

*Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Baugesetzbuch, § 194)*

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale zuzüglich des Bodenwertes des unbebauten Grundstücksteils ab.

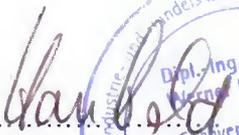
Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84152 Mengkofen-Tunzenberg, Eichelberg 2, FINr. 40/1, Gemarkung Tunzenberg zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 mit**

**245.000 €**

(in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Inventar und Mobiliar) ist im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

Landshut, den 19.09.2024

  
.....  
(Werner Haubold)

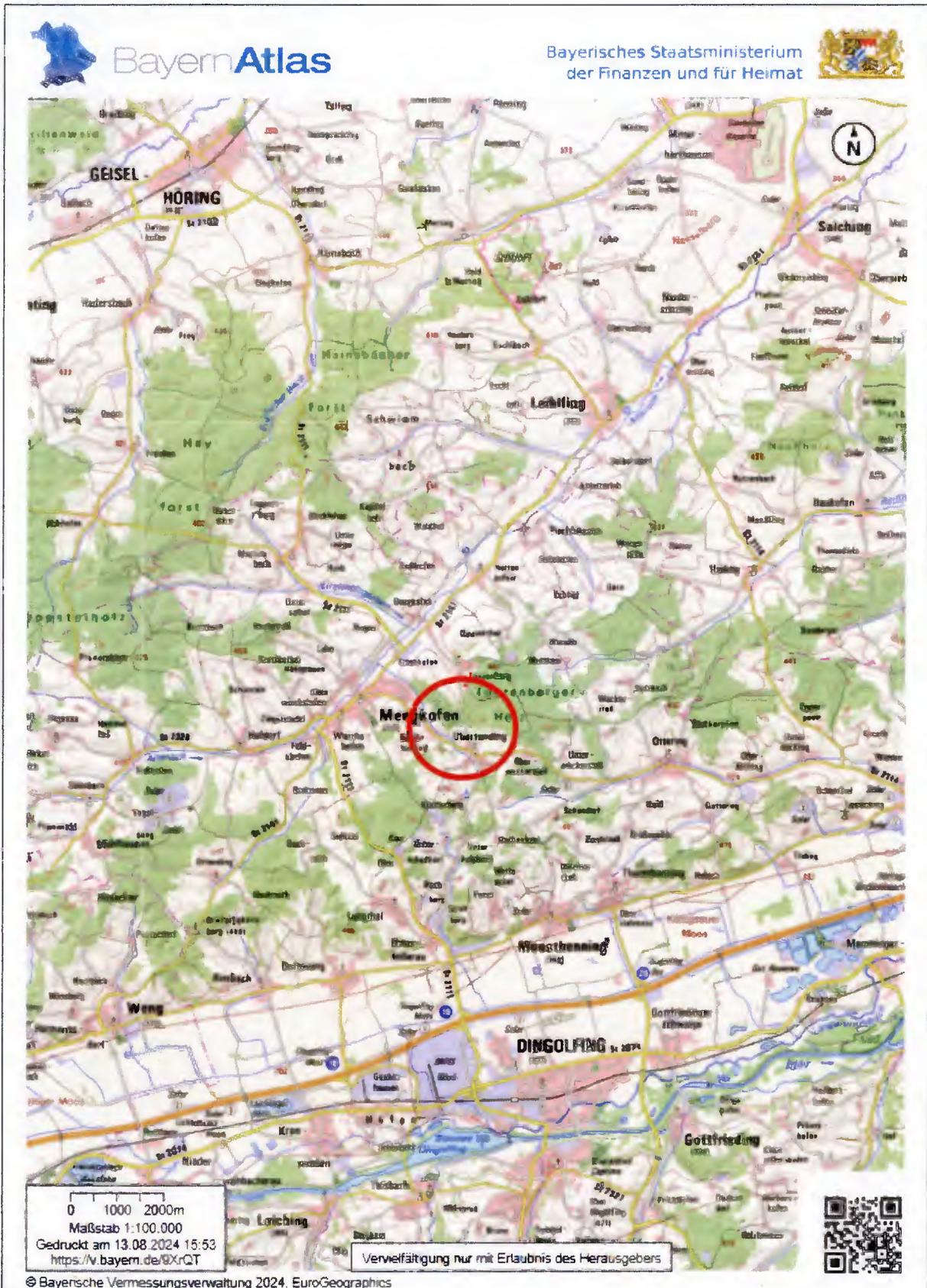


Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

