An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

19.01.2026

Ihr Aktenzeichen : **1K 15/25**
Mein Aktenzeichen :

# G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des unbelasteten Grundstückes

Fl.Nr. 624/26, Gemarkung Bad Kötzting
Böhmerwaldstr. 25
93 444 Bad Kötzting



Der Verkehrswert ermittelt sich zum **10.12.2025** mit:

| | | |
|---|---|---|
| **Verkehrswert** | : | **236.000 €** |
| Zeitwert bewegliche Gegenstände | : | 0 € |

Dieses Gutachten umfasst 50 Seiten, einschliesslich 8 Anlagen und 8 Bildtafeln.

. Fertigung

Gutachtenerstatter:

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | |
|---|---|
| Bewertungsobjekt | Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im östlichen Bereich der Stadt Bad Kötzting im Landkreis Cham, bebaut mit / genutzt als:<br>• Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + I, voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut., Massivbau, Bj. 1963, Satteldach, Pfannendeckung, dunkel engobiert,<br>• nach Norden an das Wohnhaus angebaute Einzelgarage eingeschossig, Bj. 1965, Satteldach, Pfannendeckung |

| | |
|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | 10.12.2025 |
| Ortstermin/Qualitätsstichtag | 10.12.2025 |
| Abschluss der Recherchen | 10.12.2025 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nutzung der Gebäude/Baujahr | Wohnhaus mit 2 Wohnungen | | 1963 |
| | Einzelgarage | | 1965 |
| Wohnfläche | Wohnhaus | m² | 122,3 |
| Nutzfläche | Garage | m² | ca. 22,4 |
| Bruttogrundflächen | Wohnhaus | m² | 377,0 |
| | Garage | m² | 26,4 |
| Bruttorauminhalt | Wohnhaus | m³ | 897 |
| | Garage | m³ | 79 |

| | | |
|---|---|---|
| Grundstücksgrösse | m² | 728 |
| Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten | €/m² | 111,20 |
| Bodenwert absolut | € | **81.000** |

| | | |
|---|---|---|
| Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände | € | 29.000 |
| Zeitwert Besondere Bauteile | € | 4.500 |
| Zeitwert der Aussenanlagen | € | 13.000 |
| Marktangepasster Sachwert | € | 309.000 |
| Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale | € | -67.175 |
| Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet | € | 242.000 |
| Vorläufiger Ertragswert | € | 243.300 |
| Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale | € | -24.500 |
| Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet | € | 218.800 |

| | | |
|---|---|---|
| aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert | **€** | **236.000** |

| | | |
|---|---|---|
| Zeitwert der beweglichen Gegenstände | € | **0** |

## Inhaltsverzeichnis

Seite

Zusammenstellung wesentlicher Daten ..... 2

Inhaltsverzeichnis ..... 3

**1 Vorbemerkungen**

1.1 Auftraggeber ..... 4
1.2 Gutachtenzweck ..... 4
1.3 Bewertungsobjekt ..... 4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag ..... 4
1.5 Wertermittlungsstichtag ..... 4
1.6 Unterlagen ..... 4
1.7 Bewohner / Mieter ..... 5

**2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**
**Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting**

2.1. Grundstücksmerkmale
2.1.1 Rechtliche Merkmale ..... 6
2.1.2 Lagemerkmale ..... 9
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung
2.2.1 Allgemeines ..... 12
2.2.2 Wohnhaus ..... 12
2.2.3 Garage ..... 15
2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände ..... 16
2.2.5 Besondere Bauteile ..... 17
2.3 Aussenanlagen ..... 18
2.4 Nutzungsperspektive ..... 18

**3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes**
**Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting**

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl ..... 19
3.2 Bodenwert ..... 20
3.3 Sachwert ..... 22
3.4 Ertragswert ..... 29
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert ..... 32
3.6 Bewegliche Gegenstände ..... 33
3.7 Verkehrswert ..... 34

**Anlagen**

1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan ..... 35
2 Lageplan M ≈ 1:1000 ..... 36
3 Luftbild ..... 37
4 Übersicht Grundriss EG ..... 38
5 Übersicht Grundrisse KG ..... 39
6 Übersicht Grundrisse OG + Schnitt ..... 40
7 Berechnung BGF / BRI ..... 41
8 Berechnung Wohnflächen ..... 42

**Bildtafeln** ..... 43 - 50

**Verwendete Abkürzungen:,**

Allgemein :

| | | |
|---|---|---|
| Fl.Nr. | = | Flurstücknummer |
| BBPL | = | Bebauungsplan |
| FLNPL | = | Flächennutzungsplan |
| BauNVO | = | Baunutz.verordnung |
| BauGB | = | Baugesetzbuch |
| ebp | = | erschliessungs-beitragspflichtig |
| ebf | = | erschliessungs-beitragsfrei |
| z.Zt. | = | zur Zeit |
| tlw. | = | teilweise |
| n.A. | = | nach Angabe |

Zu Baubeschreibungen :

| | | |
|---|---|---|
| Whs | = | Wohnhaus |
| KG | = | Kellergeschoss |
| EG | = | Erdgeschoss |
| OG | = | Obergeschoss |
| DG | = | Dachgeschoss |
| TH | = | Treppenhaus |
| HWR | = | Hauswirtschaftsraum |
| Flez | = | Hausflur |
| kW | = | Kilowatt |
| HWC | = | Hänge-WC |
| BW | = | Badewanne |
| HWB | = | Handwaschbecken |
| WT | = | Waschtisch |
| EHM | = | Einhebelmischer |
| ZGA | = | Zweigriffarmatur |
| DFF | = | Dachliegefenster |
| a. P. | = | auf Putz |
| u. P. | = | unter Putz |
| WW | = | Warmwasser |
| KW | = | Kaltwasser |
| WSG | = | Wärmeschutzverglas. |
| BT | = | Bauteil |
| Stb. | = | Stahlbeton |
| APL | = | Arbeitsplatte |
| WD | = | Wärmedämmung |
| MW | = | Mauerwerk |
| LM | = | Leichtmetall |
| WM | = | Waschmaschine |
| DN | = | Dachneigung |
| Gk | = | Gipskarton |
| TW | = | Trennwand |
| N+F | = | Nut- und Feder |
| GH | = | Geschosshöhe |
| PSK | = | Parallel-Schiebe-Kipp – Tür |
| WDVS | = | Wärmedämm-Verbundsystem |

# 1 Vorbemerkungen

**1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht - Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 15/25**

**1.2 Gutachtenzweck** : **Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt. Es wurde zum 17.10.2025 nach äusserem Augenschein erstattet.**
**Mit Anschreiben vom 24.11.2025 wurde der Gutachtenverfasser aufgefordert, eine Innenbesichtigung zu veranlassen und das bebaute Grundstück neu zu bewerten.**

**1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im östlichen Bereich der Stadt Bad Kötzting im Landkreis Cham, bebaut mit / genutzt als:
- Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + I, voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut., Massivbau, Bj. 1963, Satteldach, Pfannendeckung, dunkel engobiert,
- nach Norden an das Wohnhaus angebaute Einzelgarage eingeschossig, Bj. 1965, Satteldach, Pfannendeckung

**1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die 1.Ortsbesichtigung zum Erstgutachten fand am 07.08.2025 statt. Die Gebäude konnten nur von aussen betrachtet und bewertet werden.
Beim 2.Ortstermin am 10.12.2025 konnten alle Räume innen eingesehen werden. Die Freiflächen waren ebenfalls einsehbar.

