

Norbert Keil

Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebaute Grundstücke



Böhmerwaldstraße 9
92431 Neunburg vorm Wald
Tel. 09672 / 924342
Fax. 09672 / 924729
E-Mail: info@beratung-keil.de

Datum: 13.11.2025
Auftrag Nr.: 70-08-2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Furth im Wald, Blatt 7365 eingetragenen **57,270/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 93437 Furth im Wald, Kötztlinger Straße 9 u. 11, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 15**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
30.10.2025 ermittelt mit rd. **89.000 €**.

Az. des Gerichts:
XXX

1 K 45/25

gegen
XXX

Gläubigerin

Schuldnerin

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.3.1	Nebengebäude mit Sondernutzungsrechten.	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts.....	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	16
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung.....	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	19
4.5.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 (A) - 4)	19



4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 6)	20
4.5.5	Vergleichswert.....	21
4.6	Ertragswertermittlung.....	22
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.6.2	Ertragswertberechnung.....	23
4.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.7	Lage auf dem örtlichen Grundstückmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes.....	26
4.8	Verkehrswert.....	27
5	Begriffe.....	28
5.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
6.3	Verwendete fachspezifische Software	32
7	Verzeichnis der Anlagen	32



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Kötztinger Straße 9, 11 93437 Furth im Wald Die hier zu bewertende Wohnung befindet sich im Gebäude Hausnummer 9.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Cham: Grundbuch von Furth im Wald, Blatt 7365, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Furth im Wald, Flurstück 1904/5, Fläche 2.472 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 08.08.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes ermittelt werden.
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren. XXX ./. XXX
Antragstellerin:	XXX
Schuldnerin:	Siehe Eigentümerin
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.10.2025 wurden die Prozessparteien eingeladen. Die Bank hat auf eine Teilnahme verzichtet. Die Eigentümerin hat auf mein Schreiben nicht reagiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung konnte nur von Außen erfolgen. Zusätzlich konnten der Keller und das Treppenhaus von innen besichtigt werden, dazu hatte der Hausmeister, Herr XXX, mir den Zugang ermöglicht. Der Dachraum war abgeschlossen.
Eigentümerin:	Frau XXX
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:



- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.07.2025

Von mir wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Aktuelle Flurkarte im Maßstab 1:1.000
- Teilungserklärung mit Teilungsplänen
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche
- Vergleichskaufpreise und Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham
- Marktdaten von der On-Geo GmbH
- Auskünfte von der Gemeinde zum Bauplanungsrecht und zu Erschließungskosten
- Erhebungen beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auf mein Schreiben an die Eigentümerin, zur Mitwirkung für diese Bewertung und zur Vereinbarung einer Ortsbesichtigung, hat die Eigentümerin nicht reagiert.

Die Ortsbesichtigung konnte deshalb nur von Außen, im Keller und im Treppenhaus durchgeführt werden.

Der Mieter, die Mieterin wurde nach der Ortsbesichtigung von mir angeschrieben, ob er oder sie mir ggf. den Zugang ermöglichen könnte. Auch darauf habe ich keine Antwort erhalten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Regierungsbezirk:	Bayern / Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Ort und Einwohnerzahl:	Furth im Wald (ca. 8.600 Einwohner mit allen Ortsteilen)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Kreisstadt Cham (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (200 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 20 (führt direkt durch den Ort) <u>Autobahnzufahrt:</u> Im Umkreis von 30 km ist keine Autobahn zu erreichen <u>Bahnhof:</u> Direkt im Ort <u>Flughafen:</u> München und Prag (je ca. 160 km)



Demografische Struktur

Durchschnittsalter ca. 46 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 16 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 12 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 18 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 24 %

Bevölkerungsentwicklung:

- von 2019 – 2023: ca. -4 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,9 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Direkt gegenüber vom Gebäude befinden sich eine Bäckerei, ein Discounter (Aldi), ein Getränkemarkt und ein Drogeriemarkt (dm).

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) direkt vor dem Gebäude, wobei nur wenige Buslinien verkehren.

Eine medizinische Grundversorgung durch Allgemein-Ärzte und Zahnärzte ist vorhanden.