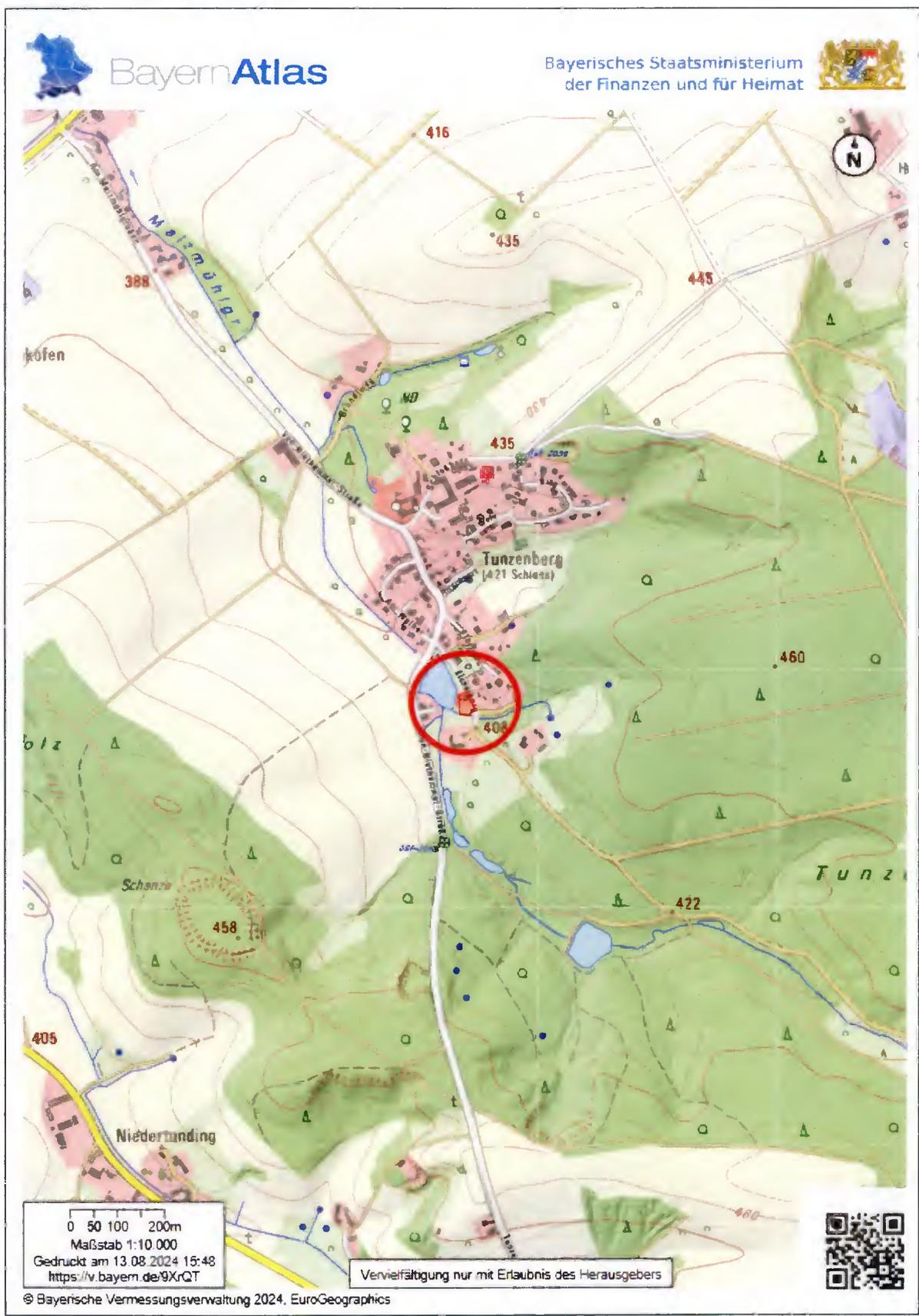
## **8. Anlagen**

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 27 Fotoaufnahmen

Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

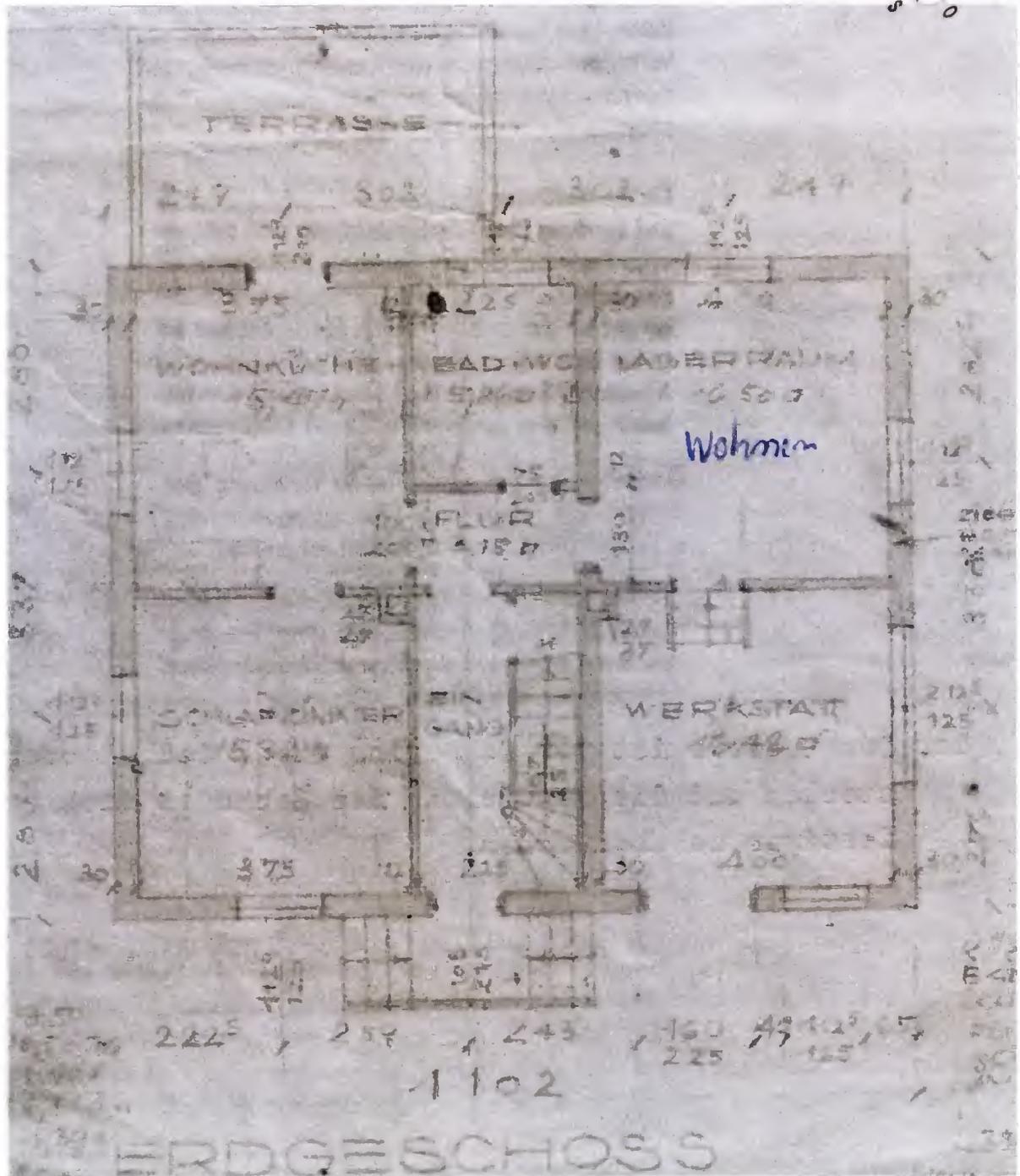


**Anlage 3: Lageplankopie**

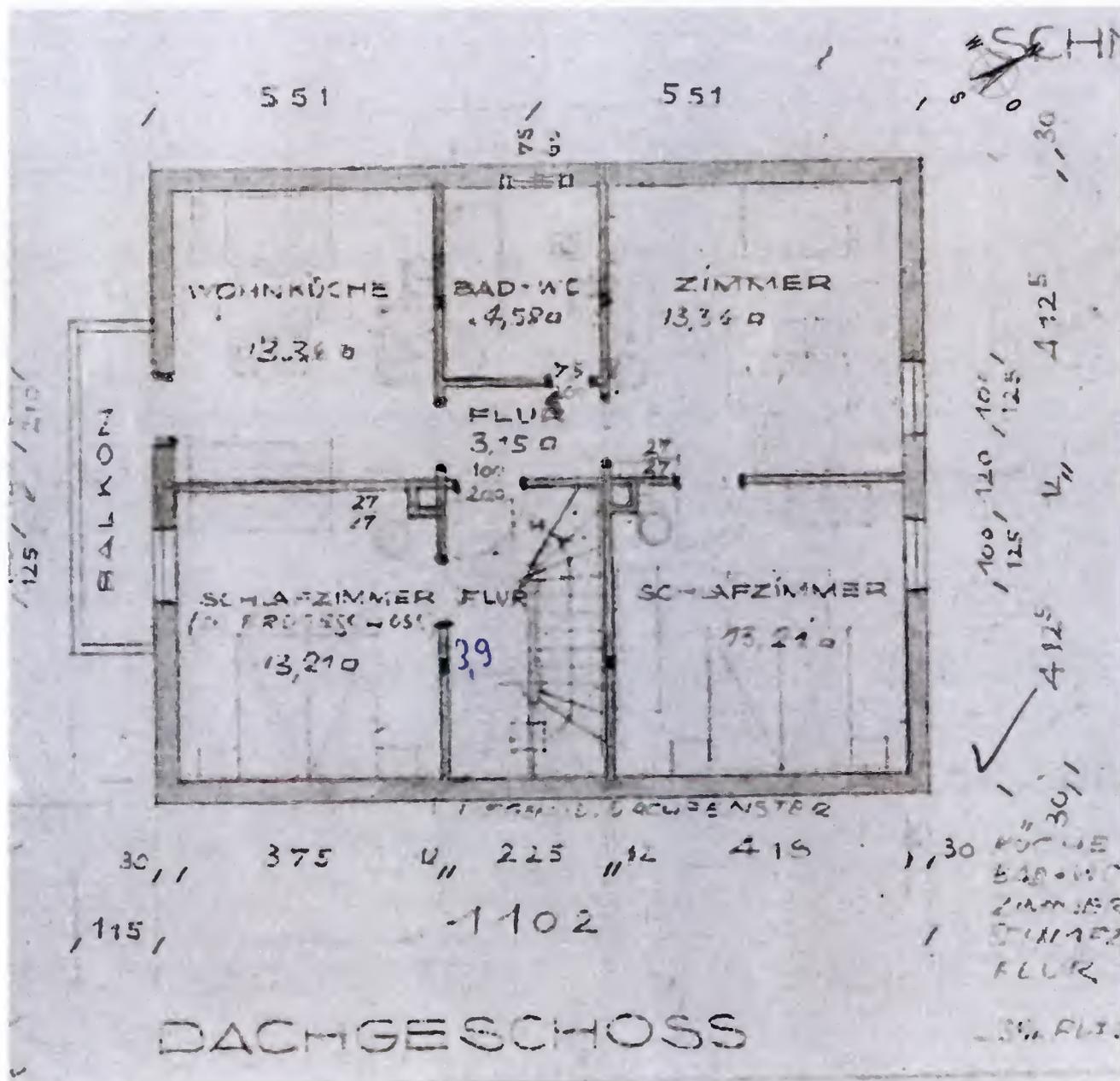


**Anlage 4: Baupläne**

Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)

