



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Unbebaute Grundstücke (Wohnbaugrundstücke bzw. Ackerfläche)

in 94086 Bad Griesbach i. Rottal, Nähe Bgm.-Lindinger-Straße

Objekt 1): Flurstück 822 der Gemarkung Karpfham und
Flurstück 822/1 der Gemarkung Karpfham

Objekt 2): Flurstück 821/2 der Gemarkung Karpfham

Akten-/Geschäftszeichen: 803 K 106/24

Verkehrswert Objekt 1: 987.000 €

Verkehrswert Objekt 2: 156.000 €

Wertermittlungstichtag: 13.06.2025
Qualitätsstichtag: 13.06.2025
Datum des Gutachtens: 14.08.2025

Auftraggeber:
Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94030 Passau

Thomas Strunz
Im Baslet 11, 94209 Regen
Tel.: 09921 9089205
Email: info@sv-strunz.de

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



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Liegenschaftskataster	7
6	Lagebeschreibung	8
7	Grundstücksbeschreibung	11
8	Rechtliche Situation und sonstige Informationen	15
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	20
10	Grundlagen für die Wertermittlung	24
11	Allgemeines Grundstückspreisniveau	26
12	Ermittlung Bodenwert	29
13	Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	34
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	35
15	Schlussbemerkung	36
16	Abkürzungsverzeichnis	37
17	Verzeichnis der Anlagen	38



1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um unbebaute Grundstücke in Bad Griesbach i. Rottal. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Bad Griesbach-Therme in unmittelbarer Nähe des Kur- und Thermenbereiches. Der Ortsteil Bad Griesbach-Therme befindet sich etwa 2 km südlich des Stadtzentrums von Bad Griesbach. Bei einem Teilbereich der Grundstücke von insgesamt ca. 2.816 m ² handelt es sich um bereits erschlossenes Bauland, welches gemäß Bebauungsplan zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet ist. Die Restfläche von ca. 17.609 m ² ist nicht bebaubar und ist als Ackerfläche genutzt.		
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.		
Objektadresse:	94086 Bad Griesbach i. Rottal, Nähe Bgm.-Lindinger-Straße		
Flurstück und Grundstücksgröße:	Objekt 1: Flurstück 822 der Gemarkung Karpfham zu 8.504 m ² und Flurstück 822/1 der Gemarkung Karpfham zu 1.871 m ² Objekt 2: Flurstück 821/2 der Gemarkung Kaprfham zu 10.050 m ²		
Objektart:	unbebaute Wohnbaugrundstücke sowie Ackerfläche		
Objektansicht:			
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2025		
Qualitätsstichtag:	13.06.2025		
Bodenwert:	Objekt 1 (Flst. 822 u. 822/1): 987.000 € Objekt 2 (Flst. 821/2): 156.000 €		
Verkehrswert:	Objekt 1 (Flst. 822 u. 822/1): 987.000 € Objekt 2 (Flst. 821/2): 156.000 €		



2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Passau erteilte mir mit Beschluss vom 24.04.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Unbebaute Grundstücke
(Wohnbaugrundstücke sowie Ackerfläche)**

in 94086 Bad Griesbach i. Rottal, Nähe Bgm.-Lindinger-Straße

Objekt 1): Flurstück 822 der Gemarkung Karpfham und
Flurstück 822/1 der Gemarkung Karpfham

Objekt 2): Flurstück 821/2 der Gemarkung Karpfham,

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	13.06.2025
Zeitraum:	10:00 – 10:30 Uhr
Teilnehmer:	• Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) • Herr XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) • Herr XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) • Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Die Bewertungsgrundstücke wurden vollumfänglich besichtigt.

Das in 4-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 38 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Dem Amtsgericht Passau wurde das Gutachten außerdem in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.



3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Passau, Grundbuch von Karpfham, Blatt 6885
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Griesbach
- Auskunft der Stadt Bad Griesbach bezüglich Bebauungsplan und Erschließungssituation
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert)
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

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

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

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

Die Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.



4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom:	24.04.2025
Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Karpfham

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
6885	2	In Bad Griesbach-Therme, Landwirtschaftsfläche	821/2	10.050 m ²
6885	3	In Bad Griesbach-Therme, Landwirtschaftsfläche	822	8.504 m ²
6885	3	Bad Griesbach-Therme, Nähe Bgm.-Lindinger-Straße, Gebäude – und Freifläche	822/1	1.871 m ²

Hinweis: Die Flurstücke 822 und 822/1 sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer gemeinsamen laufenden Nummer eingetragen. Die beiden Flurstücke bilden daher eine Einheit.

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
3	2, 3	821/2, 822, 822/1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ 803 K 0106/2024); eingetragen am 23.12.2024

Bei Zwangsversteigerungen wird der Verkehrswert grundsätzlich „lastenfrei“ ermittelt. Eintragungen in Abt. II bleiben daher generell unberücksichtigt, sofern vom Amtsgericht nicht ausdrücklich anderweitig beauftragt.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Objektes und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.



5 Liegenschaftskataster

Im Liegenschaftskataster werden flächendeckend Gestalt, Größe, örtliche Lage, tatsächliche Nutzung sowie Eigentumsverhältnisse sämtlicher Liegenschaften - Grundstücke und Gebäude - beschrieben und dargestellt.

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2025 sind die Bewertungsgrundstücke im Liegenschaftskataster wie folgt ausgewiesen:

Flurstück Nr.	Fläche	Tatsächliche Nutzung gemäß Liegenschaftskataster
822	8.504 m ²	Ackerland
822/1	1.871 m ²	Straßenverkehr „Bgm.-Lindinger-Straße“
821/2	10.050 m ²	Ackerland

Die Flächensumme im Liegenschaftskataster stimmt bei allen Bewertungsgrundstücken mit der Flächenangabe im Grundbuch überein.



6 Lagebeschreibung

6.1 Beschreibung Makrolage

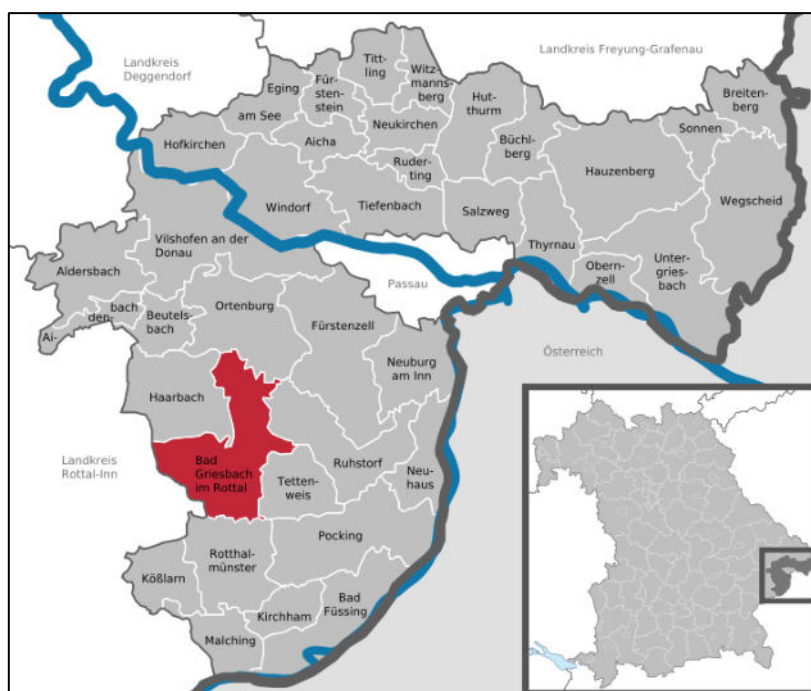
Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Gemeindegebiet der Stadt Bad Griesbach i. Rottal im niederbayerischen Landkreis Passau. Das Gemeindegebiet befindet sich im Westen des Landkreises Passau. Nachbargemeinden innerhalb des Landkreisgebietes sind Haarbach, Ortenburg, Ruhstorf, Tettweis und Rothalmünster. Westlich an das Gemeindegebiet grenzt der Landkreis Rottal-Inn an. Das Gemeindegebiet Bad Griesbach i. Rottal besteht insgesamt aus 104 Gemeindeteilen. Im Gemeindegebiet leben etwa 9.000 Einwohner.

