



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)



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

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

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

Grundstück in: 94227 Zwiesel
Arberstraße 5

Flurstück: 118/1
Gemarkung: Zwiesel

Bebauung: Zweifamilienhaus

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 1 K 23/25

Wertermittlungstichtag: 20. November 2025

Ausfertigung: 4
Dieses Gutachten umfasst: 25 Seiten
13 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 247.000,-- €

Regen, 14. Januar 2026

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
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Zweifamilienhaus	8
3.2	Außenanlagen.....	10
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	13
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	13
5.2	Vergleichspreise.....	13
5.3	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	13
5.4	Wertbeeinflussende Rechte.....	13
5.5	Wertbeeinflussende Belastungen.....	13
5.6	Wertbereiche und Bodenwertableitung	14
5.7	Bodenwert, lastenfrei.....	15
6.	Sachwertermittlung	16
6.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	17
6.2	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	22
6.3	Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	22
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	23
6.5	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	23
7.	Verkehrswert.....	24

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 08.09.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für das Grundstück in 94227 Zwiesel, Arberstraße 5.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 20.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 20.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Bewohner,
Sachverständiger,
Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 25.07.2025
- Liegenschaftskatastrerauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Planunterlagen von den Eigentümern

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Regen
Stadt	Zwiesel
Höhenlage:	ca. 580 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Regen 13,5 km
Landeshauptstadt:	München, 184 km
Bundesstraße:	B 11 von Zwiesel nach Deggendorf ca. 1,4 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3/A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschluss München, Regensburg, Linz, ca. 41 km entfernt
Bahnhof:	Zwiesel Bahnhof, ca. 1,7 m entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 148 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Bei der Stadt Zwiesel handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 9.000 Einwohnern. Mit einem Bestand von ca. 3.800 Gästebetten und ca. 280.000 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.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Regen ein Bevölkerungsrückgang um 2,4 % bis zum Jahr 2043 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 41,9 auf 55,2 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2023 in 1.000	2043 in 1.000	Veränderung 2043/2023 in %	2023	2043	2023	2043	2023	2043
Kreisfreie Städte									
Landshut	68,7	76,3	+11,0	43,5	44,2	30,8	31,8	33,9	39,4
Passau	52,9	57,3	+8,4	44,0	44,4	25,7	27,0	36,0	39,0
Straubing	47,5	50,3	+5,9	44,6	45,3	27,5	29,3	35,9	42,0
Landkreise									
Deggendorf	121,1	125,0	+3,2	44,6	46,2	30,0	31,8	36,2	47,9
Dingolfing-Landau	100,7	110,4	+9,6	43,7	45,5	30,7	32,4	32,7	43,7
Freyung-Grafenau	78,5	78,5	0,0	46,2	48,5	29,3	32,3	41,2	59,0
Kelheim	125,6	134,5	+7,1	43,4	45,6	33,6	34,7	33,4	46,4
Landshut	161,2	178,3	+10,6	43,6	45,2	33,9	37,3	33,6	46,6
Passau	194,1	204,5	+5,4	45,9	47,8	31,0	33,7	41,5	56,2
Regen	77,4	75,6	-2,4	46,0	47,6	30,7	33,1	41,9	55,2
Rottal-Inn	120,5	129,4	+7,4	45,0	46,3	32,2	34,2	39,2	50,2
Straubing-Bogen	103,3	111,2	+7,6	44,3	45,8	32,9	36,6	35,6	48,8
Regionen									
Region Donau-Wald	674,9	702,3	+4,1	45,2	46,8	30,2	32,7	38,8	51,1
Region Landshut ¹⁾	451,1	494,4	+9,6	44,0	45,4	32,3	34,5	34,9	45,7
Region Regensburg ¹⁾	735,5	781,8	+6,3	43,7	45,4	31,0	32,4	33,7	44,5
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.726,1	4.959,9	+4,9	43,4	44,4	31,3	32,2	32,5	40,2
Niederbayern	1.251,6	1.331,2	+6,4	44,6	46,2	31,3	33,6	36,8	48,6
IHK-Bezirk	1.126,0	1.196,7	+6,3
Oberpfalz	1.116,1	1.162,1	+4,1	44,5	45,8	30,6	33,0	35,9	46,7
Oberfranken	1.055,8	1.040,5	-1,4	45,8	47,0	30,0	31,7	40,2	50,8
Mittelfranken	1.791,1	1.839,3	+2,7	44,2	45,5	31,3	31,9	35,7	44,0
Unterfranken	1.315,2	1.327,0	+0,9	45,2	46,5	31,2	33,2	39,6	49,8
Schwaben	1.920,5	2.076,7	+8,1	44,0	45,1	32,7	35,1	36,1	44,9
Bayern	13.176,4	13.736,7	+4,3	44,2	45,4	31,3	32,8	35,5	44,4