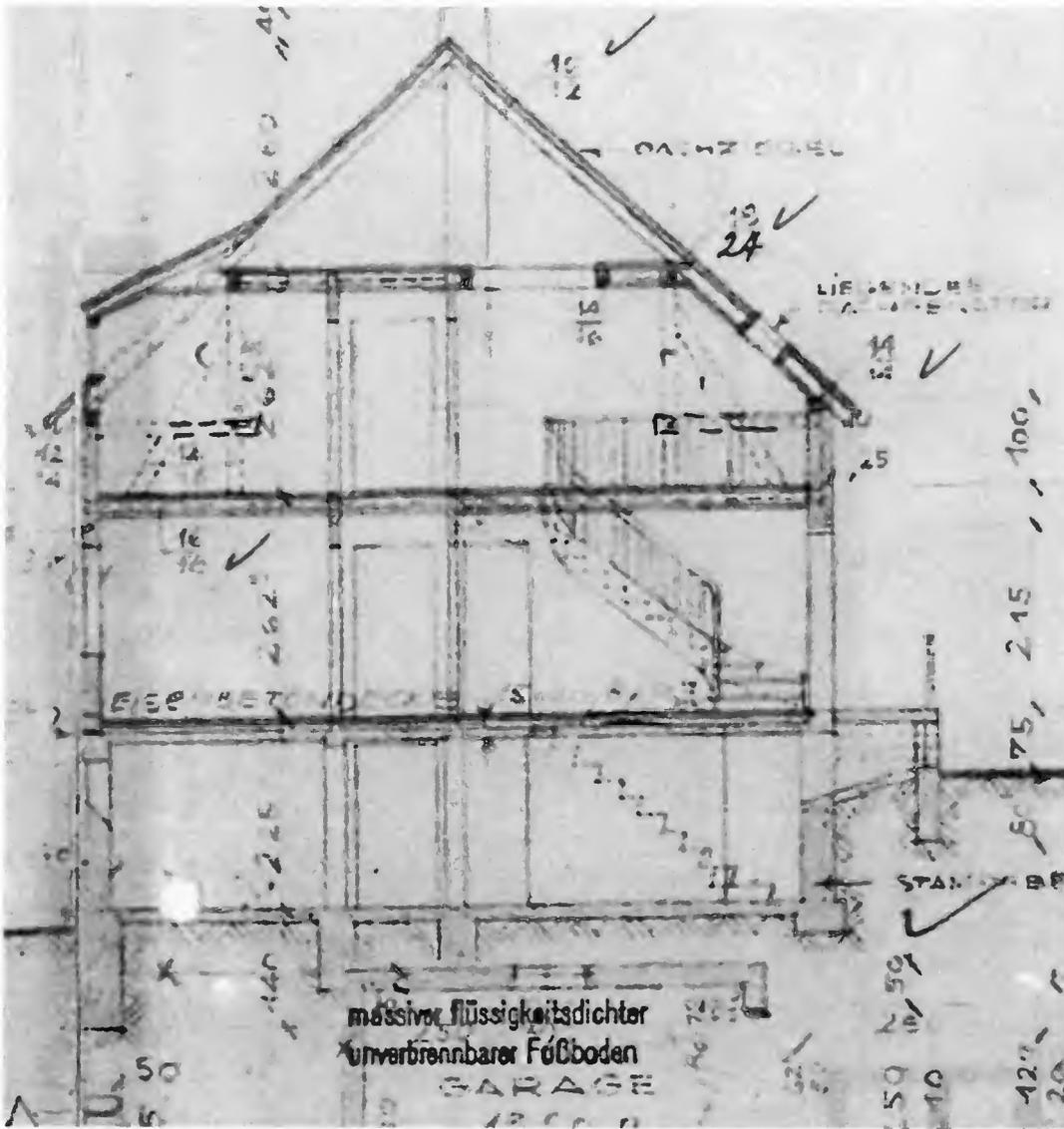


Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)

