

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
Landshut (15)  
**05. AUG. 2024**  
Scheck  Euro \_\_\_\_\_  
Anl.  GKM \_\_\_\_\_

Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstr. 22  
84028 Landshut

**Dr. Dr. Stephan M. Bleichner**  
**Architekt (BYAK 140.171)**  
**Bewertungs-Sachverständiger**

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Neustadt 455  
D-84028 Landshut

Datum: 05.08.2024

Az.: 2 K 40/24 (2024 02 19)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

INTERNET- Exposé  
- anonymisiert und verkürzt -

**Bewertungsobjekt:** Einfamilienhaus mit erdgeschossigen Anbauten (I und II)  
nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss  
Fertighausssystem (Holzständer-Tafelbauweise)  
Ausbauhaus (teilausgebaut)

**Objektanschrift:** Franz-Naager-Straße 3, 84036 Landshut (OT Auloh)

**Auftraggeber:** Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstr. 22  
84028 Landshut

**Aktenzeichen:** **2 K 40/24 (2024 02 19)**

**Eigentümer:** Siehe Beiblatt

**Grundbuch:** Siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-  
u. Qualitätsstichtag:** 14.06.2024

**Verkehrswert (Marktwert):** **600.000 €**

WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	3
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	9
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	16
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
Allgemeines	17
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
Bodenwertermittlung	18
Sachwertermittlung	19
FOTOS	27
VERKEHRSWERT	35

## Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

### Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Landshut                      Stadtteil Auloh

Der Stadtteil -Auloh- ist ein bevorzugtes Wohngebiet am östlichen Stadtrand mit großen Freiräumen im Umgebungsbereich. Die topographische Situation, z.B. die Nähe zur Isar oder zum ehem. Truppenübungsplatz mit Isarleite (Naturschutzgebiet) sind Teil der Besonderheiten von Auloh. Das Naturschutzgebiet dient dem Naturerleben und der Erholung. Es ist Teil des Wanderkonzeptes der Stadt Landshut.

Einwohner:                      ca. 75.000                      (Stand 2024)

Im engeren Verflechtungsbereich Landshuts leben rund 460.000 Einwohner.

Regionalschlüssel:                      09 2 61 000

Bundesland:                      Bayern

Regierungsbezirk:                      Niederbayern

Landkreis:                      kreisfrei

Verwaltungsgemeinschaft:                      - - - -

Region:                      Landshut

Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert                      4511298

Gauß-Krüger-Koordinaten: Hochwert                      5377407

Breitengrad                      N 48 32

Längengrad                      O 12 9

Die Stadt liegt in der Metropolregion München (nordöstlicher Schwerpunkt), im Zentrum des unterbayerischen Hügellandes.

Oberzentrum (s. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP)

Sitz der Regierung von Niederbayern

weitere zentrale Behörden und Verwaltungen

Knotenpunkt wichtiger Bahnlagen

(gesamtes Bundesgebiet, nach Österreich und Osteuropa)

Anbindung an den Flughafen München

Im näheren Umkreis: Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf

Fernstraßenanbindung (drei Bundesstraßen)

Lage: 75 km südwestlich von Deggendorf  
 120 km westlich von Passau  
 60 km nordwestlich von Altötting und 100 km von Traunstein  
 85 km nördlich von Rosenheim  
 70 km nordöstlich der Landeshauptstadt München

11 Stadtteile  
 54 Gemeindeteile

Mitgliedschaften in Zweckverbänden:

Regionaler Planungsverband Landshut  
 Zweckverband berufliche Schulen Landshut (Stadt und Landkreis)  
 Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Landshut  
 Zweckverband für Tierkörper- und Schlachtabfallbeseitigung Plattling  
 Zweckverband Landestheater Niederbayern  
 Zweckverband Müllverwertung Schwandorf  
 Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils  
 Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bruckberg-Gündlkofen

Außerdem nimmt sie am Dialogforum Ost-Süd-Umfahrung Landshut teil.

Ortsteil: Auloh

Verkehrslage,  
 Entfernungen Stadtrandlage OT Auloh

Gemeindezentrum	ca. 7 km
Geschäfte (tägliches Bedarf)	ca. 3 km
Flughafen MUC	ca. 43 km
Bahnstation Landshut Hbf.	ca. 9 km
Bundestraße B11	ca. 8 km
Bundestraße B15	ca. 7 km
Bundestraße B299	ca. 5 km
Autobahn BAB A92	ca. 9 km

Bushaltestelle  
 Landshuter Verkehrsverbund (LAVV)  
 Linie 3, Haltestelle Kanalstraße ca. 400 m  
 Linien 501, 518 und 540, Haltestelle Steffi-Graf-Straße ca. 150 m  
 (Schüler- und Berufslinie nur Mo. - Fr.)