Das nächste Krankenhaus ist in der Kreisstadt Cham.

Furth im Wald hat Kindergärten, eine Grund- und eine Realschule.

Hauptschule und Gymnasium gibt es in der Kreisstadt Cham.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr).

Die Kötztlinger Straße ist eine Ortzufahrt über die Staatsstraße St. 2145. In rund 100 m Entfernung zum Wohnhaus gibt es zudem eine Anschlussstelle zur Bundesstraße B20.

Zudem ist durch die gegenüber vom Wohnhaus vorhandenen Geschäfte tagsüber ein reger Kundenverkehr vorhanden.

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)

Straßenfront: Ca. 46 m

Mittlere Tiefe: Ca. 50 m

Grundstücksgröße: **2.472 m²**

Bemerkungen:

Fast trapezförmige Grundstücksform



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; keine Einfriedung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden feststellbar
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt. Verdachtsmomente liegen dazu keine vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Furth im Wald, Blatt 7365, folgende Eintragungen. <u>Abteilung II, laufende Nr. 1</u> <i>“lastend auf dem Gesamtgrundstück: Verbot zum Betrieb einer Tankstelle, eines Fahrrad- und Motoradgeschäfts für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1904/1; gemäß Bewilligung vom 15.1.1954; eingetragen am 16.1.1954 und auf den weiteren mithaftenden Grundbuchblättern vermerkt am 22.1.1992 und hierher übertragen am 13.02.2015.”</i> <u>Abteilung II, laufende Nr. 5</u> <i>“Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 L 4/25); eingetragen am 21.07.2025.”</i> <u>Abteilung II, laufende Nr. 6</u> <i>“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 45/25); eingetragen am 21.07.2025.”</i> Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Sie bleiben bei der Bewertung für Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich unberücksichtigt.



Herrschermerk:	Ist im Grundbuch keiner eingetragen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht vorhanden, bzw. wurden mit keine bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten werden hier als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Da hier keine Eintragung vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Baulasten vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Satzungen:	Laut Auskunft durch die Gemeinde liegt das Grundstück in einem "Stadtumbaugebiet". Nach Prüfung dieser Satzung hat diese keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Wegen einer geplanten überörtlichen Hauptverkehrsstraße gibt es auf dem Grundstück einen Anbauverbots- und Baubeschränkungsstreifen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen



maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 8 Garagen und 7 Stellplätze die mit Sondernutzungsrechten ausgestattet sind.

Für die hier zu Bewertenden Wohnung ist kein Sondernutzungsrecht dafür vorhanden.

Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
4-geschossig;
unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;



	einseitig angebaut
	Das Gebäude auf dem Grundstück ist in zwei Hausnummern unterteilt Hausnummern 9 und 11. Jedes Wohnhaus hat 8 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in Hausnummer 9.
Baujahr:	ca. 1970 (Jahr der Fertigstellung)
Modernisierung:	Soweit erkennbar wurden 2016 die Fenster und Außentüren erneuert und die Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt.
Bruttogrundfläche BGF:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 2.722 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand wurde durch den Einbau neuer Fenster und durch einen Vollwärmeschutz verbessert. Allerdings entspricht die Dämmstärke des Vollwärmeschutz nicht dem heute üblichen. Die Kellerdecke ist ungedämmt. Ob die oberste Geschossdecke gedämmt ist konnten nicht geprüft werden, der Zugang zum Dachraum war nicht möglich. Der Heizkessel für Erdgas ist 28 Jahre alt und als atmosphärischer Kessel wenig effizient. Die Hausverwaltung hat die Erneuerung der Heizung in einer der letzten Eigentümerversammlungen angesprochen und ein Angebot zur Erneuerung vorgelegt. Die Eigentümergemeinschaft hat die Erneuerung aber vorerst abgelehnt. Auch die Durchführung eines gesetzlich vorgeschriebenen hydraulischen Abgleichs hat die Eigentümerversammlung ebenfalls abgelehnt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit sehr großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Aufgrund der Pläne vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Beton oder Mauerwerk



Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz, Dämmstärke ca. 6 cm)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Geländer aus Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung: Atmosphärischer Gaskessel, Fabrikat Sieger; Leistung 128 kW. Baujahr laut Typenschild 1997 (28 Jahre alt).
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung: Zwei Warmwasserspeicher; Fabrikat Sieger, Inhalt laut Typenschild je 400 Liter.