(Auszug aus Strukturdaten 2025/26, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 118/1: 1.750 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Osten nach Südwesten ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 7,5 m. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 27,5 m.

2.2.3 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

Das Flurstück wird über die „Arberstraße“, einer öffentlichen innerörtlichen Erschließungsstraße, ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz ist gegeben. Elektrizitätsversorgung ist vorhanden.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Zwiesel, Blatt 6860

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 118/1, Arberstraße 5, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 17 a 50 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 1 K 23/25)
Eingetragen am 25.07.2025

2.4.2 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude liegen Genehmigungsplanunterlagen aus 1962 vor.

Die Bauausführung entspricht weitgehend den Darstellungen in den Genehmigungsplänen. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Zwiesel liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das gesamte Grundstück als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4.4 Überbau

Nicht vorhanden

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt. Eine Anfrage bei der Stadtverwaltung ergab, dass für die Entwässerungsanlage die volle Grundstücksfläche von 1.750 m² und eine Geschossfläche von 357,01 m² veranlagt und abgerechnet wurde. Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 224,68 m². Damit besteht ein Überhang von ca. 132 m², welcher bei einer künftigen Bebauung angerechnet werden kann. Für die Wasserversorgungsanlage liegen bei der Stadtverwaltung keine Unterlagen vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, für das Grundstück und die bestehende Bebauung erhoben und bezahlt sind.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Zweifamilienhaus

3.1.1 Art

Massivbauweise, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

1962

3.1.3 Umbauten

Keine Wertrelevanten Umbauten oder Erneuerungen

3.1.4 Nutzung

KG: Kellerräume, ehem. Bad, einfach ausgebauter Raum

EG: 1 Wohneinheit

(Flur, Küche, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC)

OG: 1 Wohneinheit

(Flur, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC)

DG: Dachraum – eingeschränkt nutzbar

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

KG:	12,03	9,74	117,17
	-7,43	0,65	-4,83
EG:	12,03	9,74	117,17
	-7,43	0,65	-4,83
OG:	12,03	9,74	117,17
	-7,43	0,65	-4,83
Gesamt:			337,02
		rd.	337

Wohnfläche gem. Genehmigungsplanung:

Wohnung EG:

Küche	12,60 m ²	
Schlafzimmer	20,00 m ²	
Kinderzimmer	11,60 m ²	
Wohnzimmer	19,35 m ²	
Vorraum	7,15 m ²	
Bad	8,60 m ²	
WC	2,30 m ²	
Terrasse (1/4 Anteil)	<u>2,01 m²</u>	
	83,61 m ²	
./ 3 % für Putz	<u>-2,51 m²</u>	81,10 m ²