Kernkraftwerk Isar (ehem.) ca. 12 km

Wohn- bzw.  
 Geschäftslage: als Wohnlage gut geeignet  
 als Geschäftslage nicht geeignet  
 als Gewerbelage nicht geeignet

Art der Bebauung und  
 Nutzungen in der  
 Straße und im Ortsteil: Überwiegend wohnbauliche Nutzung

Infrastruktur:

Kinderbetreuung  
Kindergärten  
Eltern-Kind-Gruppen

Seniorenwohnheime  
Seniorenzentrum

Schulen:

insgesamt 51 Schulen und Fortbildungsstätten,  
u.a. Grund- und Mittelschulen  
Berufliche Schulen und -fachschulen  
Real- und Wirtschaftsschulen  
drei Gymnasien  
Fachoberschule  
Hochschule für angewandte Wissenschaften  
Sparkassenakademie Bayern  
Musikschulen

Pfarrämter: Katholische und evangelische Pfarrämter  
Friedhöfe

Zentrale Behörden und Verwaltungen

Medizinische

Versorgung: Klinikum Landshut  
Kreiskrankenhaus Achdorf  
Bezirkskrankenhaus  
Kinderkrankenhaus  
Ärzte und Apotheken

Handwerks- und Handelsbetriebe  
Dienstleistungsbetriebe  
Gärtnerei- und landwirtschaftliche Betriebe  
Einzelhandelsbetriebe aller Branchen  
Unternehmen der Elektrotechnik  
und Elektronik, sowie des Fahrzeugbaues  
und der Ernährungsindustrie

Warenhäuser  
Fachmarktzentren

Vereine und Verbände  
Hotels und Gaststätten  
Theater, Kinos und Museen  
Büchereien und Archive  
Dulten, Märkte und Messen  
Sport und Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Baudenkmale, Denkmäler und Sehenswürdigkeiten.  
Nationales Immaterielles UNESCO-Kulturerbe  
(Aufführung des historischen Dokumentarspiels "Landshuter Hochzeit 1475")

Partnerstädte: Compiègne (Frankreich)  
Elgin (Schottland)  
Schio (Italien)  
Ried im Innkreis (Österreich)  
Sibiu/Hermannstadt (Rumänien)

Patenstädte: Kötzing  
Mainburg  
Rottenburg an der Laaber  
Waldkirchen

Immissionen: normal

topographische  
Grundstückslage: stark ansteigend

derzeitige Nutzung: bewohnt und genutzt

Stellplätze: Stellplätze auf dem Grundstück  
(in Garagen vorhanden)

### Gestalt und Form

Straßenfront:	ca.	18	m
mittlere Tiefe:	ca.	23,5	m
		<hr/>	
		423	m <sup>2</sup> (gerundet)

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

Grundstücksgröße: 423 m<sup>2</sup> (gerundet)  
(gesamt)

### Erschließungszustand

Straßenart: Ortsstraße  
mit geringem Verkehr.

Straßenausbau: Fahrbahn geteert  
keine Gehwege  
separate gepflasterte Parkbuchten

Höhenlage zur Straße: eben  
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße: Strom  
Gas  
Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung)  
Kanal  
Telefon/Internet (Glasfaser)

Besonderer Hinweis: Zum Wertermittlungsstichtag und zum Termin der Ortsbesichtigung gab es keine Hausanschlüsse für:  
Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Internet.

Hinweis: Der Baustrom wurde bislang vom Nachbargrundstück bezogen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einseitiger Grenzanbau des Hauptgebäudes und des Anbaus I sowie des Anbaus II.

Baugrund, Grundwasser vermutlich gewachsener normaler Baugrund

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit ( z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten den Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

## **Rechtl. Gegebenheiten**

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: nicht vorhanden

Denkmalschutz: Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: 07-85/3 Teilbereich b (Deckblatt Nr. 3)  
vom 19.05.2003  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
SD, II VG  
Wohnhaus GR97,5 GF 195  
Anbau I GR=GF 34,5  
Anbau II GR 28

Festsetzungen im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Bauland

#### Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetz der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

#### Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### **Grundbuchrechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuch:** Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

#### **Bestandsverzeichnis:**

*(Bezeichnung der Grundstücke  
und der mit dem Eigentum  
verbundenen Rechte)*

siehe Beiblatt

#### **Erste Abteilung:**

*(Eigentümer)*

siehe Beiblatt

#### **Zweite Abteilung:**

*(Lasten und Beschränkungen)*

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen  
Bezüglich Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Landshut -Vollstreckungsgericht -  
Az.: 2 K 40/24);  
eingetragen am 22.05.2024.

#### Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

#### **Dritte Abteilung :**



(Hypotheken, Grund-  
und Rentenschulden)

*Anmerkung:  
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in  
Abteilung III verzeichnet sein können, werden  
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.  
Es wird davon ausgegangen, dass diese  
ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch  
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen  
bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.  
begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Miet-  
bindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B.  
Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-  
bers bzw. Eigentümers vorhanden.  
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen  
diesbezüglich weitere Nachforschungen und  
Untersuchungen angestellt.

## **Wertrelevante Merkmale – /Gebäude**

### **A) Allgemein:**

#### **Art des Gebäudes**

Wohnhaus  
Anbau I (Wohnraum)  
Anbau II (Technik-/Anschlussraum)

Nutzungsart:

Einfamilienhaus  
einseitig an nördliches Nachbargebäude (Carport) angebaut  
nicht unterkellert  
Erd- und Obergeschoss, Anbauten erdgeschossig  
Dachraum ist nicht ausgebaut (nicht ausbaufähig)

Baujahr:

2023 ff.

Modernisierung :

keine Modernisierungen

Zuständiger Kaminkehrer:

nicht vorhanden

Miete:

Das Bauteil ist nicht vermietet.

Hinweis:

Das Bauteil ist nicht genutzt -und aktuell nicht bewohnbar-.

Verwalter:

Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.

Nachweis der  
Verwalterbestellung:

wurde nicht vorgelegt

Zwangsverwalter:

nicht bekannt

Gewerbebetrieb: nicht vorhanden

Maschinen-  
/Betriebseinrichtung: nicht vorhanden

### **Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart: Fertighaus (mit Ausbaustufe durch Eigentümer)  
Holzständer-Tafelbauweise

System: "Futura Wood shpk"  
Unternehmen für Industriedesign in Durrës (Albanien)  
Zona Industriale  
Vath Turja  
Durrës 2001  
Albanien  
Telefon: +355 68 520 3649  
in BRD (+49) 174 615 5555  
info@futura-wood.com  
https://futura-wood.com/

Generalunternehmer (BRD): Madera Wohnbau GmbH  
Donaustauer Str. 240a  
93055 Regensburg  
Telefon: 0176 32454591  
https://maderawohnbau.com/

Ausstattung: Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.

**Zustand** Der erweiterte Rohbau wurde erstellt.  
Das Gebäude befindet sich im Ausbauzustand.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend

Wirtschaftliche  
Wertminderung: nicht offensichtlich

Bauliche Beschränkungen: nicht bekannt

Verdacht auf  
Hausschwamm: besteht nicht

Besonderer Hinweis:  
Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen,  
sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand nicht bewohn- oder nutzbar. Erhebliche Ausbaumaßnahmen sind erforderlich. Es sind bauliche Maßnahmen, u.a. Reinigungs-, Räumungs-, Mängelbeseitigungsarbeiten und Aufwendungen für den Restausbau notwendig.
Besondere Bauteile:	Anbau II (Technikraum) Ausführung wie Anbau I

## **B) Baustufe I: Rohbau einschl. Dach**

Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte mit Frostschrüzen
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben des Vertreters der Eigentümer.)	Holzständer in Tafelbauweise Wandaufbau (von innen nach außen): Gipskartonplatte Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung Diffusionsoffene Dampfbremse / diffusionsdichte Dampfsperre Konstruktionsholz als Ober- und Untergurt mit senkrechten Stielen Dämmstoff aus Mineralwolle/Steinwolle/nachwachsenden Rohstoffen Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung Dämmplatte ca 6 cm Außenputz auf Armierungsträger
Besonderer Hinweise:	Der Nachweis über die Eigenschaft der an der Grundstücksgrenze errichteten Außenwand als Brandwand wurde nicht vorgelegt.
Innenwände:	Gipskartonplatte Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung Dämmstoff aus Mineralwolle/Steinwolle/nachwachsenden Rohstoffen Konstruktionsholz als Ober- und Untergurt mit senkrechten Stielen Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung Gipskartonplatte
Geschossdecken:	Konstruktionsholz (Holzbalken) Holzwerkstoffplatte
Hinweis:	<u>Die Ausführung vor Ort stimmt mit der Baugenehmigung und den eingereichten Plänen und Berechnungen nicht überein. Die vorliegenden Pläne sind für die Dokumentation nicht verwendbar. Gültige Bau-Pläne und Bau-Genehmigung liegen nicht vor. Die Gebäudeabmessungen, Raumaufteilung und Fassaden weichen erheblich von der genehmigten Planung ab. Nur nachrichtlich sind in der Anlage die genehmigten Planzeichnungen beigelegt.</u>