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der 2.Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.

**1.5 Wertermittlungsstichtag** : **10.12.2025**
Ende der Recherchen: 10.12.2025

**1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:
- Grundbuchabschrift (vom AG) : vom 28.05.2025
- Lageplan M 1:1000 : vom 07.07.2025
- Auszug Liegenschaftskataster : vom 07.07.2025
- Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2024
- Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses Landkreis Cham : vom 22.07.2025
- Auskünfte der Stadt Bad Kötzting : vom 19.09.2025
- Kopien aus Eingabeplänen : aus 1962 + 1999
- Örtliches Aufmass innen : am 10.12.2025

**1.7 Bewohner / Mieter** : Zum Zeitpunkt der 2.Ortsbesichtigung waren die beiden Wohnungen vermietet und bewohnt von:

Wohnung W1 – OG: xxxxxxxxxxxxxxxxx
Böhmerwaldstr. 25
93 444 Bad Kötzting

Wohnung W2 – EG: xxxxxxxxxxxxxxxxl
Böhmerwaldstr. 25
93 444 Bad Kötzting

Die Garage wird mit der Wohnung W1 im OG mitgenutzt.

# 2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting

## 2.1 Grundstücksmerkmale

### 2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

**Grundbuchangaben:**

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Kötzting, Blatt 4127.

Bestandsverzeichnis:

| | |
|---|---|
| lfd. Nr | 1 |
| Gemarkung | Bad Kötzting |
| Flurst. | 624/26 |
| Wirtschaftsart und Lage | Böhmerwaldstr. 25, Gebäude- und Freifläche |
| Grösse | 728 m² |

Erste Abteilung:

| | |
|---|---|
| lfd. Nr. / Eigentümer | Angaben über Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt. |

Zweite Abteilung:

| | |
|---|---|
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 1 |
| Lasten und Beschränkungen | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 K 15/25); eingetragen am 28.05.2025. |
| | 3 |
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 2 |
| Lasten und Beschränkungen | Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 L 1/25); eingetragen am 28.05.2025. |

Dritte Abteilung:

| | |
|---|---|
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden | Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden werden im Zwangsvollstreckungsverfahren nicht dargestellt. |

**Katasterangaben:**

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham ist das Grundstück wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Fl.Nr. | : | 624/26 |
| Gemarkung | : | Bad Kötzting |
| Lage | : | Böhmerwaldstr. 25 |
| Fläche | : | 728 m² |
| Tatsächliche Nutzung | : | 728 m² Wohnbaufläche |
| Bodenschätzung | : | Flurstück nicht geschätzt |
| Eigentümer | : | wie Grundbuch, Abt. I |

**Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:**

**Bauleitplanung:**

Für den betroffenen Bereich im Osten der Stadt Bad Kötzting liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kötzting, eine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1992 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO[1] definiert. Die grosse Wohnsiedlung „Zellertal“ wurde ab 1963 mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant. Dieser Ur-Bebauungsplan vom 23.09.1963 wurde mittlerweile mit 16 Deckblättern ergänzt und geändert. Das für das Bewertungsgrundstück relevante 16. Deckblatt des Bebauungsplanes „Zellertal“ vom 12.01.2016 ordnet den Siedlungsbereich zwischen Böhmerwaldstrasse und Mittagsteinstrasse bauleitplanungsrechtlich neu. Die Baugrenzen wurden dabei zusammenfassend parallel zu den Erschliessungsstrassen verlaufend neu festgelegt. Für die 13 Bestandsgebäude wurden die baulichen Nutzungen wiefolgt definiert:

WA – Allgemeines Wohngebiet
offene Bauweise
max. Wandhöhe: 7,00 m
Dachneigung: 20º-35º
GRZ max. 0,4
GFZ max. 0,8

Die bauleitplanerischen Vorgaben sind bei der bestehenden Bebauung eingehalten.




Deckblatt 16 zum BBPL „ZELLERTAL“ vom 12.01.2026 o. M.

[1] BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

**Erschliessung / Erschliessungsbeiträge:**

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kötzting wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG[1] (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

| | | |
|---|---|---|
| Strassenerschliessung: | | das Grundstück wird von der Erschliessungsstrasse -Böhmer—waldstrasse- erschlossen. Absolute Beiträge dazu konnten nicht genannt werden. |
| Kanalerschliessung | : | das Grundstück ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Absolute Beiträge zu den erhobenen Erschliessungsbeiträgen konnten hierzu ebenfalls nicht erreicht werden. |
| Wassererschliessung | : | das Grundstück ist an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Angaben zu den erhobenen und entrichteten Erschliessungsbeiträgen konnten hierzu ebenfalls nicht ermittelt werden. |

Das Grundstück ist demnach technisch voll erschlossen und abgabenrechtlich erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

**Bebautes Grundstück in Allgemeinem Wohngebiet, in voll erschlossenem Zustand.**

**Baugenehmigungen:**

In der Stadtverwaltung der Stadt Bad Kötzting konnten folgende Baugenehmigungsunterlagen eingesehen werden:

- Neubau eines Wohnhauses – genehmigt am 13.03.1962
- Anbau einer Garage – genehmigt am 22.10.1965
- Erneuerung des Dachstuhles, Einbau von Dachgauben, sowie Überdachung der bestehenden Garage – genehmigt am 23.03.1999 – wurde bisher nicht ausgeführt

**Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz / Hochwasser:**

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kötzting sind keine Eintragungen im Altlastenkataster, der Denkmalschutzliste oder Biotopkartierungen auf dem Bewertungsgrundstück bekannt. Es wurde auch kein Einfluss von Hochwasser auf das Bewertungsgrundstück genannt.

[1] KAG - Kommunalabgabengesetz

### 2.1.2 Lagemerkmale

**Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:**

**Ort:**

Die Stadt Bad Kötzting ist eine der Städte im Landkreis Cham in der Oberpfalz. Sie liegt am östlichen Rand dieses Landkreises am Weissen Regen. Bad Kötzting ist Ausgangspunkt des überregional bekannten Kötztinger Pfingstrittes. In der Stadt an der Westflanke des Kaitersberges (999 m.ü.N.N.) ist zudem eine Spielbank angesiedelt.
Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Rand der Stadt, im grossen Wohnbaugebiet mit der Bezeichnung „Zellertal“.