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Je Wohnung eine Loggia; Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Laut Eigentümerversammlung dringt bei starkem Regen ab und zu Wasser in den Keller ein. Die Hausverwaltung ist gerade dabei dafür Abhilfe zu schaffen.

Bei der Besichtigung wurden in dem mir zugänglichen Bereichen keine besonderen Bauschäden oder Baumängel festgestellt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude mit Sondernutzungsrechten.

Auf dem Grundstück gibt es 8 Fertiggaragen, die aber anderen Wohnungen zuzuordnen sind.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung z.T. aus Betonpflaster und z.T. aus Asphalt.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Stellplatzfläche. Zu der hier zu bewertenden Wohnung gehört aber kein Stellplatz.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 15.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 73 m².
Die Wohnfläche wurde anhand des Teilungsplans ermittelt.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Abstellraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer; gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer; gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer; gartenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer; straßenseitig gelegen
- Küche; straßenseitig gelegen
- Bad; straßenseitig gelegen
- Abstellraum; innenliegend
- Loggia; gartenseitig gelegen



Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Ausstattung der Wohnung: **Eine Beschreibung zur Wohnungsausstattung ist nicht möglich, weil die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.**

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Der Wohnung sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
Keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
Keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 4.300 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 57,270/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 93437 Furth im Wald, Kötztlinger Straße 9 u. 11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 und dem Kellerraum Nr. 15 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Furth im Wald	7365	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Furth im Wald	1904/5	2.472 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.



Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1260007 für Furth im Wald, Veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham. Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Grundstücksfläche (f)	=	2.472 m²

**Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.10.2025	× 1,030	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 82,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.472	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	Keine Angabe	4	× 1,100	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 90,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 90,64 €/m²	
Fläche	× 2.472 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 224.062,08 € rd. 224.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 insgesamt **224.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Der Stichtag des Bodenrichtwertes und der Bewertungsstichtag liegen rund 1 Jahr und 10 Monate auseinander. In der Zeit ist mit einer leichten Bodenwertsteigerung zu rechnen. Für Furth im Wald werden 3% geschätzt.

E2

Der Gutachterausschuss hat für die Richtwertzone keine Maß der baulichen Nutzung angegeben. In der Richtwertzone sind vor allem ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus mit 4 Vollgeschossen. D.h. das Grundstück ist deutlich besser baulich ausgenutzt als die übrigen Grundstücke in der Richtwertzone. Das erhöht auch den Wert des Grundstücks. Es wird darum ein Zuschlag von 10% angesetzt.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 57,270/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.



Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	224.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	224.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 57,270/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.828,48 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 12.828,48 € <u>rd. 12.800,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 **12.800,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1 (A)	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	129.000,00	131.500,00	102.500,00	99.000,00
Wohnfläche [m²]	73,00	64,00	75,00	100,00	70,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.015,63	1.753,33	1.025,00	1.414,29
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	30.10.2025	01.09.2023	03.11.2023	02.02.2024	19.01.2024
zeitliche Anpassung		× 0,970	× 0,980	× 0,990	× 0,990
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.955,16	1.718,26	1.014,75	1.400,15
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	73,00	64,00	75,00	100,00	70,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,030	× 1,000
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.955,16	1.718,27	1.045,19	1.400,14
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.955,16	1.718,27	1.045,19	1.400,14

4.5.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 (A) - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Quelle aller Vergleichskaufpreise: Schriftliche Auskunft vom Gutachterausschuss vom 04.11.2025

E159

Lage: Furth im Wald, Pastritzweg

E259

Lage: Futh im Wald, Kötztlinger Straße 9, 11

E359

Lage: Furth im Wald, Glaserstraße

E459

Lage: Furth im Wald, Antlesbrunnweg



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259		
Vergleichswert [€]	-----	100.000,00	90.000,00		
Wohnfläche [m²]	73,00	90,00	78,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.111,11	1.153,85		
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	30.10.2025	21.06.2024	14.11.2024		
zeitliche Anpassung		× 1,010	× 0,980	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.122,22	1.130,77		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	73,00	90,00	78,00		
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,000	×	×
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.144,67	1.130,77		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.144,67	1.130,77		

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 6)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: Furth im Wald, Antelsbrunnweg

E259

Lage: Furth im Wald, Pastritzweg

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 979,32 €/m² - 1.818,74 €/m².