Wohnung OG:

wie EG, mit Balkon	81,10 m ²	81,10 m ²
Wohnfläche gesamt:		162,20 m ²

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Teilflächen in Sanitärräumen gefliest
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	Verputz mit Anstrich oder Paneelverkleidungen
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine im Treppenhaus, Holzfenster mit Einfachverglasung im KG
Türen:	Sperrholztüren mit glatten Türblättern, nachträglich beklebt, teilw. mit Glasausschnitt, Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt, Nebeneingangstüre aus Kunststoff
Treppe:	EG-OG: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer KG-EG: Stahlbetontreppe mit Anstrich
Böden:	Laminatböden, Plattenbeläge, Estrichboden im KG
Beheizung:	EG: Zentralheizung (Etagenheizung) mit Gastherme OG: Einzelofen (Schwedenofen) für Festbrennstoffe
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, separates WC ohne Handwaschbecken OG: Bad mit Badewanne, Waschtisch mit Unterbau und Waschmaschinenanschluss, separates WC ohne Handwaschbecken
Elt. Ausstattung:	einfache Ausstattung entsprechend der Nutzung, veraltete Ausstattung auf Putz im Kellergeschoss
Sonstige Bauausführungen:	Balkon im OG als Betonplatte mit Holzgeländer

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden vernachlässigt.

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Bodenbeläge mit Oberflächenschäden
- Innenräume bei Außenecken mit Schimmelbefall (Wärmebrücken)
- Abschlüsse der Deckenverkleidung im EG unvollständig ausgeführt
- Glasbausteine im Treppenhaus teilw. schadhaft
- Wohnungseingangstüren ohne Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen
- Glasausschnitt der Eingangstüre schadhaft
- Nebeneingangstüre unvollständig verputzt
- Massive Putzschäden im Untergeschoss durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Dachüberstand mit vereinzelt schadhaften Brettern vmtl. undichte Dacheindeckung
- Unzureichende Stromverteilung bzgl. Verbrauchsablesung/Zähler

3.1.9 Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde nicht vorgelegt. Entsprechend des Alters und der Bauausführung ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit einem ungünstigen energetischen Standard und erhöhtem Energieverbrauch handelt.

3.2 Außenanlagen

- Hauszufahrt und Zugang großflächig mit H-Pflaster aus Beton befestigt
- Terrasse im KG mit Betonpflaster
- Ver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39. Nach Maßgabe des §7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird 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 Grundstücks-sachwert 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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Stadt Zwiesel
Hauptort Nord, Richtwertzone 2 **100,- € /m²** (erschließungsbeitragsfrei)

5.2 Vergleichspreise

Unmittelbare Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke in diesem Stadtbereich konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschlossene Baugrundstücke (nach BauGB) mit ortsüblicher Größe und Grundstücksausnutzung innerhalb des jeweiligen Richtwertgebietes. Davon abweichende Lage- oder Zustandsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge entsprechend anzupassen.

5.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine erforderlich

5.4 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

5.5 Wertbeeinflussende Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuches sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

5.6 Wertbereiche und Bodenwertableitung

Bildung von Teilflächen

Das zu bewertende Gesamtgrundstück weist unterschiedliche Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen Entwicklungsstufen auf. Die westliche bebaute Teilfläche ist als baureifes Land einzustufen, der nach Osten anschließende unbebaute Flächenbereich ist als Rohbauland einzustufen. Um eine marktgerechte Bewertung zu gewährleisten, wird die Gesamtfläche in zwei Wertbereiche (Teilflächen A und B) aufgeteilt, welche differenziert betrachtet werden.



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

5.6.1 Teilfläche A – Baureifes Land

Die Teilfläche ist mit dem Zweifamilienhaus bebaut. Sie beinhaltet auch Hof- und Freiflächen als Umfeld für das Anwesen. Dieser Bereich wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten mit einem Flächenanteil von ca. **900 m²** belegt. Der Bodenrichtwert für diesen Ortsbereich wurde mit 100,-- €/m² festgelegt und dient als Grundlage der Bewertung.

Relativer Bodenwert Teilfläche A: **100.-- €/m²**

5.6.1.1 Teilfläche B – Rohbauland

Die Teilfläche nordöstlich des Zweifamilienhauses ist unbebaut und im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Sie liegt auch städtebaulich innerhalb des Ortsbereiches und ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, jedoch noch nicht parzelliert.

