. pa. - 3.000,-- €

### Erschließungsverhältnisse:

Ungünstige Zufahrt über das Nachbargrundstück entlang dessen Südseite mit Konfliktpotenzial  
Wertabschlag pa. -10.000,-- €

### Gemeinsame Gebäudewand:

Wertminderung wegen fehlender eigenen Hausabschlusswand zum Nachbargebäude. Das Bewertungsobjekt wurde unmittelbar an das Nachbargebäude angebaut, mit der Folge von Schallproblemen und unzureichender eigentumsrechtlicher Abgrenzung  
Wertabschlag pa. -10.000,-- €

### Rechtliches Risiko Versorgungsleitungen:

Die Strom- und Gasversorgung, sowie die Telefonleitung für das Bewertungsobjekt führten ursprünglich über das Nachbargrundstück Flurstück 753/3 und sind zwischenzeitlich abgetrennt. Gemäß Auskunft der Stadtwerke Zwiesel verfügt das Bewertungsobjekt über keinen eigenen Stromzähler, sondern wurde bisher vom Nachbargebäude mitversorgt. Grundbuchrechtlich sind nur die Leitungsführungen für Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung abgesichert.

Bezüglich einer unabhängigen Strom- und Gasversorgung, sowie einer Fernmeldeleitung besteht damit ein rechtliches Risiko (siehe Ziffer 2.4.2). Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass zur Behebung dieses Defizites eigene Hausanschlüsse, ausgehend von der Erschließungsstraße erforderlich werden, welche innerhalb des Ausübungsbereiches des Geh- und Fahrrechtes neu zu verlegen wären. Zusätzlich zu den hierfür entstehenden Kosten ergibt sich für einen potentiellen Käufer ein rechtliches Risiko bezüglich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks. Unter Umständen ist diese nur über eine gerichtliche Auseinandersetzung oder Zahlung eines Ausgleichsbetrages zu erlangen. Die Bezifferung des Risikos kann dabei nicht exakt ermittelt werden und erfolgt daher nach sachverständigem Ermessen.

Zur Berücksichtigung der voraussichtlichen Kosten und des damit verbundenen rechtlichen Risikos erfolgt bei freier Einschätzung ein Wertabschlag in Höhe von:

	pa.	- 25.000,-- €
Gesamt:	=	- 80.332,-- €

## 6.7 Sachwert, marktangepasst

174.653,-- € - 80.332,-- €	=	94.321,-- €
Zur Rundung	=	-321,-- €
	<b>rd.</b>	<b>94.000,-- €</b>

## 7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 94227 Zwiesel, Alter Lindberger Weg 2a zum 04.07.2023 mit

**94.000,-- €**

(in Worten: vierundneunzigtausend Euro)

### Definition des Verkehrswertes

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

Regen, 10.07.2023

Dipl. Ing. (FH) Max Weber  
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Deggendorf  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

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

  
Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Stadtplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9-12	notarielle Eintragungen/Geh- und Fahrrecht
Anlage 13-17	Fotos