Geografisch liegt Bad Griesbach i. Rottal etwa 25 km südwestlich der Stadt Passau, 20 km südlich der Stadt Vilshofen a. d. Donau, 20 km östlich der Stadt Pfarrkirchen und 10 km nördlich des Marktes Rothalmünster. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist Bad Griesbach i. Rottal in der Region 12 Donau-Wald als „Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Passau.

Bad Griesbach i. Rottal bildet gemeinsam mit den Nachbarorten Bad Füssing und Bad Birnbach das sogenannte „Rottaler Bäderdreieck“, eine der bedeutendsten Gesundheits- und Tourismusregionen Deutschlands. Bad Griesbach ist staatlich anerkannt als Luftkurort und Heilbad. Der Ort ist vor allem durch seine Thermalquellen und Kureinrichtungen bekannt. Neben dem Kurwesen spielt auch der Golf- und Aktivtourismus eine zentrale Rolle. Die Golfanlagen in und um Bad Griesbach zählen zu den größten zusammenhängenden Golfresorts Europas.

Aufgrund der naturnahen Lage, der intakten Infrastruktur und der überregionalen Bedeutung als Kurort bietet Bad Griesbach eine stabile Standortqualität – sowohl für touristische als auch für dauerhafte Wohn- und Investitionsnutzung.

Abbildung: Lage der Stadt Bad Griesbach i. Rottal im Landkreis Passau





6.2 Beschreibung Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Bad Griesbach-Therme in unmittelbarer Nähe des Kur- und Thermenbereiches. Der Ortsteil Bad Griesbach-Therme befindet sich etwa 2 km südlich des Stadtzentrums von Bad Griesbach.

Das Flst. 822/1 sowie der südliche Teilbereich aus dem Flst. 822 liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und sind für eine Wohnbebauung geeignet (Wohnbaugrundstücke). Beim Flurstück 821/2 sowie beim nördlichen Teil des Flurstücks 822 handelt es sich um Landwirtschaftsflächen.

Die Flurstücke 822/1 und 822 sind erschlossen über die Bgm.-Lindinger-Straße. Es handelt sich dabei um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, welche als Sackgasse bei den Flurstücken 822/1 bzw. 822 endet. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus wohnwirtschaftlicher Nutzung und ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, kleineren Apartmenthäusern sowie touristischen Beherbergungsbetrieben. Südlich der Bewertungsgrundstücke befinden sich außerdem die Wohlfühl-Therme Bad Griesbach, die Gästeinformation Bad Griesbach, Kurklinik, Kurpark sowie diverse Hotelanlagen. Westlich der Bewertungsgrundstücke gliedern sich Landwirtschaftsflächen an. Nördlich der Bewertungsgrundstücke befindet sich der Kurwald, der gemäß Regionalplan das Stadtgebiet von der Therme trennen soll.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Banken und Gastronomie sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar. Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Realschule sind im Hauptort Bad Griesbach vorhanden.

Abbildung: Übersichtskarte Bad Griesbach i. Rottal (Quelle BayernAtlas-plus)





6.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsanbindung von Bad Griesbach an das Straßennetz stellt sich als gut dar. Unmittelbar südlich von Bad Griesbach-Therme verläuft die Bundesstraße B 388 (Pocking – München). Die Anschlussstelle Pocking zur Autobahn A 3 (Grenzübergang Suben – Passau – Regensburg) ist etwa 17 km entfernt. Weitere Anschlussmöglichkeiten sind zur Bundesstraße B 12 bzw. zur Autobahn A 94 vorhanden.

Im öffentlichen Personennahverkehr pendelt der Stadtbus zwischen Stadtplatz und Thermalzentrum. Außerdem stehen mehrere Regionalbuslinien der VLP (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau) zur Verfügung. Die nächst gelegenen Bahnhöfe befinden sich in Karpfham (6 km) bzw. Passau (28 km) mit Anschlüssen an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.

Der internationale Flughafen München ist rund 130 km entfernt.

6.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Stadt Bad Griesbach i. Rottal ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	8.952
Einwohner Landkreis Passau	Bayer. Landesamt für Statistik	194.699
Entwicklungsprognose Stadt Bad Griesbach i. Rottal Jahr 2019 bis 2039	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 5,1 %
Kaufkraftindex Landkreis Passau ²	MB-Research GmbH	94,6
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,3
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Passau ³	Bundesagentur für Arbeit	3,3 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	4,0 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,3 %

6.5 Beurteilung Lage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in ruhiger Lage an der Therme Bad Griesbach mit sehr gutem Zugang zu den wichtigsten Kur- und Freizeiteinrichtungen der Stadt. Die Verkehrsanbindung mittels Pkw ist als gut, die Anbindung an den ÖPNV ist als durchschnittlich zu beurteilen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden. Die Bevölkerungsprognose stellt sich positiv dar. Die Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Passau ist unterdurchschnittlich.

Insgesamt wird die Lage als gut beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

² Stand 2025

³ Stand Juli 2025



7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Gesamtüberblick der Bewertungsgrundstücke

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke 822, 822/1 und 821/2 der Gemarkung Karpfham sind in nachstehenden Abbildungen jeweils rot umrandet eingezeichnet:

Abbildung: Lageplan

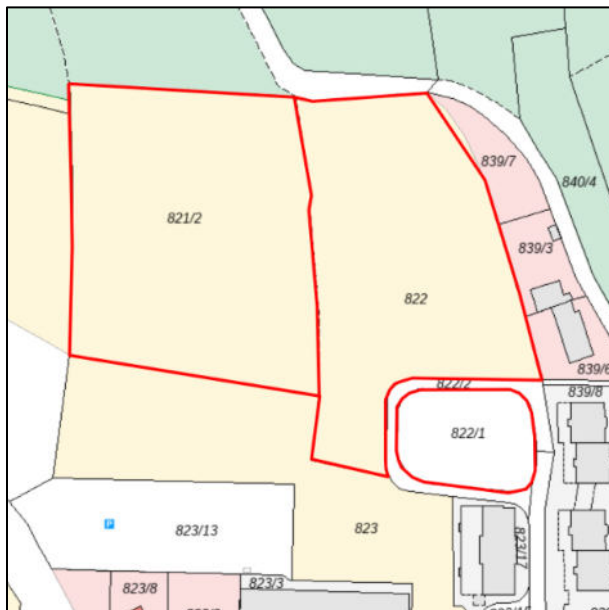


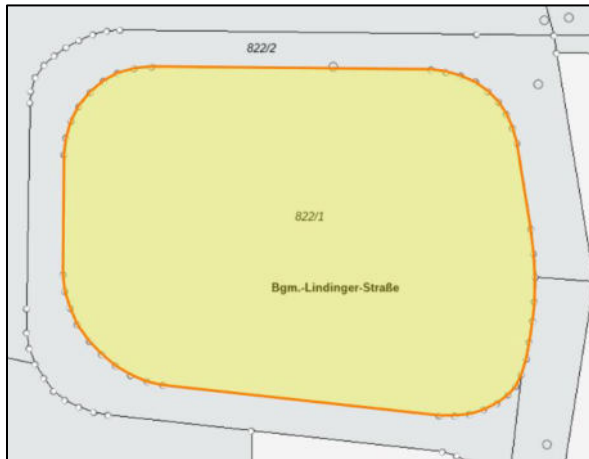
Abbildung: Luftbild



In den nachfolgenden Kapiteln erfolgt eine Grundstücksbeschreibung der einzelnen Flurstücke.