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	6.439,04 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.287,81 €/m² rd. 1.288,00 €/m²

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.288,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.288,00 €/m²	
Wohnfläche	× 73,00 m²	
Zwischenwert	= 94.024,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 94.024,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 94.024,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	
Vergleichswert	= 89.024,00 € rd. <u>89.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 mit rd. **89.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Abschlag für fehlende Innenbesichtigung (Risikoabschlag)	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 3. OG rechts	73,00		6,00	438,00	5.256,00
Summe			73,00	-		438,00	5.256,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.256,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,12 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.110,00 €
jährlicher Reinertrag	= 4.146,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 12.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 320,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.826,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,849
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 83.594,27 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 96.394,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 96.394,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 91.394,27 €
	rd. 91.000,00 €

4.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Grundlage dafür ist der Teilungsplan Anlagen 4 und 5.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
 - aus eigenen Erfahrungswerten und/oder
 - aus anderen Mietpreisveröffentlichungen, hier von der On-Geo GmbH,
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede



des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

On Geo gibt für Furth im Wald und für Wohnungen von 60 – 90 m² eine Spanne von 5,07 €/m² bis 8,33 €/m² an. Häufigster Wert 6,23 €/m².

Weil diese Wohnung an einer viel befahrenen Straße liegt und im 3. OG ohne Aufzug, wird ein Wert von 6,00 €/m² als marktgerecht angesehen.

Die tatsächliche Miete konnte ich nicht in Erfahrung bringen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten wurden aus der letzten Abrechnung durch die Hausverwaltung entnommen. Angesetzt sind nur die Kosten, die nicht umlagefähig sind.

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss gibt für Wohnungseigentum im Landkreis eine Spanne von 0,8 bis 6,5 % an. Mittelwert 2,49 %.

Aufgrund der Lage, dem Baujahr und dem äußeren Erscheinungsbild werden 2,5 % als marktgerecht erachtet und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge §7 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das ist hier nicht der Fall.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	16,0 %	84,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft, die Beschreibung muss nicht genau mit der tatsächlichen Ausstattung übereinstimmen. Die Beschreibungen dienen lediglich der einfacheren Einordnung in die jeweilige Standardstufe)

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelfputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4				
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0		2016	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2				
Modernisierung der Heizungsanlage	2				
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0		2016	B02
Modernisierung von Bädern	2				
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2				
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2				
Summe		5,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Fenster und Haustüren wurden 2016 erneuert. Dafür werden 2 von 2 möglichen Modernisierungspunkten vergeben.

B02

Die Außenwände wurden vermutlich 2016 mit einem WDVS gedämmt. Allerdings nur mit einer geringen Dämmstärke von ca. 6 cm. Dafür werden 3 von 4 möglichen Modernisierungspunkten vergeben.

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1970 = 55$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **32 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im Vergleichsverfahren. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind gem. ImmoWertV in der Regel in allen Bewertungsverfahren gleich anzusetzen.

4.7 Lage auf dem örtlichen Grundstückmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes

Furth im Wald gehört in Bayern zu den strukturschwachen Regionen. Der Kaufkraftindex liegt hier bei 86 und damit unter dem Bundesdurchschnitt = 100.

Die Gemeinde hatte 2018 noch 9093 Einwohner und 2023 nur noch 8692 Einwohner¹. Ein Rückgang von rund 400 Personen. Ein leichter Abwandlungstrennt ist nach wie vor gegeben.

¹ Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik.



Ein in der Region tätiger Makler berichtet mir, dass im Landkreis Cham aktuell die Nachfrage nach Wohnungseigentum sehr schwach ist.