→ siehe Anlagen 1 - 3

**Verkehrslage:**

Bad Kötzting wird überregional verkehrstechnisch mit der Staatstrasse ST 2140 Bodenmais – Cham und mit den Kreisstrassen CHA 49 in Richtung Lederdorn und Grafenweisen erschlossen.
Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Deggendorf über die ST 2132 Richtung Arnbruck nach Viechtach zu den Bundesstrassen B85 und B11 zur A3 Passau – Regensburg in ca. 55 km Entfernung. Bahnanschluss besteht Bad Kötzting an die Oberpfalzbahn in Richtung Cham.
Das Bewertungsgrundstück wird von der internen ringartig angelegten Erschliessungsstrasse mit der Bezeichnung -Böhmerwaldstrasse- erschlossen, die bergseitig im Osten und Südosten anschliesst.
→ siehe Anlagen 1 - 3

**Struktur:**

Die Umgebung um die Stadt Bad Kötzting ist von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Mit den Kur- und Heileinrichtungen ist die Stadt Bad Kötzting vom Kurtourismus (TCM-Klinik, Rehakliniken) geprägt. Durch die Allgemeineinrichtungen, wie z.B. Kurpark, Spielbank ist der allgemeine Tourismus ebenfalls gut eingeführt. Einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind in Bad Kötzting angesiedelt. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten sind vorhanden.

**Gemeindedaten:**

| **Stadt Bad Kötzting** | 2018 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | 7.443 | 7.381 | 7.346 |
| Bestand an Wohngebäuden | 2.202 | 2.249 | 2.269 |
| Wohnungsbestand insgesamt | 3.678 | 3.785 | 3.840 |
| Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen | 1.289 | 1.328 | 1.361 |
| Angebotene Gästebetten | 1.090 | 1.043 | 1.069 |
| Gästeübernachtungen | 199.202 | 158.797 | 143.655 |

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

**Demographischer Entwicklungszustand:**

Örtliche Erhebungen sind für die Stadt Bad Kötzting erst seit wenigen Jahren vorhanden. Die Aufzeichnungen prognostizieren eine, wie auch für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschichten und eine schleichende Überalterung. Die Region um Bad Kötzting zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in der Region.

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Bad Kötzting:**

| | | |
|---|---|---|
| Bevölkerung insgesamt | 2019 | 7.480 |
| Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet | 2029 | 7.700 |
| Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet | 2039 | 7.900 |
| Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in % | | |
| insgesamt | | 5,9 |
| unter 18-Jährige | | -4,2 |
| 18- bis 40-Jährige | | -11,9 |
| 40- bis 65-Jährige | | -12,5 |
| 65-Jährige und Ältere | | 56,0 |
| Durchschnittsalter in Jahren | 2019 | 46,5 |
| | 2039 | 51,3 |
| Jugendquotient | 2019 | 29,7 |
| (Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren) | 2039 | 32,8 |
| Altenquotient | 2019 | 42,7 |
| (Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren) | 2039 | 76,3 |
| Gesamtqotient | | |
| (Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht | 2019 | 72,4 |
| erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter) | 2039 | 109,1 |
| Billeter-Mass | | |
| (Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) | 2019 | -0,9 |
| Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung) | 2039 | -1,3 |

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

**Lagequalität:**

Das Bewertungsgrundstück liegt am bergseitigen Rand des grossen, bebauten Wohngebietes Zellertal. Trotz seiner Ecklage an der ringartigen Erschliessungsstrasse stellt es, auch wegen seiner Südwesthanglage ein bevorzugtes Wohngrundstück in dieser Siedlung dar.

**Vorhandene Wertmerkmale:**

| | |
|---|---|
| Grundstückslage | - fast Randlage in grossem Wohngebiet<br>- Ecklage an ringartig angelegter Erschliessungsstrasse<br>- mässige Hanglage nach Südwesten<br>- bergseitige Erschliessung<br>- üblich grosses Wohngrundstück |
| Grundstücksbebauung | - Wohnhaus E + I mit 2 Wohnungen, voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut, Massivbabau, Satteldach, Bj. 1963, dunkle Pfannendeckung<br>- an Nordseite an Wohnhaus angebaute Einzelgarage, eingeschossig, nicht unterkellert, Bj. 1965, Massivbau, Satteldach, dunkle Pfannendeckung, Montagegrube<br>- GRZ Bestand: 0,16<br>- GFZ Bestand: 0,38 |
| Bebauung/Nutzung der Umgebung | - Wohnbebauungen umliegend auf vergleichbar grossen Grundstücken<br>- Erschliessungstrasse im Osten und Südosten |
| Erschliessung | - Zufahrt und Zugang bergseitig Osten von der Erschliess—ungsstrasse -Böhmerwaldstrasse-<br>- Kanalanschluss an städtisches Entsorgungsnetz<br>- Wasseranschluss an städtisches Versorgungsnetz<br>- Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung<br>- Telekommunikationsanschluss über Erdleitung |

**Grundstücksbeschreibung:**

Das zu bewertende Wohnbaugrundstück in der grossen Wohnsiedlung Zellertal im Osten von Bad Kötzting hat einen fast dreieckigen Grundstückszuschnitt mit abgerundeter Ost- und Südostgrenze zur Erschliessungsstrasse hin. Das Urgelände fällt auf Grundstückstiefe mässig nach Westen, bzw. Südwesten ab. Das Wohnhaus ist im nordöstlichen Grundstückbereich errichtet. Die Garage ist an der Nordseite, leicht nach Westen versetzt, angebaut.
Entlang der Strassengrenze ist das Grundstück eingezäunt. Die beiden übrigen Grenzen sind durch Zaunanlagen auf den Nachbargrundstücken abgrenzt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 35 m
W – O – Richtung : ca. 25 m

Grundstücksgrösse : 728 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 6 !

## 2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

### 2.2.1 Allgemeines

Die vorhandenen Gebäude, Wohnhaus und Garage, konnten nur von aussen begutachtet werden. Die Erstellungsdaten der vorhandenen Gebäude, Wohnhaus und Garage, werden von Baugenehmigungsdaten abgeleitet. Demnach ist anzunehmen, dass das Wohnhaus etwa im Jahr 1963, die Garage etwa im Jahr 1965 errichtet wurden.
Beide Gebäude sind in Massivbauweise erstellt und mit Satteldächern gedeckt.

### 2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Einfamilienwohnhaus mit getrennten Wohn- und Schlafräumen auf 2 Ebenen konzipiert. Mit der Planeingabe von 1999 sind jedoch 2 getrennte 3-Zimmer-Wohnungen dargestellt. Diese Nutzung als Zweifamilienwohnhaus liegt derzeit vor.
Der Zugang zum Wohnhaus besteht an der Nordseite über eine Differenztreppe in das Treppenhaus in der Nordostecke. Dieses TH verbindet alle 3 Ebenen untereinander. Zum Dachbodenraum besteht eine Deckeneinschubtreppe im TH im OG.
.
Die Wohnung W1 im O b e r g e s c h o s s wurde, gegenüber der ursprünglichen Aufteilung umgestaltet. Dabei wurden die ursprüngliche Garderobe, das WC und der Kaminraum zu einem Bad zusammengefasst und ausgebaut. Nach Westen orientiert sich der Schlaf- und der grosse Wohnraum. Die Essküche wird aus Süden belichtet. Dem Wohnraum ist nach Süden ein Loggienbalkon vorangestellt.
Die Wohnung W2 im E r d g e s c h o s s ist in ihrer ursprünglichen Aufteilung als 3-Zimmerwohnung vorhanden. Die Haupträume sind analog dem OG angeordnet. Der Wohnung W2 im EG ist eine Terrasse nach Süden vorangestellt, die sich auf einem angebauten Gerätekeller erweitert.
Im K e l l e r g e s c h o s s sind 2 Mieterkeller ausgebaut eingerichtet. Der Heizraum und ein Hauswirtschaftsraum (ehemalige Waschküche) orientieren sich nach Osten. Ein grosser Kellerraum besteht nach Westen mit Aussenzugang über eine kleine Differenztreppe. In diesem Kellerraum sind 3 Öltanks unter der Loggienterrasse im EG eingebaut. Der Geräteraum im Anbau nach Süden ist nur von aussen aus Westen zugänglich. Dieser war beim 2.Ortstermin nicht einsehbar.