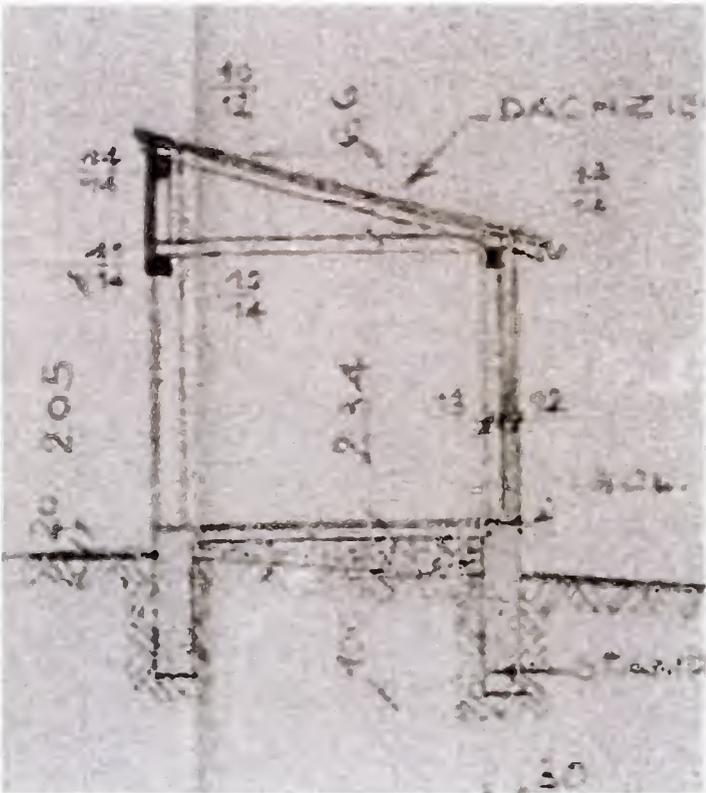
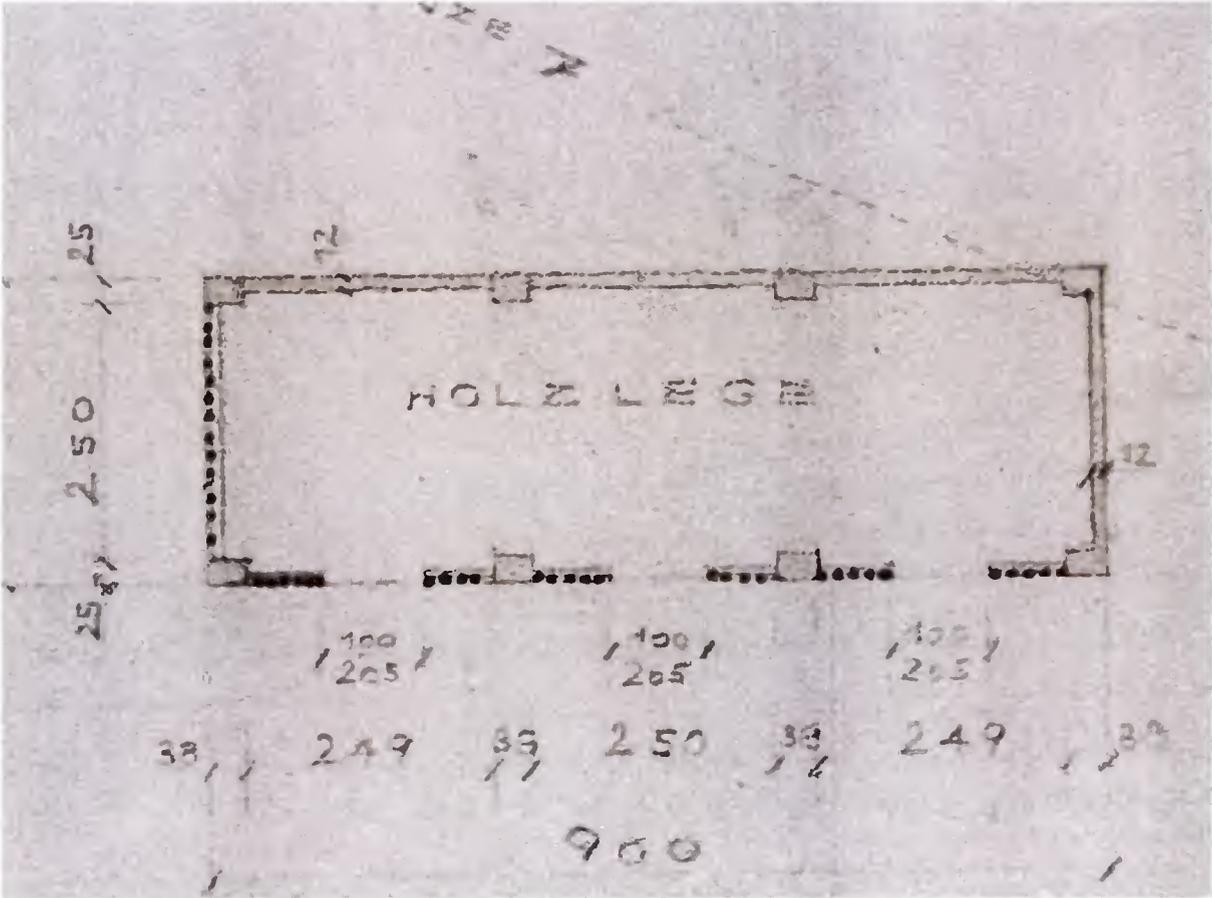




Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Lagergebäude



**Anlage 5: Technische Daten**

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	40/1	1.370 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>1.370 m<sup>2</sup></b>

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	11,02*8,97=	98,85 m <sup>2</sup>
Garage	4,90*3,25=	15,93 m <sup>2</sup>
Holzlege	3,00*9,00=	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>		<b>142 m<sup>2</sup></b>

Freifläche	Fläche
	<b>1.228 m<sup>2</sup></b>

wertrelevante Geschossfläche (GF)		Fläche
Erdgeschoss	11,02*8,97=	98,85 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	11,02*8,97*75%=	74,14 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche gesamt rd.</b>		<b>173 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für eine, dem Wohnhaus zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 600 m<sup>2</sup>**

Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
Grundstücksteilfläche (GTF) in m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
<b>Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GTF)</b>	<b>0,29</b>

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Kellergeschoss	(11,02*8,97)-(4,30*4,425)=	79,82 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	11,02*8,97=	98,85 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	11,02*8,97=	98,85 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.</b>		<b>278 m<sup>2</sup></b>