Diese Lage spiegelt sich in den niedrigen Bodenwerten und Mieten wieder.

On-Geo² gibt für die Adresse das Preisniveau für Immobilien, verglichen mit Gesamtdeutschland, mit 8 an. Das auf einer Skala von 1 (=exzellent) bis 10 (=katastrophal). D.h. Das Preisniveau liegt in Furth im Wald damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (=5).

Die Wohnanlage in der sich die Wohnung befindet wirkt gepflegt und gut verwaltet. Die Lage direkt gegenüber von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf ist ein weiterer Vorteil.

Die Wohnung selbst liegt aber im 3. OG ohne Aufzug. Das ist für viele ältere Menschen ein Ausschlusskriterium. Das verringert die Nachfrage für den Eigenbedarf ebenso wie für Mietinteressenten. Und das in einem Ort im dem der Anteil der Einwohner mit einem Alter von über 50 Jahren fast die Hälfte aller Einwohner darstellt.

Wohnungseigentum wird sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern gekauft. Für die Bewertung lagen gut vergleichbare Kaufpreise vor. Weil das Vergleichsverfahren den Markt am besten widerspiegelt wird der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

4.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **89.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **91.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 57,270/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 93437 Furth im Wald, Kötztlinger Straße 9 u. 11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 und dem Kellerraum Nr. 15 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Furth im Wald	7365	1
Gemarkung	Flurstück	
Furth im Wald	1904/5	

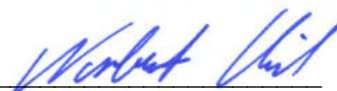
wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 mit rd.

89.000 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Neunburg, den 13. November 2025


Norbert Keil, Dipl.-Ing. (FH)



² Quelle: On-Geo GmbH Erfurt, on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Begriffe

5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig

gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV



WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.11.2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Übersichtskarte	1 Seite
Anlage 2:	Regionalkarte	1 Seite
Anlage 3:	Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	1 Seite
Anlage 4:	Grundriss	1 Seite
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Fotos	5 Seiten