Entsprechend den Planunterlagen, den Angaben des Kaminkehrers und den Feststellungen vor Ort wurden ab dem Jahr 1999 Modernisierungen durchgeführt. Erkennbar sind:

- Fenstertausch im EG, OG und tlw. im KG,
- Modernisierung der Bäder anzunehmender notwendiger Verbesserung des Leitungssystems,
- Einbau oder Modernisierung der Öl-Zentralheizung

Die Raumschalen der beiden Wohnungen wurden vor der seit Kurzen stattgefundenen Wiedervermietung modernisiert.
Die Nassräume weisen den Ausbaustandard von ca. 1999 auf. Die Kellerräume wurden nur minimalst modernisiert und weisen hinsichtlich der Elektroinstallation deutliche Defizite auf.
Der Dachboden ist mit Altmöbeln, zwischengelagerten neuen Einbaubauteilen und Sperrmüll überlagert. Ein leichter Anobienbefall an den Holzbauteilen ist erkennbar. Der Dachstuhl ist erkennbar unterdimensioniert

Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

**Instandhaltung:**

Der Gebäudeunterhalt ist in den beiden Wohnungen ausreichend, im Dachbodenbereich und den Kellerräumen besteht ein Instandhaltungsstau.

**Wärmeschutz:**

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass diese den Wärmeschutzstandards zum Zeitpunkt seiner Errichtung entsprochen hat. Dieser weist jedoch für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

**Brandschutz:**

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Das Gebäude kann der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Demnach bestehen nur geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

**Schallschutz:**

Es liegt kein Schallschutzkonzept vor. Lagebezogen sind keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz erkennbar.

**Barrierefreiheit:**

Keine der beiden Wohnungen ist erkennbar derzeit barrierefrei erreichbar.

**Technische Daten Wohnhaus:**

| | | |
|---|---|---|
| Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen | : | KG : ca. 2,15 m / ca. 2,35 m<br>EG : ca. 2,40 m / ca. 2,75 m<br>OG : ca. 2,40 m / ca. 2,75 m |
| Wohnfläche | : | 122,30 m² - siehe Anlage 8 |
| Bruttogrundfläche | : | 376,99 m² - siehe Anlage 7 |
| Bruttorauminhalt | : | 897 m³ - siehe Anlage 7 |
| Gesamtnutzungsdauer | : | 80 Jahre - Massivbauweise |
| Restnutzungsdauer | : | 29 Jahre als modifizierte Restnutzungsdauer |

**Bauteilbeschreibung Wohnhaus:**

| | |
|---|---|
| Aussenwände | Mauerwerk beidseits verputzt, d= ca. 33 cm gesamt |
| Innenwände | Mauerwerk beidseits verputzt, d= ca. 14 - 27 cm gesamt |
| Geschossdecken | Massivdecken |
| Geschosstreppen | KG – EG: Halbpodesttreppe mit Betonstufen<br>EG-OG: Terrazzo-Massivstufen – Halbpodesttreppe<br>Dachboden: Holz-Deckeneinschubtreppe ungedämmt |
| Dachform / -konstruktion | Satteldach mit ca. 26 º Dachneigung / unterdimensionierter Holz-Pfettendachstuhl, 1 Dachseite mit rauer Holzschalung |
| Dachdeckung | Pfannendeckung auf Lattung dunkel engobiert |
| Kamine/Kaminköpfe | gemauert / verklinkert, verblecht – im DG stark versotten |
| Blechteile | verzinkt, tlw. defekt. |
| Aussenputz | mineralischer Putz, gestrichen, Sockelputz abgesetzt, tlw. abgefallen |

noch Bauteilbeschreibung:

| | |
|---|---|
| Deckenbeläge | KG-Decken mit Anstrich<br>Geschossdecken überwiegend geputzt und gestrichen |
| Wandbeläge | Putz- und Trockenputzbeläge, gestrichen<br>Nassräume raumhoch gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel |
| Bodenbeläge | KG: Steinzeugbeläge<br>EG: alte Stäbchenparkett-, Laminat- und Steinzeugfliesen<br>OG: abgeschliffene Altdielen-, und Steinzeugbeläge<br>Dachboden: Estrichbelag |
| Fensterelemente | überwiegend KS-Fenster, weiss, Isolierverglasung Bj. 2004, DG und KG-Lichtschachtfenster mit alten Holzfenstern, einfach verglast |
| Sonnenschutz | Wandeinbaurolladenkästen mit erneuerten KS-Rolladenbehängen |
| Türen | Innentüren leicht, glatt, furniert in Holztürzargen, Haustüre als Stocktüre, aufgedoppelt mit Glasbaussteinseitenteil, stark abgewittert |
| Sanitär | Bad W1-OG Eck-Bw mit KS-Schürze, Whirlpool, EHM / HWC, weiss, u.P. Spülkasten / Hänge-Bidet, weiss, EHM Du., weiss, eingemauert, Duschgarnitur, Vorhang / WT, weiss, EHM<br>→ siehe Bild 10<br>Bad W2-EG WT, weiss, breit, EHM / geflieste ebenerdige Du. Duschpaneel, 2x Glasfalttüren<br>→ siehe Bild 13<br>WC W2-EG Stand-WC, weiss, a.P. Spülkasten<br>→ siehe Bild 14<br>Küchen und HWR im KG mit Sanitäranschlüssen |
| Heizung | Öl-Zentralheizung, aussenfühlergesteuerter Niedertemperaturkessel 28 kW, Bj. 1999, mit WW-Bereitung, 500 l Standboiler / 3 x 1.000 l doppelwandige Blechtanks – Heizanlage zuletzt in 2015 geprüft und gewartet. |

→ siehe Bilder 1 - 19 und Anlagen 4 - 6 !

### 2.2.3 Garage

Das an der Nordseite an das Wohnhaus angebaute eingeschossige Garagengebäude ist als Einzelgarage ausgebildet. Ein Satteldach überdacht das kleine Gebäude. Der garagenraum ist dachoffen ausgebildet. Eine Montagegrube ist eingebaut. Der Dachbereich weist deutliche Wassereindringstellen auf. Der Bodenbelag ist stark gerissen und verbraucht.
Die Instandhaltung in und an der Garage ist erkennbar nicht ganz ausreichend.