- Hinweis: Eine Tekturplanung über Änderungen an Grundrissen und Fassaden wurde bei der Genehmigungsbehörde nicht eingereicht. Eine Baubeginnsanzeige liegt bei der Bauaufsichtsbehörde nicht vor.
- Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden von Eigentümern, Bauräger (BRD) / Hersteller in Albanien nicht beigebracht.
- Hinweis: Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.
- Hinweis: Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.
- Geschosstreppen: EG - DG:  
Holzkonstruktion mit Gipskarton-Trittstufen-Unterkonstruktion  
Seitliche Gipskartonverkleidung  
Kein Geländer und kein Handlauf
- Energieausweis/-pass wurde nicht vorgelegt  
(GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)
- |                         |               |  |
|-------------------------|---------------|--|
| Primärenergiebedarf:    | keine Angaben | Ist-Wert   |
|                         | keine Angaben | Anforderungswert-Wert                                |
| Treibhausgasemissionen: | keine Angaben | kg Co <sub>2</sub> -Äquivalent / (m <sup>2</sup> *a) |
- Dach und Außenverkleidung:
- Dachkonstruktionen: Holzdach  
Pfetten aus Holz  
Sparren aus Holz  
Träger aus Holz
- Dachform: Wohnhaus  
Sattel- bzw. Giebeldach
- Dacheindeckung: Betonpfannen, engobiert  
Unterdach  
Aufdachdämmung  
Holzschalung
- Dachform: Anbau I (Wohnraum)  
Pultdach
- Dacheindeckung: Beschichtete Metallbahnen  
Unterdach  
Aufdachdämmung  
Holzschalung
- Dachform: Anbau II (Technikraum)  
Pultdach

Dacheindeckung:	Beschichtete Metallbahnen Unterdach Holzschalung
Dachrinnen- /Fallrohre:	Zinkblech
Fassade:	verputzt incl. Anstrich
Sockel:	verputzt, Anstrich

### **C) Baustufe II:      Ausbau**

#### **Ausführung und Ausstattung**

Fußböden:	EG:	kein Bodenaufbau vorhanden
	allgemein:	Rohbeton
	WC	Rohbeton
	Anbau 1	Rohbeton
	Anbau 2	Rohbeton
	OG:	kein Bodenaufbau vorhanden
	allgemein:	Holzwerkstoffplatte (Rohboden)
	Bad/WC	Holzwerkstoffplatte (Rohboden)
Innenansichten:	EG:	
	allgemein	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	WC	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	Anbau 1	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	Anbau 2	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	OG:	
	allgemein:	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	Bad/WC	Gipskartonplatte ohne Anstrich
Deckenflächen:	EG:	
	allgemein	keine Deckenbekleidung
	DG:	
	allgemein	keine Deckenbekleidung
Türen:	Haustüre	Kunststoffverbundsystem seitliche Verglasung
	Innentüren	nicht vorhanden
Fenster:	Kunststoff- Fenster	Isolierverglasung System: Vraniqi Plast Shirok, Suharekë, Kosovo

	Hebe-Schiebe-Elemente (großflächig) tlw.
	Fensterbänke: nicht vorhanden
Kamine:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Kabelverlegung tlw. vorhanden Schaltschrank und Sicherungskasten sind montiert.
Sanitäre Installation:	EG: WC Rohinstallation für Kalt-Warmwasserversorgung tlw. Rohinstallation für Schmutzwasserableitung tlw.
	Sanitärobjekte: nicht vorhanden
	Armaturen: nicht vorhanden
	OG: Bad/WC Rohinstallation für Kalt-Warmwasserversorgung tlw. Rohinstallation für Schmutzwasserableitung tlw.
	Sanitärobjekte: nicht vorhanden
	Armaturen: nicht vorhanden
Heizung:	Heizungsinstallation ist nicht vorhanden
Warmwasser:	keine Warmwasserversorgung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
Besonderer Hinweis:	Es besteht der Verdacht auf Frostschäden in wassergeführten Leitungen.