Summe der Anlagen: 10 Seiten

Übersichtskarte MairDumont

93437 Furth im Wald, Kötztinger Str. 9

Anlage 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

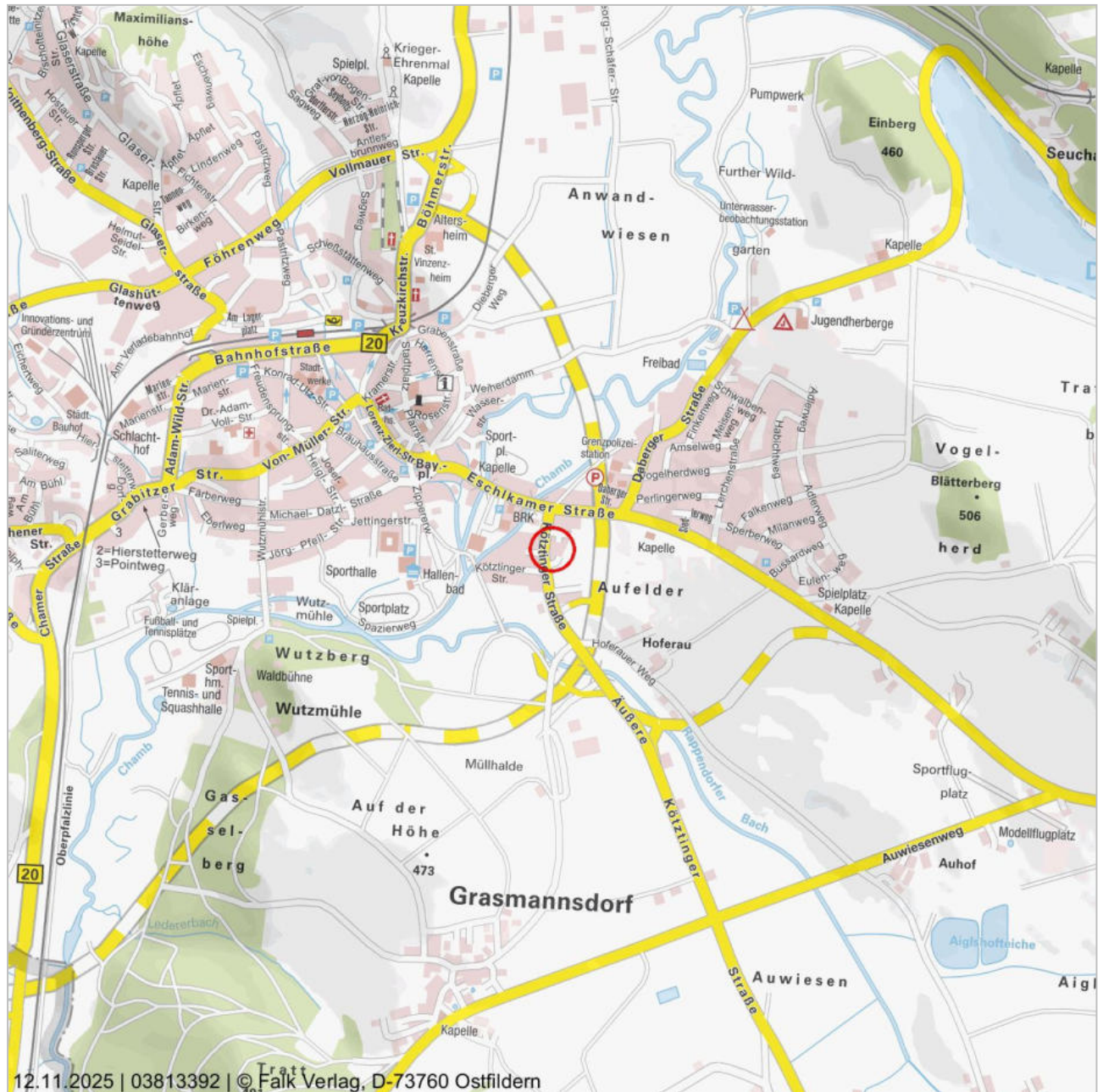