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
	4,90*3,25=	15,93 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.</b>		<b>16 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung</b>			Fläche
<b>Erdgeschoss</b>			
Wohnküche			15,67 m <sup>2</sup>
Schlafen			15,38 m <sup>2</sup>
Bad			5,86 m <sup>2</sup>
Gast			16,50 m <sup>2</sup>
Flur			3,15 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,8*25%=		3,45 m <sup>2</sup>
			60,01 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	1,80 m <sup>2</sup>
			58,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>			<b>58 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss-Wohnung</b>			
Wohnküche			13,36 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1			13,21 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2			13,21 m <sup>2</sup>
Zimmer			13,34 m <sup>2</sup>
Bad			4,58 m <sup>2</sup>
Flur	3,15+3,98=		7,13 m <sup>2</sup>
			64,83 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	1,94 m <sup>2</sup>
			62,89 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>			<b>rd. 63 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche Werkstatt</b>		rd.	<b>16 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	--	-----	-------------------------

**Anlage 6: Fotoanlage**



Foto 1: Ansicht von Nordosten



Foto 2: Ansicht von Südwesten



Foto 3: Ansicht von Süden



Foto 4: Ansicht von Osten



Foto 5: Ansicht von Nordwesten



Foto 6: Lager



Foto 7: Blick in die EG-Küche



Foto 8: Blick in das EG-Schlafzimmer

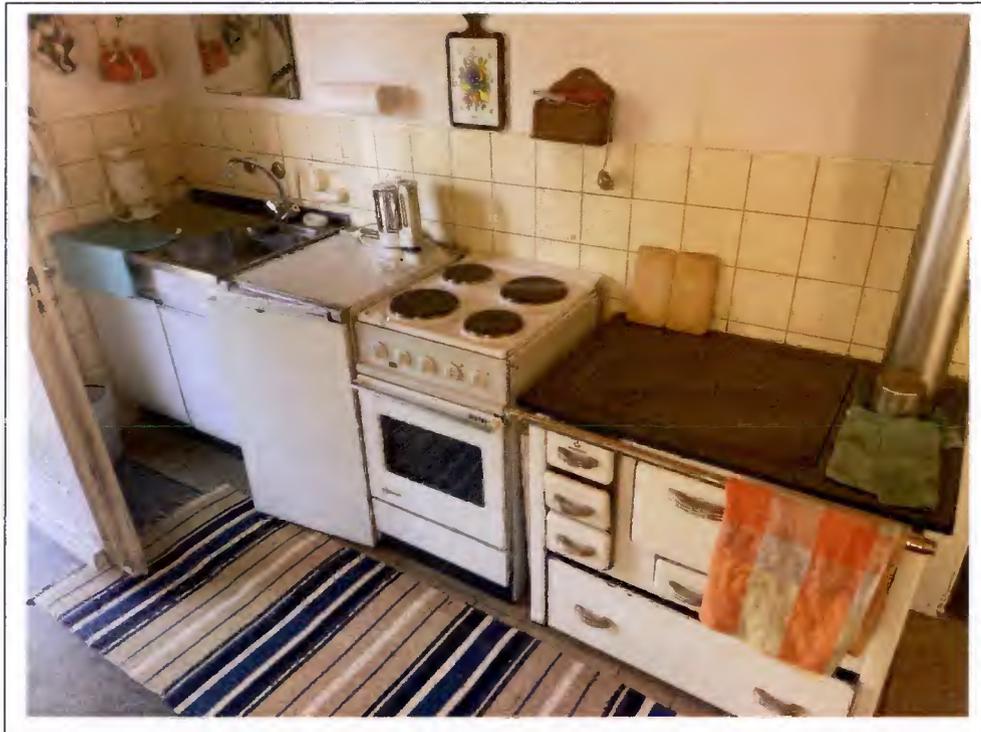


Foto 9: Blick in die EG-Küche

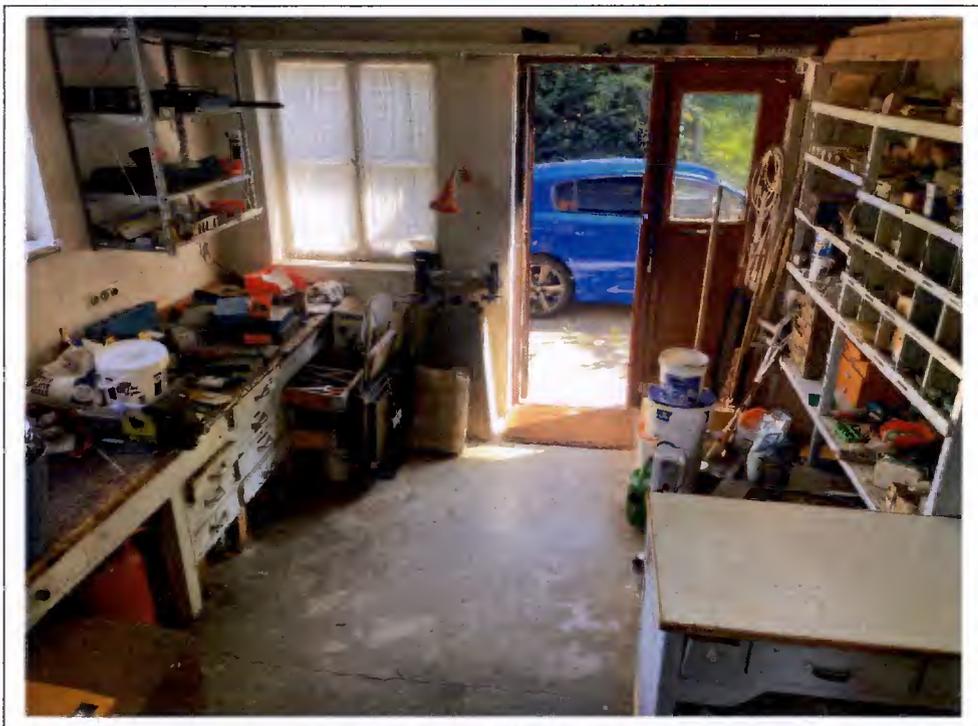