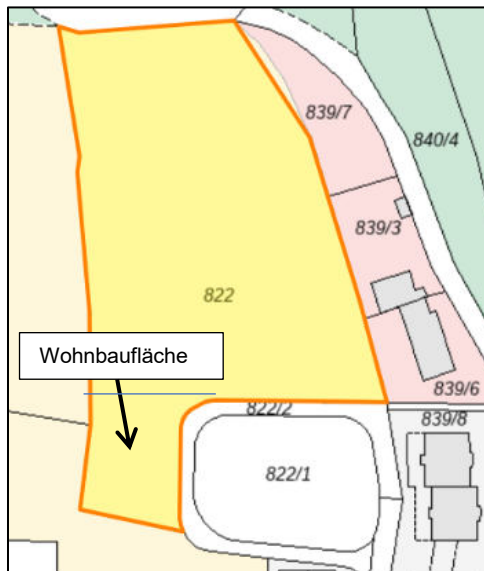


7.2 Flurstück 822/1 der Gemarkung Karpfham



Lage und Nutzung:	Das Flurstück 822/1 ist unbebaut und wird derzeit nicht bewirtschaftet. Östlich und südlich des Flurstückes befindet sich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Das Flst. 822/1 befindet sich vollständig im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher als Wohnbaugrundstück geeignet. Näheres zum Baurecht wird im Kapitel 8.2 noch gesondert erläutert.
Grundstücksgröße:	1.871 m ²
Grundstücksform:	Das Flurstück 822/1 hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt mit abgerundeten Ecken. Das Flurstück ist vollständig von der Bgm.-Lindinger-Straße umschlossen. Die Grundstückslänge von West nach Ost beträgt rund 52 m, die Grundstückstiefe von Nord nach Süd beträgt durchschnittlich rund 37 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nach Süden leicht abfallend.
Bodenschätzung:	keine Bodenschätzung vorhanden
Zufahrtsmöglichkeit:	Zufahrtsmöglichkeiten sind von allen Seiten über die Bgm.-Lindinger-Str. vorhanden. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Gemeindestraße.
Pachtstatus:	Das Bewertungsgrundstück ist nach Angabe zum Wertermittlungsstichtag nicht verpachtet.
Bewuchs:	Auf dem Flurstück befinden sich drei Bäume.
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar.

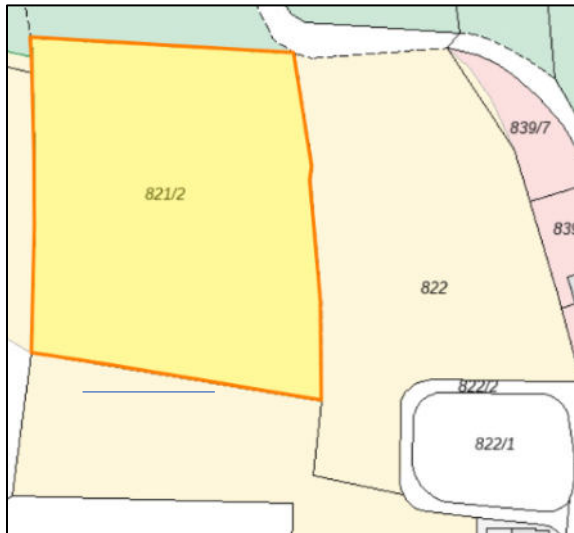
7.3 Flurstück 822 der Gemarkung Karpfham



Lage und Nutzung:	Das Flurstück 822 befindet sich nördlich des Flurstücks 822/1 und ist nur durch die Bgm.-Lindinger-Straße abgetrennt. Das Flurstück 822 wird zum Wertermittlungsstichtag vollständig als Ackerlandfläche genutzt. Der südliche Teilbereich des Flurstücks 822 (westlich vom Flst. 822/1) liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher ebenso wie das Flurstück 822 als Wohnbaugrundstück geeignet. Näheres zum Baurecht wird im Kapitel 8.2 noch gesondert erläutert.
Grundstücksgröße:	8.504 m ² (davon ca. 7.559 m ² Ackerlandfläche, ca. 945 m ² Wohnbaufläche)
Grundstücksform:	Das Flurstück 822 hat insgesamt einen unförmigen Zuschnitt. Die Maße des bebaubaren Bereiches betragen etwa 27 m x 35 m. Die restliche Ackerfläche weist von West nach Ost eine Länge von bis zu rund 83 m und von Nord nach Süd eine Länge von rund 108 m auf.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nach Süden leicht abfallend.
Bodenschätzung:	Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe 4, Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 5084
Zufahrtsmöglichkeit:	Sowohl für die bebaubare Fläche als auch für die Ackerlandfläche ist eine Zufahrt von Süden über die Bgm.-Lindinger-Straße möglich. Das Flst. 822 ist außerdem auch von Norden über einen asphaltierten Geh- und Radweg erreichbar. Der Geh- und Radweg ist für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.
Pachtstatus:	Das Flst. 822 ist nach Angabe zum Wertermittlungsstichtag verpachtet.
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar.



7.4 Flurstück 821/2 der Gemarkung Karpfham



Lage und Nutzung:	Das Flurstück 821/2 befindet sich westlich angrenzend an das Flurstück 822. Das Flurstück 821/2 wird zum Wertermittlungsstichtag vollständig als Ackerlandfläche genutzt. Nördlich des Flurstücks 821/2 befindet sich eine Waldfläche. Westlich grenzt eine weitere Ackerlandfläche an. Südlich vom Flurstück 821/2 beginnt das Sondergebiet VI des Bebauungsplanes Thermalbad Griesbach/Rottal.
Grundstücksgröße:	10.050 m ²
Grundstücksform:	Das Flurstück 821/2 hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Länge von West nach Ost beträgt durchschnittlich rund 93 m, die Länge von Nord nach Süd beträgt durchschnittlich rund 108 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nach Süden und nach Westen leicht abfallend.
Bodenschätzung:	Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe 4, Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 6030
Zufahrtsmöglichkeit:	Die Zufahrt erfolgt bislang über das angrenzende Flurstück 822 (<i>bislang keine dingliche Sicherung im Grundbuch aufgrund Eigentümeridentität</i>). Das Flst. 821/2 ist außerdem auch von Norden über einen asphaltierten Geh- und Radweg erreichbar. Der Geh- und Radweg ist für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.
Pachtstatus:	Das Flst. 821/2 ist nach Angabe zum Wertermittlungsstichtag verpachtet.
Beeinträchtigungen:	Das Flst. 821/2 grenzt nördlich direkt an eine Waldfläche an. Wesentliche Beeinträchtigungen sind daraus nicht erkennbar.