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung wurde für die Entwässerungsanlage bereits die gesamte Grundstücksfläche abgerechnet (Siehe Ziffer 2.4.5). Zudem besteht, bezogen auf die Geschossfläche, ein Überhang von ca. 132 m², welcher auf eine künftige Bebauung angerechnet werden kann. Bezüglich der Wasserversorgung liegen allerdings keine Unterlagen bei der Stadtverwaltung vor. Ich gehe davon aus, dass bei der Beurteilung in diesem Fall ähnliche Flächen zugrunde zu legen sind. Planungsrechtlich handelt es sich um warteständiges Bauland, hier Rohbauland.

Der Flächenanteil beträgt **ca. 850 m²**.

Wo es an Vergleichspreisen für warteständiges Bauland mangelt, wird in der Praxis der Verkehrswert von Bauerwartungsland und Rohbauland (deduktiv) aus vorhandenen Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land abgeleitet, indem die Wartezeit und sonstige Umstände wertmäßig in Abschlag gebracht werden.

Die einschlägige Fachliteratur gibt als Hilfestellung durchschnittliche Wertanteile des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100 %) an.

Nachfolgende Aufstellung gibt hier einen Überblick:

Entwicklungszustand	prozentualer Wertanteil		
	nach Seele	nach Vogels	nach Gerardy-Möckel
Baureifes Land	100 %	100 %	100 %
Rohbauland	50-80 %	60-100 %	36-91 %
Bauerwartungsland	25-60 %	30-80 %	15-50 %

Aufgrund der Lage innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsbereiches erfolgt eine Einstufung als Rohbauland im oberen Entwicklungsbereich.

Einen Wert von 85 %, bezogen auf den Bodenrichtwert für das benachbarte Wohnbauland, erachte ich als angemessen.

Bodenwert der benachbarten Baufläche: 100,00 €/m²

Relativer Bodenwert des warteständigen Baulandes:
 100,00 €/m² x 0,85 = **85,00 €/m²**

5.7 Bodenwert, lastenfrei

Bodenwert Flurstück 118/1:

Teilfläche A:

900 m² x 100,00 €/m² = 90.000,-- €

Teilfläche B:

850 m² x 85,00 €/m² = 72.250,-- €

Gesamtgrundstück = 162.250,-- €

6. Sachwertermittlung

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen:

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













6.1 Sachwert der baulichen Anlagen

6.1.1 Zweifamilienhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	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 1.12 freistehende Einfamilienhäuser, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwerttrichtlinie 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)

	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, Vorhangsfassade (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 Bogendachkonstruktionen; 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; leichte 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, Hartholztreppe, 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		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung	0,5	0,5				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.12:	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstufen- Anteil		Wägungs- anteil	€/m ² BGF	Kostenanteil €/m ² BGF
Außenwände	1,00 x		0,23	635,00	146,05
	0,00 x		0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00 x		0,15	635,00	95,25
	0,00 x		0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00 x		0,11	730,00	80,30
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00 x		0,11	635,00	69,85
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 x		0,11	730,00	80,30
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Fußböden	1,00 x		0,05	635,00	31,75
	0,00 x		0,05	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,50 x		0,09	635,00	28,58
	0,50 x		0,09	730,00	32,85
Heizung	0,50 x		0,09	570,00	25,65
	0,50 x		0,09	635,00	28,58
Sonstige Technische Ausstattung	1,00 x		0,06	635,00	38,10
	0,00 x		0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme				657,26
	Zuschlag	+	0,0%		0,00
DG eingeschränkt nutzbar	Abschlag	-	3,0%		-19,72
	Kostenkennwert (Summe)				637,54

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 3. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 189,4

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025:

$637,54 \text{ €/m}^2 \times 189,4/100 = 1.207,50 \text{ €/m}^2$ **rd. 1.208,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$337 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.208,-- \text{ €/m}^2 = 407.096,-- \text{ €}$

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude mit Mischnutzung unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1 und 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1):

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungs-Grad / Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	1,0

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag (20.11.2025): 63 Jahre
Relatives Gebäudealter: 63 Jahre / 80 Jahre = 79 %
Modernisierungsgrad: 1,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Die Restnutzungsdauer wird bei 0,0 Sanierungspunkten ab einem relativen Alter von 60 % gem. folgender Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu §12 Absatz 5, Satz 1) ermittelt.