**Technische Daten Garage:**

| | | |
|---|---|---|
| Lichte Raumhöhe | : | ca. 2,45 – 2,95 m |
| Nutzfläche | : | ca. 22,4 m² |
| Bruttogrundfläche | : | 26,4 m² - siehe Anlage 7 |
| Bruttorauminhalt | : | 79 m³ - siehe Anlage 7 |
| Gesamtnutzungsdauer | : | 60 Jahre - Massivbauweise |
| Restnutzungsdauer | : | 15 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter |

**Bauteilbeschreibung Garage:**

| | |
|---|---|
| Aussenwände | Mauerwerk verputzt d= ca. 24 cm roh |
| Dachform / | Satteldach mit ca. 11 ° Dachneigung |
| -konstruktion | Holz-Pfetten-Dachstuhl |
| Dachdeckung | Pfannendeckung, dunkel engobiert |
| Blechteile | verzinktes Blech, gestrichen |
| Aussenputz | mineralischer Putz, gestrichen |
| Innenputz | rauer Putz, Anstrich anstehend |
| Fenster | KS-Fenster, einfach verglast |
| Boden | Estrich gerissen |
| Tor | Blech-Garagenschwingtor, gestrichen |

→ siehe Bilder 1 + 4 + 6 + 15 und Anlagen 4 - 6 !

### 2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Als B a u m ä n g e l sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.
B a u s c h ä d e n können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.
A u s b a u r ü c k s t ä n d e sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.
Für Mängelbeseitigungsmassnahmen, deren Ausmass und Umfang bei der einmaligen Besichtigung nur überschlägig geschätzt werden können, werden Vorbehaltsbeträge eingerechnet.

**Wohnhaus:**

- Ertüchtigen der Zugangstüre im EG und des Dachbodenfensters wegen starker Abwitterung und verbrauchtem Zustand
- Räumen des Dachbodenraumes wegen erkennbarem Anobienbefall, sanieren der Putzflächen wegen starker Versottung, Dämmen der Deckeneinschubtreppe
  → siehe Bild 7
- Putzabplatzungen an den Sockelputzflächen sanieren , einschl. Anstrich
- Regenrinnen erneuern, da durchgerostet
- WW-Leitungen im KG komplett dämmen
- Ertüchtigen der obersten Decken- oder Dachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstandard zum Erreichen eines zeitgemässen Heizmaterialverbrauches - Vorbehaltsbetrag: 7.000,- €
- E-Installation überwiegend aus 1963 , tlw. ohne Null-Leitererdung - Vorbehaltsbetrag für Minimalsanierung: 5.000,- €
- ständiger erhöhter Aufwand für Instandhaltung des ca. 62 Jahre alten Gesamtgebäudes über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus - bezogen auf die Restnutzungsdauer von 29 Jahren abgezinster jährlicher Betrag von 3.000,- € bei 4% Zins

| | | |
|---|---|---|
| Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus insgesamt | = | **25.000 €** |

**Garage:**

- Ursachensuche und snaieren der Dachbereiche wegen Wassereinbruchstellen, einschliesslich ereneuern der Dachdeckenbereiche
- Rissesanierung der Nutzestrichflächen mit aufbringen einer neuen Beschichtung

| | | |
|---|---|---|
| Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Garage insgesamt | = | **4.000 €** |

| | | |
|---|---|---|
| Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt | = | **29.000 €** |

### 2.2.5 Besondere Bauteile

Als B e s o n d e r e B a u t e i l e werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Vor Ort wurden folgende besonderen Bauteile vorgefunden:

**Wohnhaus:**

- Loggienbalkon im OG (W1) nach Süden mit Stb.-Kragplatte, Stahlstäbchengeländer, gestrichen - ca. 5,1 m² Nutzfläche
  → siehe Bilder 2 + 6
- Vordach über Haustüre an Nordseite im EG, dünne Massivplatte, vermoost
  → siehe Bild 4
- Terrasse im EG (W2) als verlängerte Loggienterrasse über Geräteraum im KG, Natursteinbelag, Stahlstäbchengeländer, gestrichen, Zugangstufen vom Garten - ca. 13,5 m² Nutzfläche
  → siehe Bilder 2 + 6

| | | |
|---|---|---|
| Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt | = | **3.500 €** |

**Garage:**

- Montagegrube b/l/t= ca. 0,75/2,50 / 1,20 m mit Holzdielenabdeckung
  → siehe Bild 15

| | | |
|---|---|---|
| Besondere Bauteile Garage - gesamt | = | **1.000 €** |
| Besondere Bauteile - insgesamt | = | **4.500 €** |

## 2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mieten berücksichtigt.

**Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting:**

- Bergseitige Zufahrt zur Garage und zum Hauszugang, deutlich geneigt mit Betonpflasterbelag mit Einfassung, tlw. eingewachsen - ca. 55 m²
  → siehe Bilder 1 + 4
- Eingangspodest mit Aufgangstreppe mit 4 Stufen und Podest, b= 1,0 m, Natursteinbelag, Stahlstäbchengeländer, gestrichen
  → siehe Bild 4
- Waschbetonplattenstreifen entlang Westseite, tlw. uneben
- Zaunanlage entlang Böhmerwaldstrasse/Gehsteigrand mit 6 Abschnitten, Sockelwand, 25 cm , sichtbare Höhe ca. 30 cm + 8 Zaunpfeiler b/t/h= ca. 40/25/90 cm als Betonplattenbruchsteinmauerwerk, Stahlrahmenzaunfelder mit Wellgitterausfachung, gestrichen mit 2 Zufahrtstoren, b= 3,40 - 4,40 m - ca. 48 lfm Zaunanlage
  → siehe Bilder 1 - 3
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit 4 älteren Obstbäumen, aufgelassenem Nutzgarten, Wiesenflächen, Grünanlagen leicht verwildert
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
  - Kanalanschluss an städtisches Entsorgungsnetz
  - Anschluss an städtisches Trinkwassernetz
  - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

| | | |
|---|---|---|
| Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt | = | **13.000 €** |

Dies entspricht ca. 6,7 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

## 2.4 Nutzungsperspektive

Aufgrund der Lage, der Grösse und der Beschaffenheit des Wohnanwesens mit der Einzelgarage kann auch künftig von einer Wohnnutzung ausgegangen werden.

# 3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting

## 3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

**Wertermittlungsmethoden:**

**Wertermittlungsmethoden:**

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung[1] geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.
Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge[2] sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

**Verfahrenswahl:**

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu den Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 2 ausgebauten und abgeschlossenen Wohnungen kann das Bewertungsobjekt zwar vorrangig als Sachwertobjekt eingestuft werden, der Ertragswert spielt aber zudem eine Rolle bei der Ermittlung des Verkehrswertes. Beide Werte werden untersucht und sachverständig gewichtet bei der Verkehrswertableitung eingerechnet.