#### **D) Mängel und Restarbeiten**

(Die Mängel betreffen sowohl Baustufe I als auch Baustufe II.)

Restarbeiten	Sanitärinstallation (WC/Bad-WC/Küche) vervollständigen (Kalt-, Warmwasser und Schmutzwasserleitungen, u.a.) Wand- und Bodenfliesen in WC (EG) und Bad/WC (DG) Einbau von Sanitärobjekten und Mischbatterien Fliesenspiegel im Küchenarbeitsbereich Lüftung in WC/Bad-WC
	Heizungsinstallation (ist nicht vorhanden) (Fußbodenheizung u.a., Heizkörper, Heizleitungen, Luft-Wasser-Wärmepumpe)
	Elektroinstallation vervollständigen

(Schaltschrank, Sicherungskasten, Schalter, Steckdosen, Küchengeräte, Klingel-  
anlage, Lüftung, Lichtauslässe, Antennenanlage, Telefon, Internet, Terrasse, Außenbeleuchtung, Heizungsanlage, Rauchmelder, Potentialausgleich, u.v.a.m.)

Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (EG)  
(PE-Folie, Wärmedämmung, Trittschalldämmung TDP, PE-Folie, Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)

Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - ohne Fußbodenheizung)  
PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmplatte TDP, PE-Folie, Estrich, Bodenbeläge)

Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - mit Fußbodenheizung)  
(PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmung TDP, PE-Folie, Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)

Deckenbekleidungen (Decke über EG und OG)  
(Gipskartonplatte, Sparschalung, Dämmung zwischen Tragbalken)

Treppenbeläge (Tritt- und Setzstufen einschl. Unterbau)  
Geländer und Handlauf

Innentüren

Fensterbretter

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich  
Gipskartonverspachtelungen (Wände und Decken)  
An- und Beiputzarbeiten

Anstricharbeiten von Holzteilen im Fassadenbereich

Mängelbeseitigung: Reinigungsarbeiten im Fassadenbereich  
Rückbau und Erneuerung der Sockelbekleidung(Fassade) mit Anstrich  
Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im EG und OG sind zu entfernen und angepasst an den Bodenaufbau neu zu verlegen.  
Glaserneuerung Element neben Haustüre  
Beseitigung von Wasserschäden durch fehlende Abdichtung (Sockelbereich)  
(Im EG Bereich der großflächigen Hebe-Schiebe-Fenster-elemente)

Hinweis: Die fehlenden Maßnahmen im Außenbereich sind in der Beschreibung der wertrelevanten Merkmale -Außenanlagen- enthalten und in der Sachwertermittlung unter C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

## Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich im erweiterten Rohbauzustand.

Wesentliche Außenanlagen sind noch nicht vorhanden.

Insbesondere fehlen:

Versorgungsanlagen - Hausanschlüsse

(Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Internet)

Kanalanschluss

Terrasse

Einfahrtsbereich (Pflasterung) mit Carport

Gebäude-Sockel-Umgriff

Standplatz für Mülltonnen

Metalldraht-Einzäunung tlw.

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

(s. a. Grünordnungsplan)

Hinweis:

Die fehlenden Maßnahmen im Außenbereich sind in der Beschreibung der wertrelevanten Merkmale -Außenanlagen- enthalten und in der Sachwertermittlung unter C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.



## Verkehrswertermittlung

### Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus mit erdgeschossigen Anbauten (I und II)  
nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss  
Fertighaus (Holzständer-Tafelbauweise)  
Ausbauhaus (teilausgebaut)

Eigentümer:                    siehe Beiblatt

Objektanschrift:            Franz-Naager-Straße 3  
84036 Landshut (OT Auloh)

Wertermittlungsstichtag:  14.06.2024

### *Besonderer Hinweis:*

*Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.*

## Allgemeines

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:  
Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

**Vergleichswertverfahren**  
(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

**Sachwertverfahren**  
(§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

### **Besonderer Hinweis.**

**Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.**

## Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Grundstücksflächen

Fl.Nr. - - - -

Fläche 423 m<sup>2</sup>

(lt. Grundbuchblatt)

Der Bodenrichtwert beträgt

in der Gemeinde

Stadt Landshut

800 €/m<sup>2</sup>

Ortsteil

Auloh

Baureifes Land

800 €/m<sup>2</sup> B (17)

W EFH fax 1000

Zuständiger Gutachterausschuss:

Stadt Landshut

Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet:

Baureifes Land

GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung)

-----

erschließungsbeitrags-

frei

rechtlicher Zustand:

(BauGB und KAG)