20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

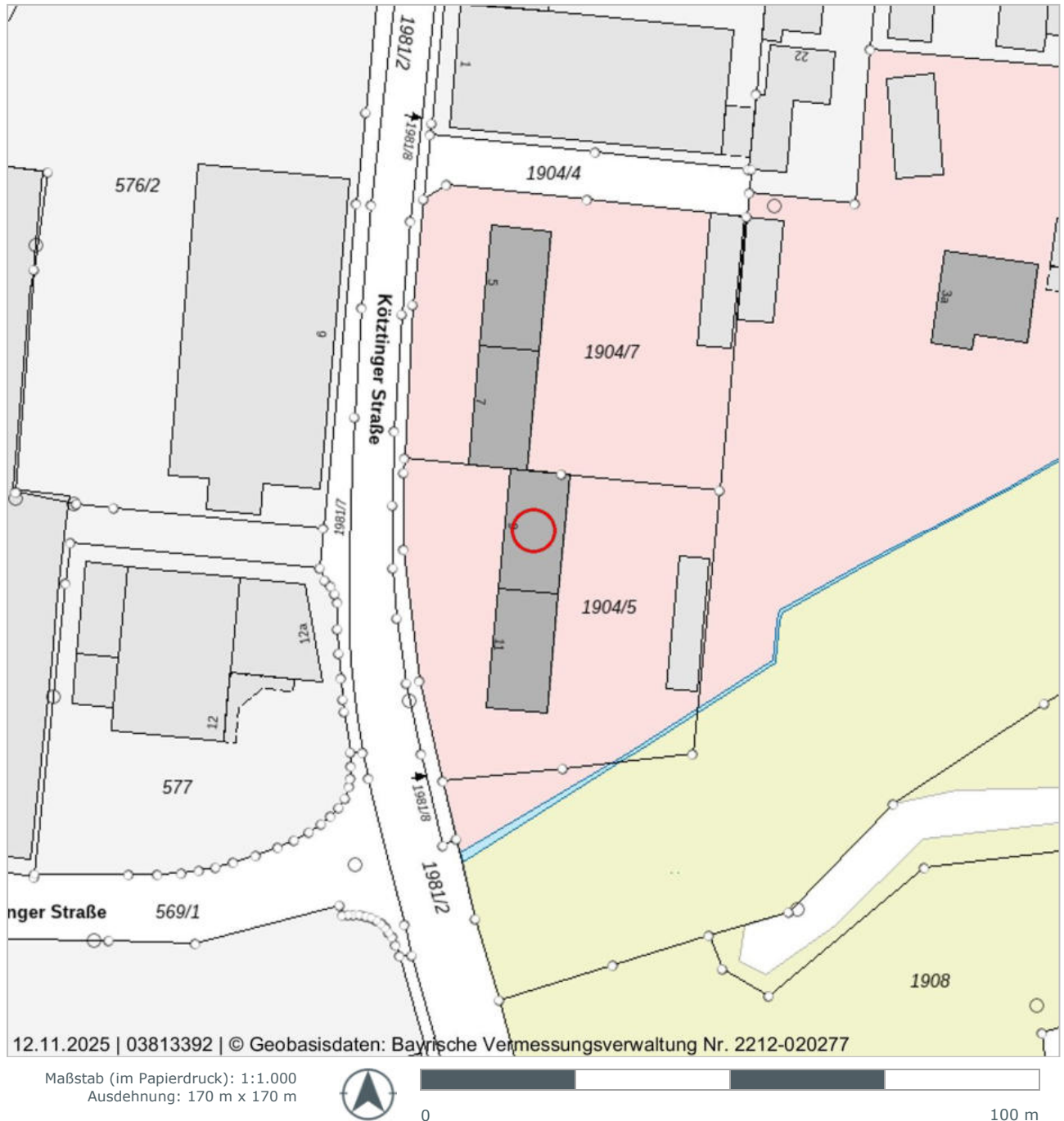
2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: November 2025