8 Rechtliche Situation und sonstige Informationen

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Landwirtschaftsflächen:

Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 822 und 821/2 sind über eine öffentliche Straße erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind diesbezüglich nicht vorhanden und für eine landwirtschaftliche Nutzung auch nicht erforderlich.

Bebaubare Flächen:

Die bebaubaren Flächen (Flst. 822/1 und Teilfläche aus Flst. 822) sind über die öffentliche Bgm.-Lindinger-Straße erschlossen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Griesbach i. Rottal sind Straßenerschließungs- und Kanalherstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (Vorausleistung) bzw. BauGB bereits bezahlt. Es sind derzeit keine Beiträge mehr offen.

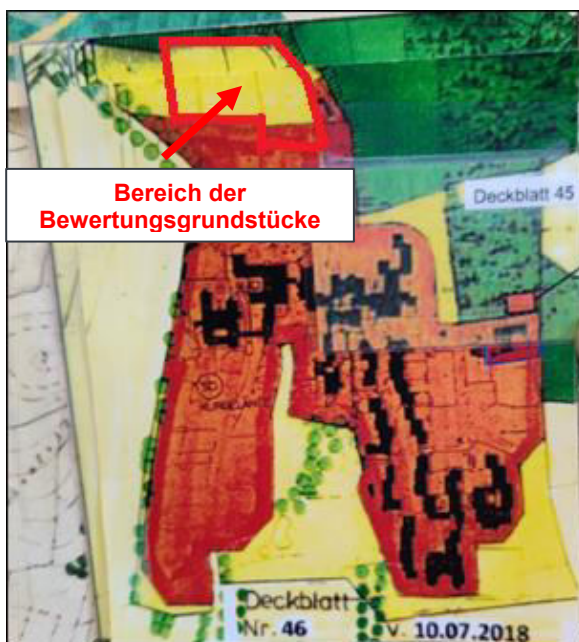
Die Stadt Bad Griesbach hat zu den bereits abgerechneten Beiträgen ferner mitgeteilt, dass beim Flst. 822/1 eine Grundstücksfläche von 1.871 m² und eine fiktive Geschossfläche von 467,75 m² abgerechnet wurden und beim Flst. 822 eine Grundstücksfläche von 945 m² und eine fiktive Geschossfläche von 236,25 m² abgerechnet wurden.

Die bebaubaren Bereiche der Bewertungsgrundstücke sind damit als voll erschlossen anzusehen.

8.2 Baurechtliche Verhältnisse

8.2.1 Flächennutzungsplan

Die Bewertungsgrundstücke sind nach Auskunft der Stadt Bad Griesbach i. Rottal im Flächennutzungsplan teilweise als „Sondergebiet Kurgelände“ und teilweise als „von Bebauung freizuhaltende Grünfläche mit städtebaulich gliedernder oder immissionsabschirmender Funktion“ dargestellt.



Legende:

SD	Sondergebiet
	von Bebauung freizuhaltende Grünflächen mit städtebaulich gliedernder oder immissionsabschirmender Funktion



8.2.2 Bebauungsplan

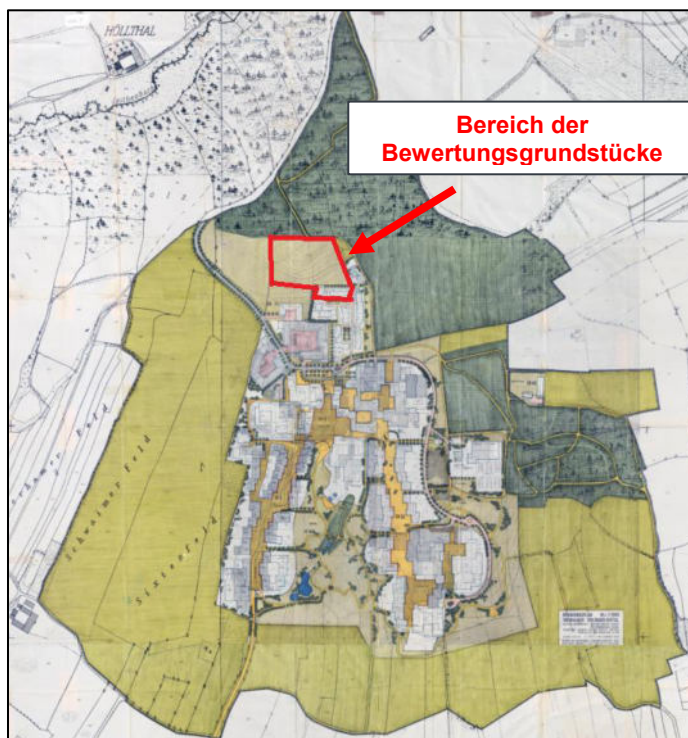
Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Bad Griesbach i. Rottal befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thermalbad Griesbach im Rottal“. Das Bauamt hat ferner mitgeteilt, dass für den Bereich der Bewertungsgrundstücke der Urplan des Bebauungsplanes sowie die Deckblätter 11, 37, 38, 45 und 55 gelten.

Das Flst. 822/1 sowie der südliche Teilfläche des Flst. 822 liegen dabei im bebaubaren Bereich. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (= Flst. 821/2 und nördlicher Teil des Flst. 822) sind im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ eingezeichnet.

Der Urplan des Bebauungsplans wurde mit Veröffentlichung vom 19.10.1984 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des Urplans umfasst einen sehr großen Bereich von insgesamt rund 131 ha, welcher sich über das gesamte Thermen-Areal und angrenzender Land- und Forstwirtschaftsflächen erstreckt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die einzelnen Baugebiete dabei ursprünglich in sieben Sondergebiete (gemäß Deckblatt Nr. 55 mittlerweile zehn Sondergebiete) aufgeteilt. Die bebaubaren Bereiche der Bewertungsgrundstücke liegen dabei im Sondergebiet „V“. Über die Jahre haben sich zahlreiche Anpassungen und Änderungen (Deckblätter) angesammelt. Das nach meiner Kenntnis bislang letzte Deckblatt Nr. 55 wurde am 21.12.2023 rechtsverbindlich.

Aufgrund der zahlreichen Änderungen des Bebauungsplanes kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens lediglich ein Grobüberblick der geltenden baurechtlichen Festsetzungen für den Bereich der Bewertungsgrundstücke aufgeführt werden. Hinsichtlich der Details wird auf den Urplan des Bebauungsplanes einschließlich der gesamten Deckblätter verwiesen. Es wird empfohlen, sich vor Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens direkt beim zuständigen Bauamt der Stadt Bad Griesbach i. Rottal über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu informieren und entsprechend abzustimmen.