Foto 10: Blick in die EG-Werkstatt



Foto 11: Treppe zum Dachgeschoss



Foto 12: Blick in ein DG-Schlafzimmer

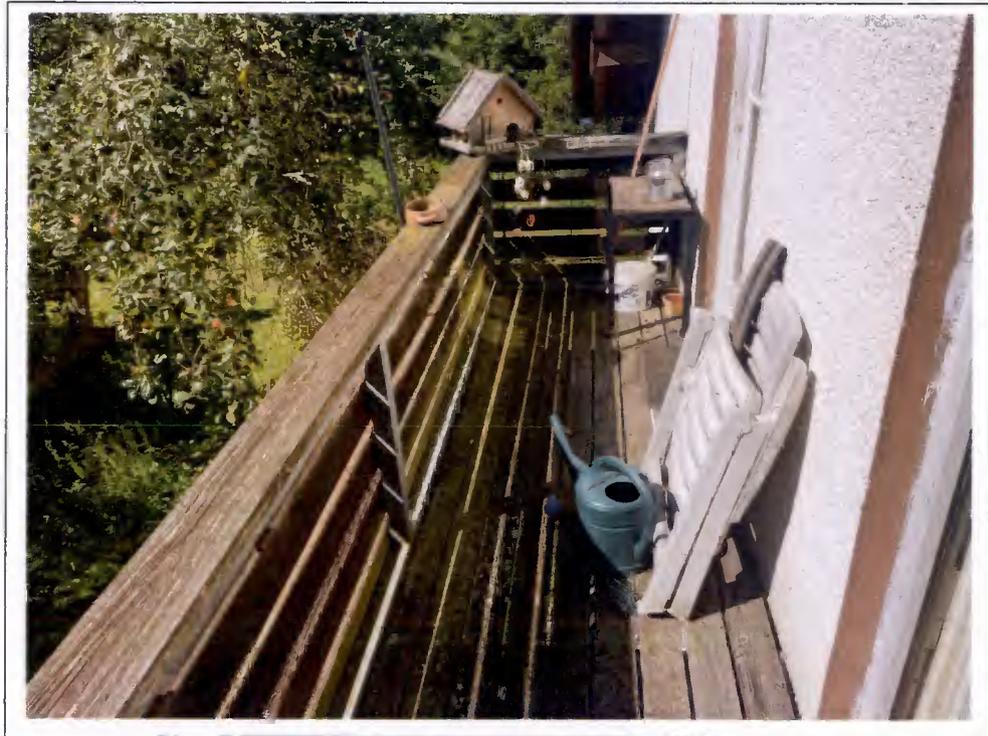


Foto 13: Balkon



Foto 14: Blick in die DG-Küche



Foto 15: Blick in das DG-Bad



Foto 16: Blick in das DG-Wohnzimmer



Foto 17: Blick in einen DG-Schlafrum



Foto 18: Blick auf die EG-Dachterasse



Foto 19: Nässeschaden an einem Dachflächenfenster



Foto 20: Altes Dachflächenfenster



Foto 21: Blick in den Dachspitz

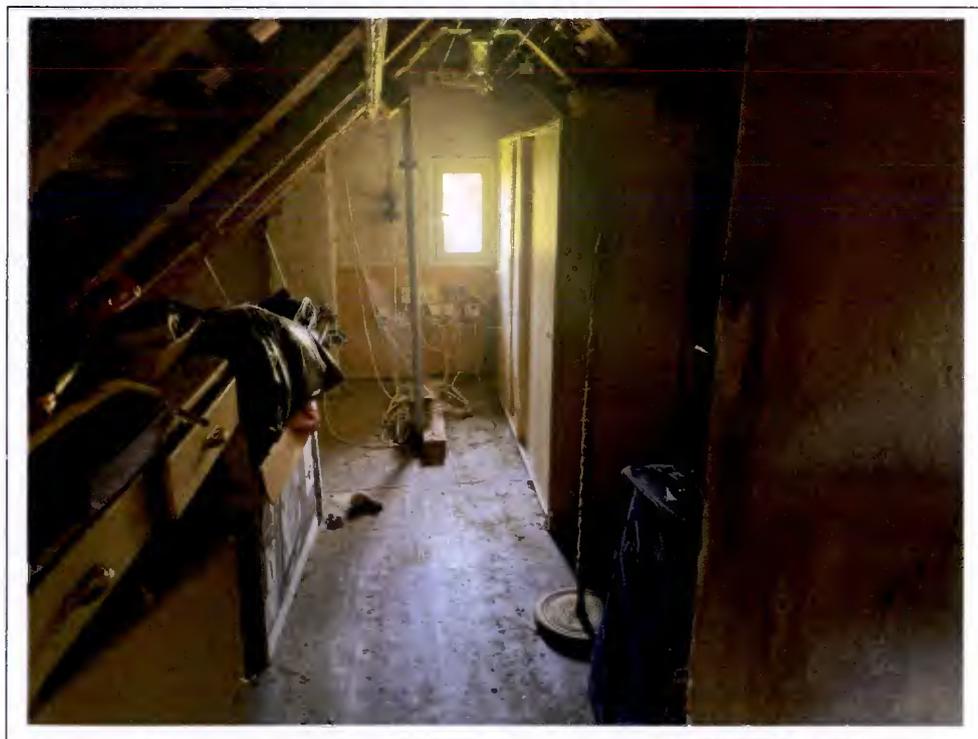


Foto 22: Blick in den Dachspitz



Foto 23: Blick in das Keller-Bad

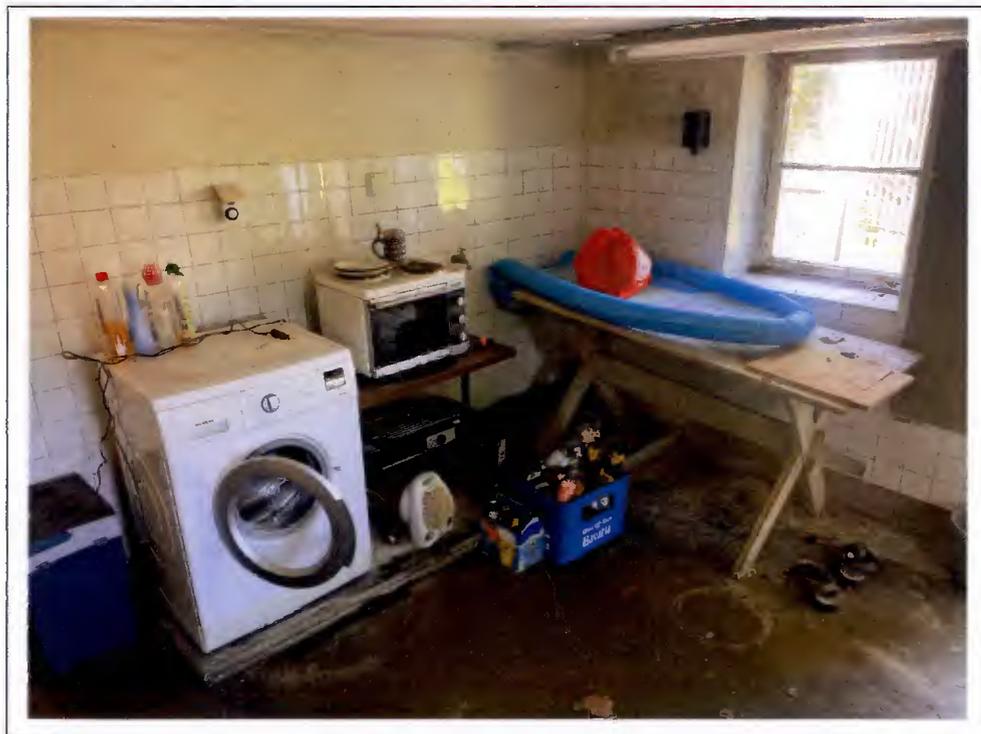


Foto 24: Blick in den Waschraum

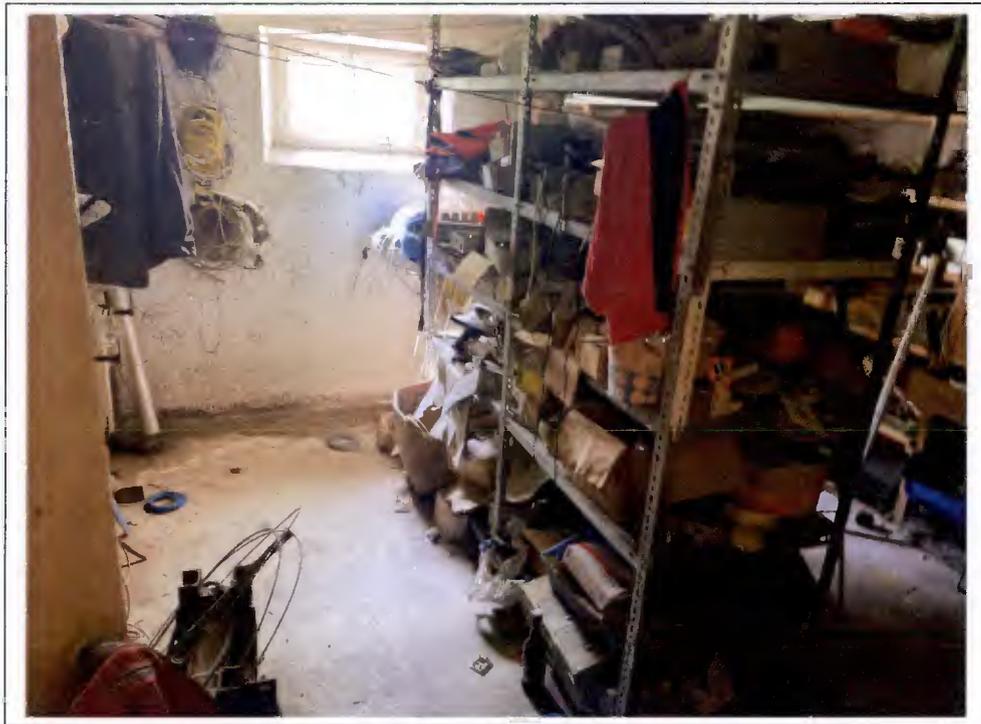


Foto 25: Blick in einen Kellerraum



Foto 26: Blick in die Garage



Foto 27: Blick in den Garten