Lage

mittlere Lage

<b>Bodenwert unbelastet</b>					
Fl.Nr. (anonymisiert)					
	Fläche (m <sup>2</sup> )		Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> )	=	Bodenwert (€)
	<b>423,00</b>	x	<b>800,00</b>	=	<b>338.400,00 €</b>
		%			
<b>Marktanpassung</b>	effektiv	7,00	56,00		
	Entwicklung (Steigerung) der Erschließungskosten		856,00		
<b>Abweichungen</b>					
Bauliche Nutzbarkeit	s. GFZ Umrechnung	0	0,00		
zusätzliche Erschließungsmaßnahmen		0	0,00		
<b>Summe (Abweichungen)</b>			<b>0,00</b>		
<b>Bodenwert €/m<sup>2</sup></b>			<b>856,00</b>		
<b>Berechnung (1)</b>	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>
	856,00	+/-	0,00	=	856,00 €/m <sup>2</sup>
	423,00	x	856,00	=	362.088,00 €
<b>Bodenwert</b>				=	<b>362.088,00 €</b>

## Sachwertermittlung

Hinweis:

Die Sachwertermittlung geht fiktiv vom fertigen (End-)Zustand der baulichen Anlagen aus, obwohl noch erhebliche Restarbeiten zu erbringen sind. Diese werden gesondert erhoben und vom fiktiven Sachwert in Abzug gebracht.

### A) Bodenwert

Bodenwert (nachrichtlich) 362.088,00 €

### B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

#### Art des Gebäudes

Bauteil 1	Wohnhaus
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)

#### a) Bauteil 1

Wohnhaus

- Gebäudeart Einfamilienhaus -freistehend-  
Erdgeschoss  
Obergeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert

- Typ 1.32

- Baujahr des Gebäudes nach Angaben 2023 fiktive Wertermittlungsgrundlage

- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

- Bruttogrundfläche (BGF) rd. 196,02 m<sup>2</sup>

- Überwiegende Standardstufe 4

- Kostenkennwert 876,63 €/m<sup>2</sup>

*einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

#### Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

Destatis: Preisindex für Einfamilienhäuser ohne Keller: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)	182,5	Basisjahr 2010
(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)		umgerechnet

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

$$876,63 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 182,5 \quad / 100 = \quad 1.599,93 \text{ € /m}^2$$

$$196,02 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \quad \times \quad 1.599,93 \text{ €/m}^2 = \quad \mathbf{313.604,54 \text{ €}}$$

Hinweis:

Baupläne fehlen, Abmessungen wurden aus dem Bayernatlas entnommen!  
Kontrollmaße wurden vor Ort genommen.

<b>Berechnung der Bruttogrundfläche BGF</b>						
<i>näherungsweise</i>	<i>Aktuelle Pläne liegen nicht vor!</i>					
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
<i>Nach Aufmaß vor Ort!</i>						
EG						
Wohnhaus	7,51	13,05	1,00	1,00	98,01	98,01
Anbau I	11,42	3,00	1,00	1,00	34,26	34,26
Anbau II	3,45	4,01	1,00	1,00	13,83	13,83
OG						
Wohnhaus	7,51	13,05	1,00	1,00	98,01	98,01
Bruttogrundfläche gesamt						244,11
						<b>rd. 244</b>

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr	<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung	<b>2024</b>	
Alter	<b>1</b>	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)	<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)	79	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>80</b> Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	80	-
		1 = 79 Jahre
	<i>gesamt fiktiv</i>	<b>79 Jahre</b>
Abschreibungsmodell	<b>linear</b>	
Wertminderung wegen Alter	<b>1,25</b>	%

**(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**  
(ohne Außenanlagen)

Bauteil 1	Wohnhaus				313.604,54 €
				Summe	<b>313.604,54 €</b>
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =		3.924,59 €
	313.604,54 €	-		3.924,59 € =	309.679,95 €
<b>Summe</b>					<b>309.679,95 €</b>

**b) Bauteil 2**

Anbau I (Wohnraum)

- Gebäudeart Anbau an Wohnhaus  
Erdgeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert

- Typ 1.22

- **Baujahr des Gebäudes** 2023 (tatsächlich) 2023 (fiktiv)

- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

- Bruttogrundfläche (BGF) rd. 34,26 m<sup>2</sup>

- Überwiegende Standardstufe 4

- **Kostenkennwert** 834,90 €/m<sup>2</sup>  
*einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

$$834,90 \text{ €/m}^2 \times 182,5 / 100 = 1.523,78 \text{ € /m}^2$$

$$34,26 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.523,78 \text{ €/m}^2 = \mathbf{52.204,73 \text{ €}}$$