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

RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Modifizierte Restnutzungsdauer: 19 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:
19 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,24

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
407.096,-- € x 0,24 = 97.703,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:
Balkon OG nach Süden = 500,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **98.203,-- €**

6.1.2 Wertanteil der Außenanlagen

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

Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Wertermittlungstichtag wertrelevanten Anteil an Außenanlagen von **pa. 3.000,--€**

Dies entspricht ca. 3,0 % des Gebäudesachwertes.

6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 118/1, nur bebaute Teilfläche A	=	90.000,-- €
Sachwert Zweifamilienhaus	=	98.203,-- €
<u>Wertanteil der Außenanlagen</u>	=	<u>3.000,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	191.203,-- €

6.3 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Dies erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, welcher mit dem vorläufigen Sachwert multipliziert wird.

Es lässt sich allgemein feststellen, dass die Höhe des Sachwertfaktors insbesondere von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und vom Bodenwertniveau abhängt. Je höher der Sachwert eines Objektes und je niedriger das Bodenwertniveau, desto geringer ist der Sachwertfaktor. Bei Sachwertfaktoren unter 1,0 ergeben sich Marktanpassungsabschläge, Faktoren über 1,0 bedeuten Zuschläge.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Regen wurden zuletzt für den Zeitraum 2020 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 190.000,-- € für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 1,05 zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2022. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage einer mehrdimensionalen Schätzfunktion mit erheblichem Unbestimmtheitsfaktor. Seitdem Erhebungszeitraum war zunächst bis 2024 ein Rückgang um ca. 10 % der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser feststellbar. Ab 2024 sind wieder leichte Preissteigerungen zu verzeichnen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit wirtschaftlichen Raumzuschnitten und – einfachen Ausstattungen. Für Objekte dieser Art sind Kaufinteressenten durchaus vorhanden, was sich in der Regel wertstabilisierend auswirkt.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände erachte ich zum Stichtag einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,00 als marktgerecht.

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

$$191.203,-- \text{ €} \times 1,00 = 191.203,-- \text{ €}$$

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden/Brandschutzdefizite:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch markt-gerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Im vorliegenden Fall weist das Gebäude erhebliche Baumängel/Bauschäden auf. Einen Wertabschlag in Höhe von 15 %, bezogen auf den vorläufigen Gebäudesachwert, erachte ich als angemessen.

Zweifamilienhaus:

$$97.703,-- \text{ €} \times 0,15 = 14.655,-- \text{ €}$$

Entsorgung Bauschutt:

Auf dem Grundstück befindet sich noch Bauschutt aus dem Abbruch ehemaliger Gebäude sowie Granitblöcke. Dies ist fachgerecht zu entsorgen. Ein Käufer wird die voraussichtlichen Entsorgungskosten wertmindern berücksichtigen.

$$\text{Wertabschlag:} \quad \text{pa.} \quad 2.000,-- \text{ €}$$

6.5 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

Bebautes Grundstück Teilfläche A:

$$191.203,-- \text{ €} - 14.655,-- \text{ €} - 2.000,-- \text{ €} = 174.548,-- \text{ €}$$

$$\text{Unbebautes Grundstück Teilfläche B} = 72.250,-- \text{ €}$$

$$\text{Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks} = 246.798,-- \text{ €}$$

$$\text{Zur Rundung} \quad +202,-- \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad \mathbf{247.000,-- \text{ €}}$$

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, Arberstraße 5 im lastenfreien Zustand mit

247.000,-- €

(in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend 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, 14. Januar 2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Regen
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 9-13	Fotos