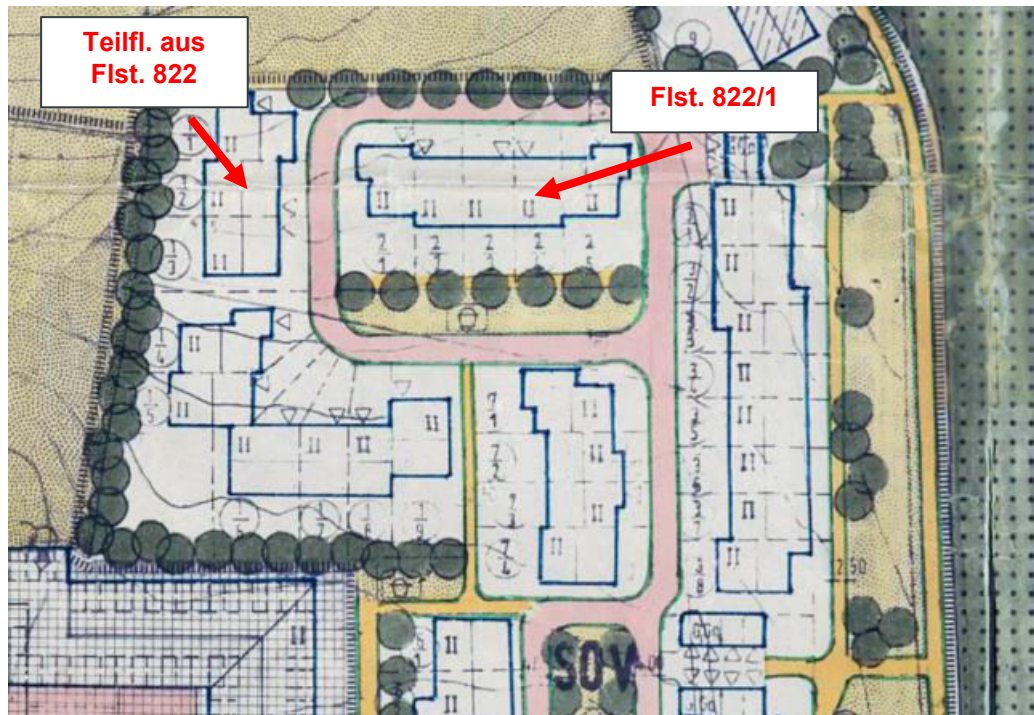
Abbildung: Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans „Thermalbad Griesbach i. Rottal“ (Urplan)



Legende:

	Öffentliche Grünflächen
	private Grundstücksflächen
	landwirtschaftlich genutzte Flächen
	Erholungs- und Forstwirtschaftlicher Nutzung

Abbildung: Teilausschnitt aus Bebauungsplan „Thermalbad Griesbach i. Rottal“ (Urplan) mit Darstellung der bebaubaren Bereiche der Bewertungsgrundstück



Die wesentlichen Eckdaten des Bebauungsplanes stellen sich für die bebaubaren Bereiche der Bewertungsgrundstücke wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung:	Sondergebietsfläche „SO V“ gemäß § 11 BauNVO Festgesetzte Nutzung: Wohnungen (5 Einheiten auf Flst. 822/1 bzw. 3 Einheiten auf Flst. 822)
Maß der baulichen Nutzung:	Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Baulinien, Baugrenzen und Geschoßzahl im Bebauungsplan festgelegt. Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Eine konkrete GRZ und GFZ sind aus dem Planteil nicht erkennbar. Im Textteil des Urplans wurde für die Parzellen 1 – 7 eine Gesamtgeschossfläche von 7.827 m ² bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 11.360 m ² festgesetzt. Dies entspricht damit einer durchschnittlichen GFZ von 0,69 bzw. einer durchschnittlichen GRZ von 0,34.
Dachgauben:	Dachausbau und Dachgauben sind im Bereich des SO V zulässig, solange dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.
Baugrenzen/-linien:	Festgelegte Baugrenzen und Baulinien sind zu beachten.

Hinsichtlich sonstiger Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan einschl. der jeweiligen Deckblätter verwiesen.



8.2.3 Baurechtliche Gesamtbeurteilung

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Flurstück 822/1 zu 1.871 m² sowie die südliche Teilfläche des Flurstücks 822 zu ca. 945 m² sind mit Wohnbebauung bebaubar. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich damit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Die landwirtschaftlich genutzten Bewertungsgrundstücke (Flurstück 821/2 zu 10.050 m² und nördliche Teilfläche des Flurstücks 822 zu ca. 7.559 m²) liegen zwar innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans, jedoch ist dieser Flächenberechnung nicht als Bebauungsfläche festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „*von Bebauung freizuhaltende Grünfläche mit städtebaulich gliedernder oder immissionsabschirmender Funktion*“ dargestellt. Für diesen Bereich besteht daher kein allgemeines Baurecht.

Anmerkung zur Abgrenzung der bebaubaren Fläche für 822

Das Flurstück 822 der Gemarkung Karpfham weist insgesamt eine Grundstücksgröße von 8.504 m² auf. Auf Nachfrage beim Bauamt der Stadt Bad Griesbach i. Rottal konnte das Bauamt nicht mitteilen, welche genaue Teilfläche des Flurstücks davon bebaubar ist. Ebenso ist dem Bebauungsplan hierzu keine konkrete Flächenangabe zu entnehmen.

Das Bauamt konnte jedoch mitteilen, dass bei der Abrechnung der Erschließungsbeiträge (vgl. Kapitel 8.1) beim Flurstück 822 eine Grundstücksfläche von 945 m² abgerechnet wurde. Anhand eigener überschlägiger Vermessung mittels der Anwendung BayernAtlas-plus ist diese Grundstücksfläche für den bebaubaren Bereich als plausibel anzusehen.

Für die Wertermittlung wird daher das Flurstück 822 aufgeteilt in 945 m² Fläche zur Wohnbebauung und und 7.559 m² Ackerlandfläche.

8.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).



8.4 Altlastenkataster

Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es bestehen dabei keine Eintragungen für den Gemeindebereich Bad Griesbach i. Rottal. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

8.5 Überschwemmungsgebiet

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder einer Hochwassergefahrenfläche (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

8.6 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich der Bewertungsgrundstücke ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).



9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau veröffentlicht regelmäßig einen Grundstücksmarktbericht. Außerdem wurde ein Herbstreport 2023 veröffentlicht, welcher auch die Umsatz- und Preisentwicklung vom 1. – 3. Quartal 2023 umfasst. Aktuellere Marktberichte des Gutachterausschusses für die Jahre 2024 bzw. 2025 liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor.

Gemäß dem Herbstreport 2023 ist der Immobilienmarkt im Landkreis Passau im Jahr 2023 deutlich eingebrochen. Insgesamt wurden im Zeitraum 1. – 3. Quartal 2023 nur noch 1.400 Kaufverträge registriert, während dies im Zeitraum 1. – 3. Quartal 2022 noch 1.863 Kaufverträge registriert wurden. Dies entspricht einem Rückgang von rund 25 %. Der Geldumsatz ist dabei von 463,6 Mio. € auf 268,5 Mio. € zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 42 %.

Im Teilmarkt Wohnbauflächen ist die Anzahl der Kaufverträge im Zeitraum 1. - 3. Quartal 2023 auf 116 Stück bei einem Geldumsatz von 13,3 Mio. € zurückgegangen. Im Zeitraum 1. – 3. Quartal lag die Anzahl der Kaufverträge noch bei 137 Stück und einem Geldumsatz von 19,8 Mio. €.

Als mögliche Ursachen für den Rückgang werden vom Gutachterausschuss im Herbstreport 2023 einerseits die fehlende Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken am Markt und zum anderen die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten genannt.