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr	2023	fiktiv
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter	1	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)	79	(n) Jahre
Verlängerung:	geschätzt	0 Jahre

Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	80	Jahre
<hr/>			
Restnutzungsdauer (Jahre)			
80	-	1	= 79 Jahre
<hr/>			
	gesamt fiktiv	79	Jahre
Abschreibungsmodell		linear	
Wertminderung wegen Alter		1,25	%

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**  
(ohne Außenanlagen)

Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)			52.204,73 €
			Summe	<b>52.204,73 €</b>
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =	653,31 €
	52.204,73 €	-	653,31 € =	51.551,42 €
<hr/>				
<b>Summe</b>				<b>51.551,42 €</b>

- c) Bauteil 3**      Anbau II (Technik-/Anschlussraum)
- Gebäudeart      Anbau an Wohnhaus  
Erdgeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert
  - Typ      1.22
  - Baujahr des Gebäudes      2023      nach Angaben      **2023**  
Wertermittlungsgrundlage
  - Gesamtnutzungsdauer      80      Jahre
  - Bruttogrundfläche (BGF)      rd.      13,83      m<sup>2</sup>
  - Überwiegende Standardstufe      3
  - Kostenkennwert      817,85      €/m<sup>2</sup>  
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

817,85 €/m <sup>2</sup>	x	182,5	/ 100 =	1.492,66 €
13,83 m <sup>2</sup> (BGF)	x	1.492,66	€/m <sup>2</sup> =	<b>20.650,24 €</b>

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>	
Jahr der Wertermittlung		<b>2024</b>		
Alter		<b>1</b>	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>80</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		79	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)		80	-	1 = 79 Jahre
	<i>gesamt fiktiv</i>	79	<b>Jahre</b>	
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>		
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	%	

**(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

*(ohne Außenanlagen)*

Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)			20.650,24 €
			Summe	<b>20.650,24 €</b>
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =	258,13 €
20.650,24 €	-	258,13 €	=	20.392,11 €
<b>Summe</b>				<b>20.392,11 €</b>

**Zusammenstellung:**

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

*(ohne Außenanlagen)*

Art des Gebäudes

Bauteil 1	Wohnhaus	309.679,95 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)	51.551,42 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)	20.392,11 €

<b>Summe</b>		<b>381.623,48 €</b>
--------------	--	---------------------

**C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen**  
(und sonstigen Anlagen)

Prozentual	2	%	
Art des Gebäudes			
Bauteil 1	Wohnhaus		313.604,54 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)		52.204,73 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik- /Anschlussraum)		20.650,24 €
Summe			<b>386.459,51 €</b>

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen  
(Incl. Baunebenkosten)

$$2 \quad \% \quad \text{von} \quad 386.459,51 \text{ €} \quad = \quad 7.729,19 \text{ €}$$

**( - ) Korrektur wegen des Alters**

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	<i>fiktiv</i>	<b>79</b>	(n) Jahre

**Wertminderung wegen Alters**

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Abschreibungsmodell	<b>linear</b>		
Wertminderung wegen Alter	<b>1,25</b>	%	
<b>1,25</b>	% von	7.729,19 €	= 96,73 €

Wert der Außenanlagen  
(incl. Baunebenkosten)

**(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen**

$$7.729,19 \text{ €} \quad - \quad 96,73 \text{ €} \quad = \quad 7.632,46 \text{ €}$$

**D) vorläufiger Sachwert**

A) Bodenwert	362.088,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	381.623,48 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	7.632,46 €
Summe	<b>751.343,95 €</b>