---

1 ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

2 für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

## 3.2 Bodenwert

**Bodenrichtwert:**

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Cham weist der Bereich in Bad Kötzting, in dem das Bewertungsobjekt liegt, im zutreffenden Richtwertgebiet folgenden Bodenrichtwert, einschliesslich der Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, auf:

**Bodenrichtwert zum 01.01.2024:**

Gemeinde: **Stadt Bad Kötzting**

| Boden-richtwert-Nr. | Gemarkung | BRW - Zone | Bodenrichtwert €/m² | Art der Nutzung | Entwicklungszustand | Erschliessung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 137 0003 | Bad Kötzting | **Bad Kötzting** | **120,00** | - | baureifes Land (B) | **ebf** erschliessungsbeitragsfrei |

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum der Jahre 2022/2023. Jüngere Richtwertlisten liegen noch nicht vor. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

**Allgemeine Bodenpreisverhältnisse - Vergleichspreise:**

Der Bodenrichtwert stellt nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem eingegrenzten grossen Richtwertgebiet dar. Der Bodenrichtwert muss in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag, auf die Lage des Bewertungsgrundstückes in Bezug zum Richtwertgebiet, auf die Grundstücksgrösse, auf die vorhandene bauliche Nutzung und auf die vorhandenen Grundstücksbelastungen untersucht und angepasst werden.
Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurden, nach einer Vorauswahl, 2 Verkaufspreise aus 2024 für unbebaute Wohnbaugrundstücken aus dem Richtwertgebiet mit einem angepassten Mittelwert von 110,52 €/m² ermittelt. Aus beiden Wertaussagen, angepasster Bodenrichtwert und Mittelwert aus aktuellen Verkaufsfällen, kann ein Grundwert zur Ableitung des Bodenpreises ermittelt werden.
Die Stadtverwaltung Bad Kötzting teilte mit, dass im Bereich der Siedlung -Zellertal- derzeit keine zeitnahen Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke aus eigenen Zu- oder Abverkäufen bekannt sind.

**Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| • Bodenrichtwert (BRW) mit Erschliessung | | = | 120,00 | €/m² |
| • Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 10.12.2025 | 5% | = | 6,00 | €/m² |
| • Lageanpassung im Ort - ohne Anpassung | 0% | = | 0,00 | €/m² |
| • Grundstücksgrösse - ohne Anpassung | 0% | = | 0,00 | €/m² |
| • Grundstücksnutzung - ohne Anpassung | 0% | = | 0,00 | €/m² |
| • Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung | 0% | = | 0,00 | €/m² |
| angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung | | = | 126,00 | €/m² |
| • Mittelwert aus 2 Kauffällen von unbebauten Wohnbaugrundstücken im Richtwertgebiet aus 2024, incl. Erschliessung - 70 m entfernt angepasst | | = | 110,52 | €/m² |
| • daraus abgeleiteter Grundwert (Mittelwert) einschl. Erschliessung | | = | 118,26 | €/m² |
| | gerundet | = | **118,30** | **€/m²** |

Dieser ermittelte Grundpreis kann aufgrund der in der Wohnsiedlung üblichen Grundstücksgrösse auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

**Objektbezogene Wertverhältnisse:**

Bei der Bodenpreisfindung zu dieser Grundstückshauptfläche sind alle lagespezifischen Merkmale zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Erschliessung, hier Eckgrundstück : bis +/- 10%
- Grundstücksnutzung – vorhandene Bebauung : bis - 5%

Es ermittelt sich daraus folgender Bodenpreisansatz für die Wohnbaufläche:

**Bodenpreis bebaute Grundstücksfläche - WA - Gebiet:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| • abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung | | = | 118,30 | €/m² |
| • Abschlag wegen Eckgrundstückslage | 3% | = - | 3,55 | €/m² |
| • Abschlag wegen bestehender Bebauung | 3% | = - | 3,55 | €/m² |
| Bodenpreis bebaute Grundstücksfläche | | = | 111,20 | €/m² |
| gerundet | | = | **111,20** | **€/m²** |

Daraus ermittelt sich folgender Gesamtbodenwert mit:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting: | 728 m² x 111,20 €/m² | = | 80.954 | € |
| | | = | 80.954 | € |
| | gerundet | = | **81.000** | **€** |

## 3.3 Sachwert

**Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021**

Die Gebäudesachwerte der vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück, Wohnhaus und Garage, werden nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.
Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.
Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.12** – EFH/ZFH freistehend, E+I, voll unterkellert, DG nicht ausgebaut.Die teilweise vorhandene Hanggeschossausbildung des Kellergeschosses muss mit einem Zuschlag eingerechnet werden.
- Garage: **Typ 14.1** – Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

**Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:**

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach
a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

**Baupreisindex – BPI:**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI II. November 2025: **190,6 Wohngebäude** (2010 = 100)

**Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:**

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer des Garagengebäudes
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Garagen : 40 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Bei Gebäuden, an denen Modernisierungsmassnahmen oder durchgreifende Instandsetzungen durchgeführt wurden, verjüngt sich die Restnutzungsdauer aufgrund dieser Erneuerungen.
Zu Ermittlung dieser längeren Restnutzungsdauer wird über ein Punktesystem die modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Mit der folgenden Formel wird die theoretische Modellrechnung zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer berechnet:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Die Werte a, b und c sind in der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 dargestellt. Die Modellrechnung ist für Wohngebäude konzipiert.

**Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:**

Anlage 2 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Wohngebäude

| Modernisierungselemente | ausgeführt im Jahr | max. Punkte | objektbezogene Punkte zum WE-Stichtag |
|---|---|---|---|
| Dacherneuerung mit Verbesserung Wärmedämmung | | 4 | 0 |
| Erneuerung Fenster und Aussentüren | 2004 | 2 | 1 |
| Modernis. Leitungssysteme (Strom,Gas,Wasser,Abw.) | 1999 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 1999 | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Aussenwände | | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern (Nassräume) | 1999 | 2 | 1 |
| Modernisierung Innenausbau (Decken,Böden,Treppen) | 1999 | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | | 2 | 0 |
| | | 20 | **5** |
| daraus abgeleitete modifizierte **Modifizierte Restnutzungsdauer :** | = 28,73 Jahre<br>gerundet = **29 Jahre** | | **kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung** |

Die o.a. Berechnung geht von einem Alter von 62 Jahren aus. Die vor gut 20 – 25 Jahren durchgeführten Modernisierungen können nur mehr gemindert angerechnet werden.

Die Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauern erfolgt aber auch nach den Feststellungen vor Ort.

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern sind den zu bewertenden Gebäuden zuzuordnen:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **29 Jahre – modifizierte RND**
- Garage: GND = 60 Jahre / RND = **15 Jahre**

**Alterswertminderung - AWM:**

Nach den Vorgaben der Berechnungen zu den NHK 2010 ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.

**Sachwert Wohnhaus:**

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wiefolgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

Berechnung nicht dargestellt !

**Sachwert Garage**

Berechnung nicht dargestellt !

**Zusammenstellung der Sachwerte:**

**Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnhaus | | = | 187.500 € |
| Garage | | = | 6.100 € |
| Wert der baulichen Anlagen | | = | 193.600 € |
| Zeitwert der Aussenanlagen | siehe Ziff. 2.3 | = | 13.000 € |
| Zwischensumme | | = | 206.600 € |
| Bodenwert Fl.Nr. 624/26 - Gemark. Bad Kötzting | siehe Ziff. 3.2 | = | 81.000 € |
| Vorläufiger Sachwert | | = | **287.600 €** |

**Marktanpassung des Sachwertes:**

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind.
Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Vorgaben der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten
Dem in Bezug auf den vorläufigen Sachwert ermittelbaren Sachwertfaktor liegt eine ausgewertete Anzahl von 54 Verkäufen aus 2022 bis 2023 zugrunde. Dieser ermittelt sich nach der Formel zur Trendlinie $y = -0{,}189 \ln(x) + 3{,}4278$ / $R^2 = 0{,}1249$
Mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach im Vergleich aus 2022 - 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 1,05.
Da dieser statistisch untermauerte Faktor aus weiter zurückliegenden Verkäufen dieser Immobilienart stammt, müssen zudem noch aktuellere Faktoren betrachtet werden. Aus der Fachliteratur und aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der ländlichen Region ergibt sich derzeit ein aktueller Faktor von durchschnittlich 1,10.
Der Berechnung wird ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **1,08** zugrunde gelegt.

**Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:**

| | | |
|---|---|---|
| vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung | = | 287.600 € |
| • aus Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses abgeleiteter mittlerer Sachwertfaktor Landkreis Cham - aus 54 Kauffällen aus 2022 - 2023 | = | 1,05 |
| • Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Marktkenntnis, etc. für EFH/ZFH mit Grunbausubstanz aus 1960 -1970 - frei geschätzter Sachwertfaktor | = | 1,10 |
| daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor | = | **1,08** |
| vorläufiger, marktangepasster Sachwert | = | 309.486 € |
| | gerundet = | **309.000 €** |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:**

Alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.
Die Marktkaufpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet | | = | | 309.000 € |
| abzüglich | | | | |
| • Baumängel, Schäden u. Ausbaurückstände | siehe Ziff. 2.2.4 | = | - | 29.000 € |
| • zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile | siehe Ziff. 2.2.5 | = | | 4.500 € |
| | Zwischensumme | = | | 284.500 € |

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- üblich gängige Gesamtimmobilie - in Sachwertfaktor berücksichtigt (+/-)
- Lage an Strassenknoten - lange Grenze entlang Strasse (-)
- leichtes Kostenrisiko aus Instandhaltungsrückstand im KG und der Garage (-)
- Nutzungsdefizit: kein barrierferier Zugang mind. 1 Wohnung (-)
- Nutzungsdefizit: geringe Stellplatzfläche, 2.Garage, Carport, o.ä. (-)
- Bauteilqualität. deutlich unterdimensionierter Satteldach-Holzdachstuhl (-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wämeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe Aussenwandstärken, Bauweise mit hohem Wärmebrückenanteil, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren Energiequellen, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben - GEG/ENEV (-)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| daraus abgeleiteter Abschlag: | 284.500 € x 15% | = | - | 42.675 € |
| | | = | | 241.825 € |
| marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet | | = | | **242.000 €** |

## 3.4 Ertragswert

Für die vorhandene Nutzung mit den zwei abgeschlossenen Wohnungen im EG und im OG und der Garage auf dem zu bewertenden Grundstück wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien und auch bei gemischt genutzten Objekten wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

vEW = (RE – BW x LZ) x KF + BW

vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = Reinertrag
BW = Bodenwert
LZ = Liegenschaftszinssatz
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§18 ImmoWertV) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

**Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:**

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen in der Region in folgenden Preisspannen einzustufen:

- Wohnungen mit 50 - 75 m² Wohnfläche 250,- bis 450,- €/Monat
- Wohnungen mit 75 - 100 m² Wohnfläche 350,- bis 650,- €/Monat
- Wohnungen mit 100 - 125 m² Wohnfläche 450,- bis 600,- €/Monat
- Wohnungen mit 125 - 150 m² Wohnfläche 550,- bis 850,- €/Monat
- Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche 800,- und mehr €/Monat

Für die fast gleich grossen beiden Wohnungen ist eine Mietpreisspanne von 500,- bis 600,- € Monatskaltmiete anzunehmen. Es wurden Bestandsmieten von ca. 8,30 €/m² für die Wohnung W1 im OG und ca. 9,60 €/m² als Kaltmietansätze festgestellt.
Garagenstellplätze werden in ländlich geprägten Orten und Städten in einer Spanne von 20,- bis 25,- €/Monat vermietet.

**Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:**

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

Wohngebäude werden entsprechend der ImmoWertV und Anlehnung an die Beleihungswertverordnung und dem Bewertungsgesetz absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind zwar mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar, müssen aber auch mit dem örtlichen Mietmarktgegebenheiten abgeglichen werden.
Demnach lassen sich folgende Bewirtschaftungskosten ermitteln:

Berechnung nicht dargestellt !

**Liegenschaftszinssatz**

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da dieser im Landkreis Dingolfing-Landau nicht vorliegt, ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- EFH /ZFH-Grundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 1,5 - 2,0 %
- Mietwohngrundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 3,5 - 5,0 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag üblich hohen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **3,5%** eingerechnet.

**Restnutzungsdauer**

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert zum Wohnhaus bei Vermietung mit 30 Jahren angenommen.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Vorläufiger Ertragswert** | gerundet | = | **243.300 €** |

**Marktanpassung des Ertragswertes:**

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Es sind analog dem Sachwert alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen.

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vorläufiger Ertragswert | | = | | 243.300 € |
| • abzgl. Baumängel und Schäden | siehe Ziff. 2.2.4 | = | - | 29.000 € |
| • zzgl. Besondere Bauteile | siehe Ziff. 2.2.5 | = | | 4.500 € |
| aus Ertragswert abgeleiteter | | = | | 218.800 € |
| vorläufiger Verkehrswert | gerundet | = | | **218.800 €** |

## 3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

**Definition:**

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".*

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG[1] wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

**Ableitung:**

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten wider. Es ist eine für diese Immobilienart übliche geringe Wertdifferenz (3%) zwischen beiden Werten feststellbar.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert | s.Ziff. 3.3 | = | 242.000 € |
| Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert | s.Ziff. 3.4 | = | 218.800 € |

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner ausschliesslichen Wohnnutzung ein typisches Sachwertobjekt. Wegen der gegebenen fiktiven Vermietbarkeit einer, oder beider abgeschlossenen Wohnungen wurde auch der Ertragsaspekt untersucht.

Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt ist eine hohe Akzeptanz dieses Risikos, also eine ertragswertbezogene Betrachtungsweise, anzunehmen. Dies ist insbesondere mit der geringen Wohnfläche beider Wohnungen begründet.

[1] ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

Daraus kann folgender Verkehrswert abgeleitet werden:

| Akzeptanzstufen | | Wertung der Akzeptanz | | |
|---|---|---|---|---|
| ohne Akzeptanz | 0% | | | |
| geringe Akzeptanz | 25% | | | |
| ausgeglichene Akzeptanz | 50% | | | |
| hohe Akzeptanz | 75% | hohe Akzeptanz | | 75% |
| vollständige Akzeptanz | 100% | | | |
| | | Gewichtung | = | 75% |
| Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert | | siehe Ziff. 3.3 | = | 242.000 € |
| Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert | | siehe Ziff. 3.4 | = | 218.800 € |
| Differenz Sachwert zu Ertragswert | ca. 5% | | = | 23.200 € |
| Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert<br>= angepasster Verkehrswert aus Sachwert | | | | |
| 218.800 + ( 23.200 x 75% ) | | | = | 236.200 € |
| Daraus abgeleiteter Verkehrswert | | gerundet | = | **236.000 €** |

### 3.6 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsvollstreckungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort konnten keine derartigen Gegenstände festgestellt werden. Die beiden vorhandenen Küchen sind stark überaltert und haben keine erkennbaren Zeitwerte.