Nach dem in den letzten Jahren aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen die Preise deutlich gestiegen sind, hat die Auswertung des Gutachterausschusses für die Quartale 1 – 3 im Jahr 2023 nun ergeben, dass der mittlere Bodenpreis im Landkreis Passau erstmals rückläufig ist. So sanken Median und Mittelwert aller Verkaufspreise im Landkreis Passaus um -5,59 % bzw. -7,40 % gegenüber 2022.

Für den Teilmarkt der Landwirtschaftsflächen werden im Herbstreport 2023 keine Aussagen getroffen.

9.2 Allgemeine Marktentwicklungen von Wohnimmobilien seit 2022

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern)

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

Seit Herbst 2024 deutet sich eine Stabilisierung auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt an: Die Zinssituation hat sich etwas entspannt und potenzielle Käufer gewöhnen sich zunehmend an die



veränderten Marktbedingungen. Zwar agieren Interessenten weiterhin zurückhaltend und lassen sich viel Zeit für Ihre Entscheidungen, doch die Nachfrage verzeichnet seither einen spürbaren Anstieg.

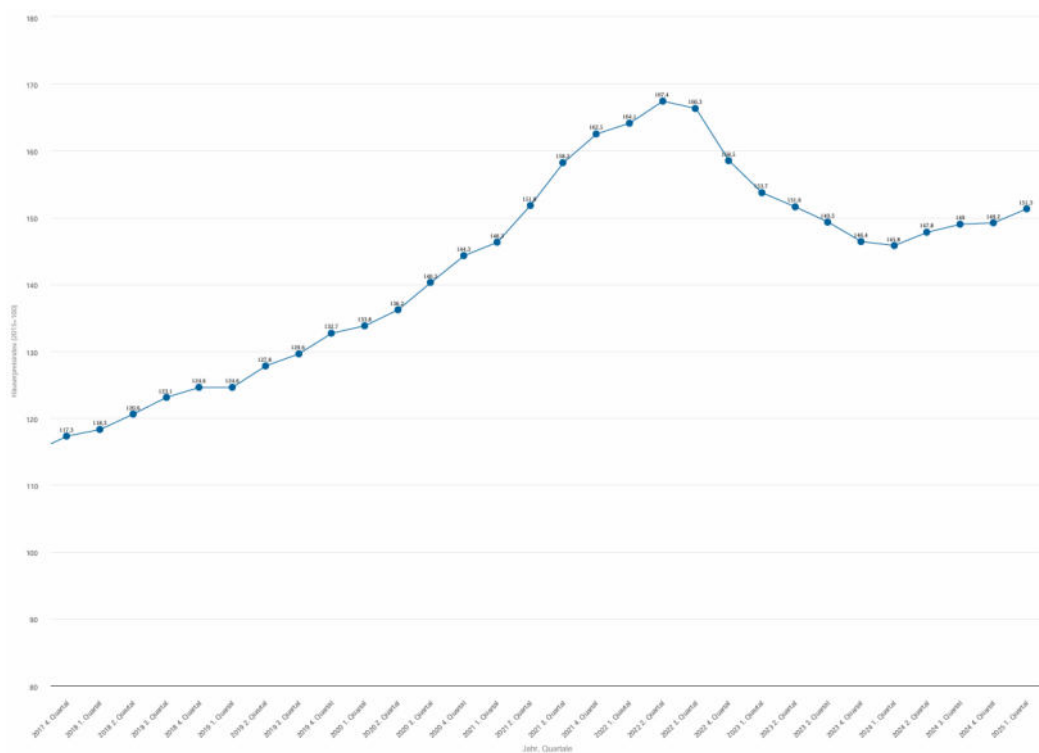
Gemäß dem IVD-Kaufmarktbericht Bayern verzeichnen im Frühjahr 2025 die Kaufpreise im Bayern-Durchschnitt erstmals seit zwei Jahren wieder einen leichten Anstieg, insbesondere im Segment der Eigenheime. Dennoch bleibt der Markt stark differenziert. Während ältere unsanierte Objekte oft mit größerem Verhandlungsspielraum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

9.3 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig einen Häuserpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Der Index wird aus deutschlandweiten Transaktionen ermittelt und ist daher nicht regionalbezogen.

Aus nachstehender Abbildung ist gut zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich seit 2018 kontinuierlich angestiegen ist und im 1./2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. In der zweiten Jahreshälfte hat ein deutlicher Indexrückgang stattgefunden. Der Rückgang hat sich im Jahr 2023 kontinuierlich fortgesetzt. Seit Anfang 2024 hat sich der Indexwert wieder stabilisiert und zeigte im Verlauf des Jahres 2024 sowie im 1. Quartal 2025 eine leicht steigende Tendenz.

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





9.4 Beurteilung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts

Die Entwicklung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftliche Flächen werden derzeit sowohl von Landwirten zur Betriebserweiterung, als auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichs- und Tauschflächen nachgefragt. Auch durch die Europäische Zentralbank mit Ihrer Zinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wird der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt beeinflusst.

Durch Gewerbe- und Wohngebietsausweisungen einerseits und öffentliche Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Ausbau Schienennetze) besteht insbesondere in oder um Wirtschaftsregionen nach landwirtschaftlichen Flächen eine deutliche Nachfrage. Als Käufergruppe treten neben Landwirten, welche Flächen zur Reininvestition bzw. Betriebserweiterung benötigen, auch Spekulanten, aber ebenso die öffentliche Hand zum Erwerb von Vorhaltungs- und Tauschflächen auf.

Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wurden in Bayern etwa 6.003 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche im Jahr 2023 gehandelt. Der Kaufwert je Hektar lag dabei im Jahr 2023 mit durchschnittlich 77.305 € (= ca. 7,73 €/m²) relativ stabil gegenüber dem Jahr 2022 mit durchschnittlich 76.081 €/m² (= ca. 7,61 €/m²).

Im Regierungsbezirk Niederbayern lagen die durchschnittlichen Preise deutlich höher gegenüber dem Bayerdurchschnitt. Der Durchschnittspreis in Niederbayern lag im Jahr 2023 bei 131.116 €/ha bzw. 13,11 €/m² (Jahr 2022: 138.527 €/ha bzw. 13,85 €/m²).

Abbildung: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Jahrbuch 2024: 9. Land- und Forstwirtschaft, A. Landwirtschaftliche Betriebsverhältnisse, 7. Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke seit 2013										
Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke landwirtschaftlich genutzte Fläche										
Jahr	Bayern			Oberbayern	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Unterfranken	Schwaben
	Veräußerungsfälle	Veräußerte LF	Kaufwert je Hektar LF	Kaufwert je Hektar LF	Kaufwert je Hektar LF	Kaufwert je Hektar LF	Kaufwert je Hektar LF	Kaufwert je Hektar LF	Kaufwert je Hektar LF	Kaufwert je Hektar LF
	Anzahl	ha	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2021	5 526	6 919	70 312	126 379	114 830	60 479	25 130	47 959	28 142	90 658
2022	5 072	6 300	76 081	137 228	138 527	.	25 905	.	35 019	.
2023	4 646	6 003	77 305	133 085	131 116	69 688	26 642	48 968	33 675	92 821

Zahlen auf Landkreisebene werden in der Statistik des Bayer. Landesamtes nicht mehr veröffentlicht.