## **E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

Marktanpassung = 0,00 gewählt  
0,00 % von 751.343,95 € = - €

## **(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert**

751.343,95 € - € = 751.343,95 €

## **F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

( - ) Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden

### Restarbeiten

Sanitärinstallation (WC/Bad-WC/Küche) vervollständigen  
(Kalt-, Warmwasser und Schmutzwasserleitungen, u.a.)  
Wand- und Bodenfliesen in WC (EG) und Bad/WC (DG)  
Einbau von Sanitäröbjekten und Mischbatterien  
Fliesenspiegel im Küchenarbeitsbereich  
Lüftung in WC/Bad-WC  
Heizungsinstallation (ist nicht vorhanden)  
(Fußbodenheizung u.a., Heizkörper, Heizleitungen,  
Luft-Wasser-Wärmepumpe)  
Elektroinstallation vervollständigen  
(Schaltschrank, Sicherungskasten, Schalter, Steckdosen, Küchengeräte, Klingel-  
anlage, Lüftung, Lichtauslässe, Antennenanlage, Telefon, Internet, Terrasse,  
Außenbeleuchtung, Heizungsanlage, Rauchmelder, Potentialausgleich, u.v.a.m.)  
Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (EG)  
(PE-Folie, Wärmedämmung, Trittschalldämmung TDP, PE-Folie,  
Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)  
Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - ohne Fußbodenheizung)  
PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmplatte TDP,  
PE-Folie, Estrich, Bodenbeläge)  
Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - mit Fußbodenheizung)  
(PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmung TDP,  
PE-Folie, Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)  
Deckenbekleidungen (Decke über EG und OG)  
(Gipskartonplatte, Sparschalung, Dämmung zwischen Tragbalken)  
Treppenbeläge (Tritt- und Setzstufen einschl. Unterbau)  
Geländer und Handlauf  
Innentüren  
Fensterbretter  
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich  
Gipskartonverspachtelungen (Wände und Decken)  
An- und Beiputzarbeiten

Anstricharbeiten von Holzteilen im Fassadenbereich

Mängelbeseitigung:

Reinigungsarbeiten im Fassadenbereich

Rückbau und Erneuerung der Sockelbekleidung(Fassade) mit Anstrich

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im EG und OG sind zu entfernen und angepasst an den Bodenaufbau neu zu verlegen.

Glaserneuerung Element neben Haustüre

Beseitigung von Wasserschäden durch fehlende Abdichtung (Sockelbereich)

(Im EG Bereich der großflächigen Hebe-Schiebe-Fensterelemente)

Wägungsanteil von Bauleistungen

siehe Kostenelemente -Mittag- Anteil an Neubaukosten

150.738,53 €

(mittlerer Standard)

Hinweis:

Die fehlenden Maßnahmen im Außenbereich sind in der Beschreibung der wertrelevanten Merkmale -Außenanlagen- enthalten und in der Sachwertermittlung unter C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

---

**Summe - Baumängel und Bauschäden**

150.738,53 €

**Vorläufige Übersicht - Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

(ohne Wertminderung wegen Alters und ohne Außenanlagen)

Bauteil 1	Wohnhaus	313.604,54 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)	52.204,73 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)	20.650,24 €
		<hr/>
		386.459,51 €

**Restarbeiten**

Restarbeiten/Mängelbeseitigung 38,5 % rd. 150.739 €

**Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

**150.738,53 €**

**G) Sachwert**

marktangepasster vorläufiger Sachwert	751.343,95 €
( - ) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 150.738,53 €
<b>(=) Sachwert des bebauten Grundstückes</b>	<hr/> <b>600.605,42 €</b>

## Fotos

Blick nach -Westen- Wohnhaus



Blick nach -Osten-



## Fotos

Blick nach

-Nordwesten-



Blick nach

-Südwesten-





## Fotos

Blick nach -Norden- Anbau I (Wohnraum)



Blick nach -innen- EG: Wohnen Essen Kochen



## Fotos

Blick nach -innen- Wohnen



Blick nach -innen- Treppe EG-OG



## Fotos

Blick nach

-innen-

Anbau I (Wohnraum)



Blick nach

-innen-

EG: WC





## Fotos

Blick nach -innen- EG: Aktueller Deckenaufbau



Blick nach -innen- EG: Wohnen Wasserschaden im Fenstertürbereich





## Fotos

Blick nach -innen-

OG: Kind



Blick nach -innen-

OG: Schlafen



## Fotos

Blick nach -innen-

OG: Bad/WC



Blick nach -innen-

EG: Anbau II (Technik-/Anschlussraum)



## Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

Wertermittlungsstichtag                      14.06.2024

**Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd.            600.000 €**

in Worten:        Sechshunderttausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gleichzeitig wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet wurde.

Landshut, den            05.08.2024

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner  
Architekt - Sachverständiger

*Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.*

*Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.*

*Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

*Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.*

*Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.*

Wichtiger Hinweis:

*Die Fertigung einer Kopie des Gutachtens oder Auszügen davon für Ihre eigenen*

*Zwecke ist unbedenklich. Die Weitergabe von Kopien an Nichtbeteiligte (z.B. an*

*Bietinteressenten) ist jedoch ohne Genehmigung des Sachverständigen nicht zulässig.*

Ausfertigung        Nr.

Dieses Gutachten enthält:            35    Seiten

2    -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.