NEUBAU EINES WOHNBLOCKES MIT
16 WOHNHEIMTEITEN IN
FURTH I.WALD
FÜR
HERRN FRANZ BIERL

EINGABEPLAN
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS I, II, III

M 1 : 100
Ausreichlich geneigt mit
Beschild. des Lages
G. H. G. ...
Baupl. Fert. H. ...

Chaus. 100
Bau. 100

Im Hinblick auf den Bau
Bau. H. G. ...

Frei L. Wald am 2.3. Nov. 1957



L. Bürgermeister

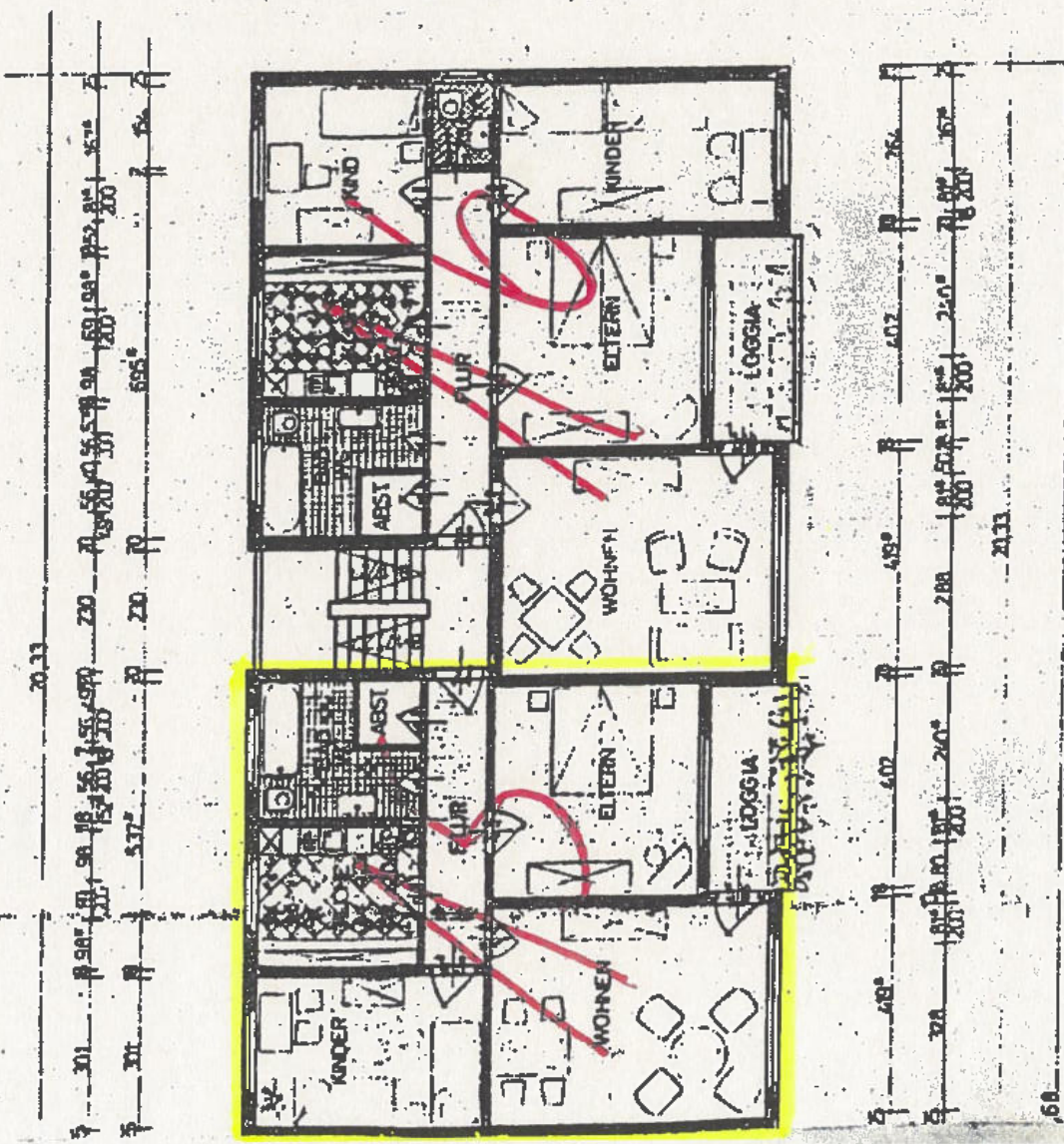
BAUHER
NACHBARN
VERTRINIS GENÜ. ZUGESTIMMT

Grenzstadt Furth I. Wald

Betonwerk Hammerlein
PLANFERTIGER 8621 Neupfaffenhausen am Brand

TECHNISCHE GEPRÜFT
CHALN 12.1.1957
KREISBAUINSPEKTOR

Anlage 4



Berechnung der WohnflächenWohnung Nr. 15, 3. OG*Maße aus Plan entnommen*

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor	
<u>Wohnung Nr. 15</u>						
Kinder	3,010	x	4,275	x	1	= 12,87 m ²
Küche	2,795	x	3,075	x	1	= 8,59 m ²
Bad	2,760	x	3,075	x	1	= 8,49 m ²
abz.	1,280	x	1,280	x	-1	= -1,64 m ²
Abstellraum	1,200	x	1,200	x	1	= 1,44 m ²
Flur	1,130	x	5,375	x	1	= 6,07 m ²
Eltern	4,020	x	3,835	x	1	= 15,42 m ²
Wohnen	4,195	x	5,485	x	1	= 23,01 m ²
Loggia	4,020	x	1,400	x	0,25	= 1,41 m ²
Summe =						75,66 m ²
abz. 3% für Putz =						-2,27 m ²
Wohnfläche insgesamt =						<u>73,39 m²</u>



Bild 1: Ansicht von der Straße



Bild 2: Ansicht von der Straße mit dem Anschließenden Gebäudeteil Hausnummer 11





Bild 3: Ansicht Rückseite (Gartenseite)



Bild 4: Kellerflur



Bild 5: Tür zum Kellerabteil der Wohnung



Bild 6: Kellerflur



Bild 7: Elektrische Hautverteilung im Keller mit den Stromzählern





Bild 8: Treppenhaus



Bild 9: Weg von der Haustür zu Straße



Bild 10: Garagen an der Rückseite des Grundstücks



Bild 11: Kötztlinger Straße