## 3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den **10.12.2025** mit

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verkehrswert des bebauten Grundstückes<br>**Fl.Nr. 624/26 - Gemarkung Bad Kötzting:**<br>Böhmerwaldstr. 25 / 93 444 Bad Kötzting<br>i.W. : zweihundertsechsunddreissig Tausend EURO | | = | **236.000 €** |
| Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus: | | | |
| | Bodenwert | = | 81.000 € |
| | Gebäudewert | = | 155.000 € |
| | gesamt | = | 236.000 € |

| | | |
|---|---|---|
| **Zeitwert der beweglichen Gegenstände** | **=** | **0 €** |

xxxxxxxxxxxxx, 19.01.2026




**Hinweise:**

Lasten und Beschränkungen:
Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Grundschulden) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:
Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:
In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:
Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck –Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren– und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

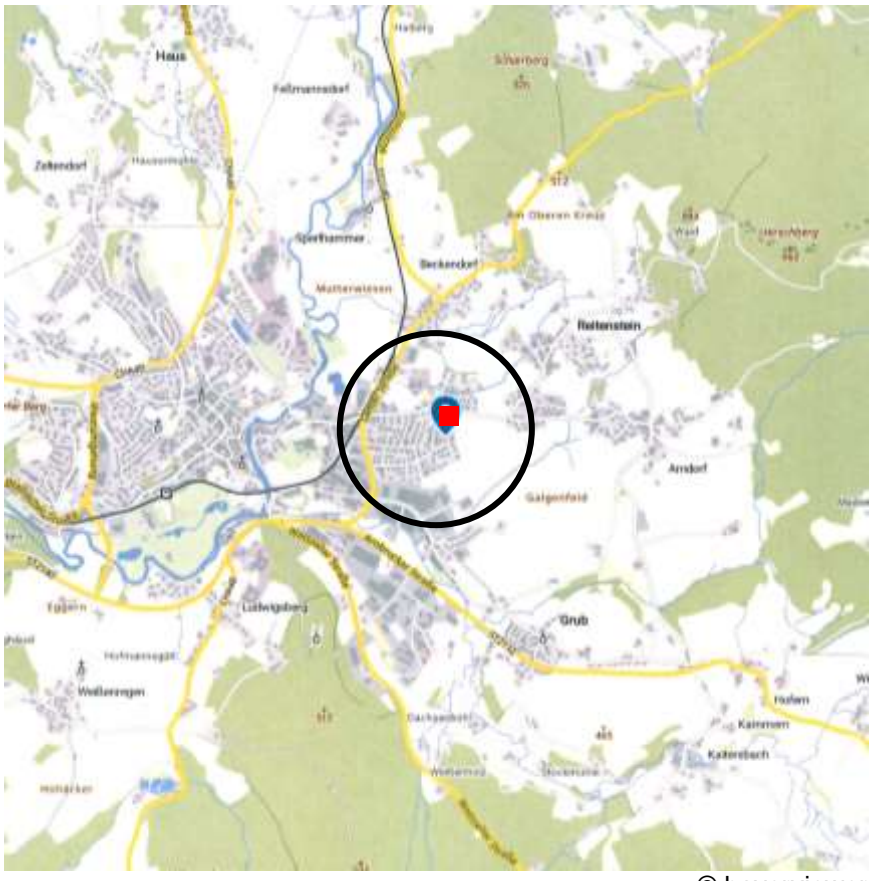
**Anlage 1**

**Auszug Strassenkarte**
o. M.




© bayernviewer

**Ortsplan Bad Kötzting**
o. M.




© bayerviewer

**Anlage 2**

**Lageplan M ≈1:1000**

Erstellt am 07.07.2025

Flurstück: 624/26
Gemarkung: Bad Kötzting

Gemeinde: Bad Kötzting
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



**Anlage 3**

**Luftbild**
o. M.




Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 04.07.2025 11:05
https://v.bayern.de/LXfkk

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

**Anlage 4**

**Übersicht Grundriss EG**
o. M.



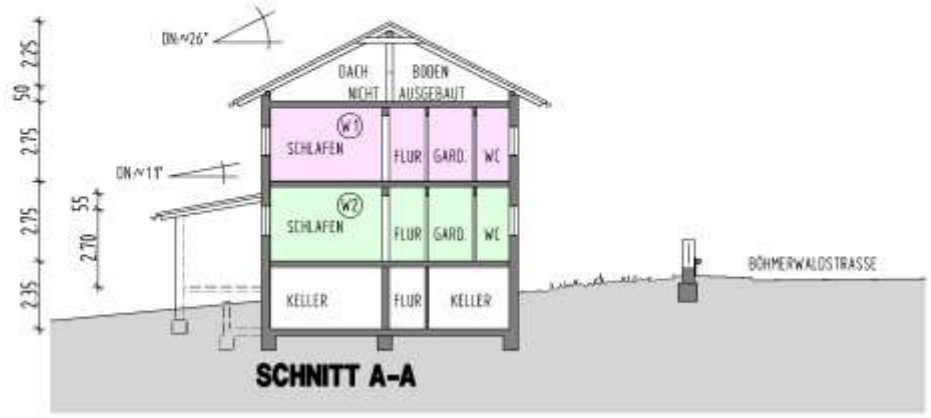
**Anlage 5**

**Übersicht Grundrisse KG**
o. M.



Anlage 6

**Übersicht Grundrisse OG + Schnitt**
o. M.




**SCHNITT A-A**




**OG**

**Anlage 7**

**Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte - BRI**

gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

**Anlage 8**

**Ermittlung der Wohnflächen**

Berechnung nicht dargestellt !

**Bilddokumentation vom 07.08.2025 (Bilder 1 – 6) und vom 10.12.2025 (Bilder 7 – 19)**

Bildtafel



**Bild 1:**
Ansicht Anwesen
von Nordosten



**Bild 2:**
Ansicht Anwesen
von Südwesten



**Bild 3:**
Ansicht Anwesen
von Südosten

Bildtafel



**Bild 4:**
Ansicht Nordseite des Anwesens von Osten



**Bild 5:**
Teilansicht Westseite Wohnhaus von Südwesten

Bildtafel



**Bild 6:**
Ansicht Anwesen von Südwesten



**Bild 7:**
Dachboden



**Bild 8:**
OG: W1 - Wohnen

Bildtafel



**Bild 9:**
OG: W1 - Essküche



**Bild 10:**
OG: W1 – Bad/WC



**Bild 11:**
EG: W2 - Wohnen

Bildtafel



**Bild 12:**
EG: W2 - Küche



**Bild 13:**
EG: W2 - Bad

Bildtafel



**Bild 14:**
EG: W2 - WC



**Bild 15:**
Garage

Bildtafel



**Bild 16:**
KG: HWR



**Bild 17:**
KG: Heizraum

Bildtafel



**Bild 18:**
KG: Öllager



**Bild 19:**
KG: W1 – Mieter-keller