9.5 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Vom Nachfragerückgang betroffen war auch der Teilmarkt der unbebauten Wohnbaugrundstücke. Allerdings wurden im Teilmarkt der unbebauten Wohnbaugrundstücke deutlich abgeschwächtere Preisnachlässe registriert als im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Das Preisniveau hat sich in 2024 wieder stabilisiert und zeigt allgemein im ersten Halbjahr 2025 wieder leichte Aufwärtstendenzen.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in guter Lage der Stadt Bad Griesbach i. Rottal in unmittelbarer Nähe zur Therme. Die bebaubaren Bereiche der Bewertungsgrundstücke sind insgesamt für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgelegt. Als Interessentenkreis dürften daher insbesondere Bauträger oder Investoren in Frage kommen. Für Privatpersonen mit dem Wunsch nach eigenem Wohneigentum sind die Grundstücke aufgrund der Objektgröße und der im Bebauungsplan vorgesehen Bebauung eher weniger geeignet.

Für die landwirtschaftlichen Grundstücke wird ein ausreichender Kreis potenzieller Käufer angenommen, da vergleichbare Flächen erfahrungsgemäß auf dem Immobilienmarkt gut nachgefragt werden und sich die Grundstücke zudem in unmittelbarer Nähe zum Ort befinden.

Die Marktgängigkeit der Bewertungsgrundstücke wird zum Wertermittlungstichtag insgesamt als durchschnittlich beurteilt.



10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen. Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Die Grundstücksqualität der Bewertungsgrundstücke ist gemäß ImmoWertV teilweise in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ und teilweise in die Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ einzustufen.



10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Der Bodenwert von Grundstücken ist i.d.R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV sind zur Wertermittlung Kaufpreise und Daten heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung kann angenommen werden, wenn Kaufpreise erheblich von den Kaufpreisen vergleichbarer Fälle abweichen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV zur Ermittlung des Bodenwerts auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung der Bewertungsgrundstücke daher nach dem Vergleichswertfahren.



11 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Folgende Informationen zum Grundstückspreisniveau konnten eingeholt werden:

11.1 Bodenrichtwerte

11.1.1 Bodenrichtwert für bebaubare Fläche

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau wurde für den Bereich der Bewertungsgrundstücke der nachfolgende Bodenrichtwert für bebaubare Fläche veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	300,00 €/m²
<i>(informativ: Bodenrichtwert per 01.01.2022)</i>	<i>(300,00 €/m²)</i>
Bodenrichtwertzone:	27500003 Bad Griesbach-Therme
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Sonderbaufläche
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Die Bodenrichtwertzone 27500003 erstreckt sich über den gesamten bebaubaren Bereich des Ortsteils Bad Griesbach-Therme.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Als Vergleichswerte werden nachstehend auch ausgewiesene Bodenrichtwerte für Wohnbaufläche im Hauptort Bad Griesbach dargestellt:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	200,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	27500471 Hauptort Bad Griesbach einschließlich Baugebiet Steinkart Ost II
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Bodenrichtwert per 01.01.2024	265,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	2750031 Baugebiet Grieskirchner Feld
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe



11.1.2 Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau wurde der nachfolgende Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft im Bereich der Bewertungsgrundstücke veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	12,50 €/m²
<i>(informativ: Bodenrichtwert per 01.01.2022)</i>	<i>(10,00 €/m²)</i>
Bodenrichtwertzone:	27500004 Gemeinde Bad Griesbach i. Rottal
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	LW – landwirtschaftliche Flächen
Ackerzahl:	keine Angabe

11.2 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Angefordert wurden dabei sowohl Kaufpreise für „unbebaute Wohnbauflächen“ als auch für „Landwirtschaftsflächen“. Vergleichsfälle für sog. „ortsnahe Landwirtschaftsflächen“ (= Landwirtschaftsflächen die in unmittelbarer Nähe zu einer Ortschaft liegen) konnten aus der Kaufpreissammlung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die genaue Lage und die Flurstücknummern zu den einzelnen Vergleichsfällen sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die Vergleichsfälle im Gutachten jedoch nur in anonymisierter Form wiedergegeben werden.

11.2.1 Vergleichskaufpreise für unbebaute Wohnbauflächen.

Die Anforderung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung bezog sich auf einen Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum Wertermittlungstichtag. Die Anforderung erstreckte sich dabei auf das gesamte Gemeindegebiet Bad Griesbach i. Rottal.

Aus der Kaufpreissammlung konnten vom Gutachterausschuss hierzu insgesamt lediglich fünf Vergleichsfälle mitgeteilt werden. Davon stammen drei Vergleichsfälle innerhalb des Hauptortes Bad Griesbach. Die Kaufpreise lagen dabei zwischen 195 €/m² und 245 €/m² (Durchschnittswert 223 €/m²). Der durchschnittliche Bodenrichtwert dieser Grundstücke liegt bei 222 €/m². Die Kaufpreise dieser stammen jeweils aus dem Jahr 2023.

Die zwei weiteren Vergleichsfälle stammen aus dem Ortsteil Karpfham, welcher ein deutlich geringeres Preisniveau aufweist. Die Kaufpreise der Vergleichsfälle lagen dabei bei durchschnittlich bei 111 €/m². Der Bodenrichtwert in dieser Zone liegt bei 120 €/m². Ein Kaufpreis stammt dabei aus dem Jahr 2023, der andere aus dem Jahr 2025.

Aus dem Bereich des Ortsteils Bad Griesbach-Therme konnte kein einziger Vergleichsfall zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt bestätigen die Vergleichskaufpreise den Bodenrichtwert der jeweiligen Bodenrichtwertzone.



11.2.2 Vergleichskaufpreise für Landwirtschaftsflächen

Die Anforderung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung für diesen Teilbereich bezog sich ebenfalls auf den Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag. Um eine größere Anzahl an Vergleichsfällen zu erhalten wurde auch hier das gesamte Gemeindegebiet Bad Griesbach i. Rottal einbezogen.

Aus der Kaufpreissammlung konnten vom Gutachterausschuss hierzu insgesamt lediglich sieben Vergleichsfälle zur Verfügung gestellt werden. Davon wurden drei Vergleichsfälle ausgesondert, da diese nicht zum Vergleich mit den Bewertungsgrundstücken geeignet sind (bei zwei Vergleichsfällen handelt es sich um reine Grünlandflächen, beim dritten Vergleichsfall handelt es sich um eine Mischung aus Ackerland und Grünland). Die Preise für Grünlandflächen sind deutlich niedriger als für Ackerlandflächen.

Bei den verbliebenen fünf Vergleichsfällen handelt es sich wie bei den Bewertungsgrundstücken um reine Ackerlandflächen aus den Gemarkungen Karpfham bzw. Weng. Die Kaufpreise dieser Vergleichsfälle bewegten sich in einer Spanne von 11,00 €/m² bis 12,27 €/m² bei einem Durchschnittswert von ca. 11,75 €/m². Aus den Vergleichsfällen ergibt sich als mittlerer Kaufzeitpunkt der März 2024. Sämtliche Vergleichsfälle befanden sich nicht in Ortsnähe.

Insgesamt bestätigen die Vergleichspreise den vorliegenden Bodenrichtwert.



12 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

12.1 Ermittlung Bodenwertansatz für bebaubare Flächen (= Flst. 822/1 sowie Teilfläche aus Flst. 822)

Aufgrund der zu geringen Anzahl an direkten Vergleichskaufpreisen wird als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 in Höhe von 300 €/m² verwendet.

Für eine objektspezifische Anpassung sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.1.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungsstichtag (13.06.2025) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 17 Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Preisveränderung im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums konnten nicht festgestellt werden. Vergleichskaufpreise innerhalb des Abweichungszeitraumes standen nicht zur Verfügung.

Nach sachverständiger Einschätzung wird von einem stabilen Preisniveau ausgegangen. Auf eine Marktanpassung wird daher verzichtet.

12.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bewertungsgrundstücke sind gemäß Bebauungsplan für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet. Derartige Grundstücke weisen in der Regel ein höheres Preisniveau auf als Wohnbaugrundstücke, welche beispielsweise lediglich mit einem Einfamilienhaus bebaut werden können.

Im vorliegenden Fall ist der Bodenrichtwert aber bereits bezogen auf Sonderbaufläche und der Bodenrichtwert dieser Zone weist ein höheres Preisniveau auf als „normale“ Wohnbauflächen im Hauptort Bad Griesbach (vgl. auch Kapitel 11.1.1). Insofern wird davon ausgegangen, dass die Lage in unmittelbarer Nähe zur Therme und eine höherwertige Nutzungsmöglichkeit der Bewertungsgrundstücke bereits im Bodenrichtwert eingepreist ist.

Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.



12.1.3 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor.

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.

12.1.4 Ableitung Bodenwertansatz bebaubare Fläche

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert Sonderbaufläche per 01.01.2024		300 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung Art und Maß der baulichen Nutzung	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz Baureifes Land:		300 €/m²

Für die Wertermittlung wird für die bebaubare Fläche ein Bodenwertansatz von 300 €/m² zugrunde gelegt.



12.2 Ermittlung Bodenwertansatz für Ackerfläche (= Flst. 821/2 sowie Teilfläche aus Flst. 822)

Aufgrund der zu geringen Anzahl an direkten Vergleichskaufpreisen wird als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 für Landwirtschaftsfläche in Höhe von 12,50 €/m² verwendet.

Für eine objektspezifische Anpassung sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.2.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (13.06.2025) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 17 Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Preisveränderung im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums konnte nicht festgestellt werden. Anhand der zur Verfügung stehenden Vergleichskaufpreise konnte keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

Nach sachverständiger Einschätzung wird von einem stabilen Preisniveau ausgegangen. Auf eine Marktanpassung wird daher verzichtet.

12.2.2 Anpassung wegen Ortsnähe

Die Bewertungsgrundstücke 822 und 821/2 werden aufgrund ihrer Lage als ortsnah eingestuft. Gemäß den Vorgaben im Flächennutzungs-/Bebauungsplan sind die bewertungsgegenständlichen Bereiche jedoch von einer Bebauung freizuhalten. Eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit ist demnach derzeit nicht erkennbar.

Das Flurstück 822 grenzt sowohl südlich als auch östlich an die Sonderbaufläche V des Bebauungsplanes an.

Das Flurstück 821/2 grenzt lediglich südlich an die Sonderbaufläche VI des Bebauungsplanes an. Die Sonderbaufläche VI ist von der Wertigkeit niedriger einzustufen als die Sonderbaufläche V. Die Sonderbaufläche V ermöglicht den Bau von Wohnungen, während die Sonderbaufläche VI lediglich Anlagen nach § 9 Abs. 1, Nr. 5, 11 und 12 BauGB ermöglicht (dies sind überwiegend Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Versorgungsflächen).

In der für die Verkehrswertermittlung führenden Fachliteratur Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage) wird der Verkehrswert von ortsnahem Agrarland üblicherweise mit dem zwei- bis dreifachen des Werts eines reinen Agrarlandes angegeben. Für ortsnahen Flächen sind dabei aber auch Zuschläge von weniger als 100 % (somit unter dem zweifachen Wert) möglich, insbesondere wenn es sich um Flächen mit keiner absehbar anderweitigen Nutzungsmöglichkeit handelt.

Nach sachverständiger Einschätzung wird im vorliegenden Fall für das Flst. 822 wegen der Ortsnähe ein Zuschlag von 50 % berücksichtigt. Beim Flst. 821/2 wird für die Ortsnähe ein Zuschlag von lediglich 25 % als angemessen erachtet.



12.2.3 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Es handelt sich jeweils um gut nutzbare Ackerflächen. Besondere Zu- oder Abschläge – wie z. B. Grundstücksgröße, Form, Zufahrt, Oberflächengestalt, Beeinträchtigungen etc. – werden im vorliegenden Bewertungsfall nicht für erforderlich erachtet.

Es werden daher keine zusätzlichen Anpassungen vorgenommen.

12.2.4 Ableitung Bodenwertansatz für Flst. 822 (Teilfläche 7.559 m²)

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche per 01.01.2024		12,50 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung wegen Ortsnähe	+ 50 %	x 1,50
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz Ackerlandfläche Flst. 822:		18,75 €/m²

Für die Wertermittlung wird für die Ackerlandfläche des Flst. 822 ein Bodenwertansatz von 18,75 €/m² zugrunde gelegt.

12.2.5 Ableitung Bodenwertansatz für Flst. 821/2 (10.050 m²)

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche per 01.01.2024		12,50 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung wegen Ortsnähe	+ 25 %	x 1,25
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz Ackerlandfläche Flst. 821/2:	gerundet	15,50 €/m²

Für die Wertermittlung wird für die Ackerlandfläche des Flst. 821/2 ein Bodenwertansatz von 15,50 €/m² zugrunde gelegt.



12.3 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

12.3.1 Bodenwert Objekt 1 (Flurstück 822 und 822/1)

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flst. 822	Ackerfläche	7.559 m ²	18,75 €/m ²	141.731 €
Flst. 822	Baureifes Land	945 m ²	300,00 €/m ²	283.500 €
Flst. 822/1	Baureifes Land	1.871 m ²	300,00 €/m ²	561.300 €
Bodenwert Objekt 1 gesamt:				986.531 €
			gerundet:	987.000 €

Der Bodenwert für Objekt 1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 987.000 €

12.3.2 Bodenwert Objekt 2 (Flurstück 821/2)

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flst. 821/2	Ackerfläche	10.050 m ²	15,50 €/m ²	155.775 €
Bodenwert Objekt 2 gesamt:				155.775 €
			gerundet:	156.000 €

Der Bodenwert für Objekt 2 beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 156.000 €



13 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für die Bewertungsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert Objekt 1 (Flst. 822 u. 822/1)	987.000 €
Verkehrswert Objekt 1 (abgeleitet aus Bodenwert)	987.000 €
Bodenwert Objekt 2 (Flst. 821/2)	156.000 €
Verkehrswert Objekt 1 (abgeleitet aus Bodenwert)	156.000 €

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

Entsprechend den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung ist der Verkehrswert für unbebaute Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Verkehrswert leitet sich aus dem ermittelten Bodenwert ab.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert

für das **Bewertungsobjekt 1** (unbebaute Grundstücke, Flurstücke 822 u. 822/1 der Gemarkung Karpfham) zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 begutachtet auf rund **987.000 Euro**,

sowie

für das **Bewertungsobjekt 2** (unbebautes Grundstück, Flurstück 821/2 der Gemarkung Karpfham) zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 begutachtet auf rund **156.000 Euro**.



15 Schlussbemerkung

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

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

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

Dingolfing, den 14.08.2025



Thomas Strunz

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

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



16 Abkürzungsverzeichnis

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

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



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Fotodokumentation