



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



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

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

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

Grundstück in:	94258 Frauenau Lusenstraße 6
Flurstück:	95/6
Gemarkung:	Frauenau
Bebauung:	Geringfügig bebautes Grundstück
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Versteigerungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 1 K 47/23
Wertermittlungstichtag:	11. Juni 2024
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	15 Seiten 12 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	30.000,-- € Volleigentum 15.000,-- € ½ Anteil

Regen, 23. Juli 2024

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Geb. 1: Geräteschuppen	8
3.2	Geb. 2: Holzschuppen.....	8
3.3	Geb. 3: Saunagebäude.....	9
3.4	Außenanlagen.....	9
4.	Ermittlung des Bodenwertes.....	10
4.1	Grundlage zur Bodenwertermittlung (§ 40)	10
4.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	10
4.2	Entwicklungszustand.....	10
4.3	Bodenwertableitung	11
4.4	Grundstücklasten und Beschränkungen.....	11
4.5	Grundstücksrechte	11
4.6	Bodenwert als Volleigentum.....	11
5.	Sachwertermittlung	12
5.1	Grundlagen zum Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)	12
5.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	12
5.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	13
5.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	13
5.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	13
5.6	Sachwert des geringfügig bebauten Gesamtgrundstücks.....	13
6.	Verkehrswert als Volleigentum.....	13

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 01.03.2024 mit der Erstellung einer Wertermittlung für ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 94258 Frauenau, Flurstück 95/6.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 11.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 11.06.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Miteigentümer des Grundstücks,
Sachverständiger,

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 09.02.2024
- Liegenschaftskatastrauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

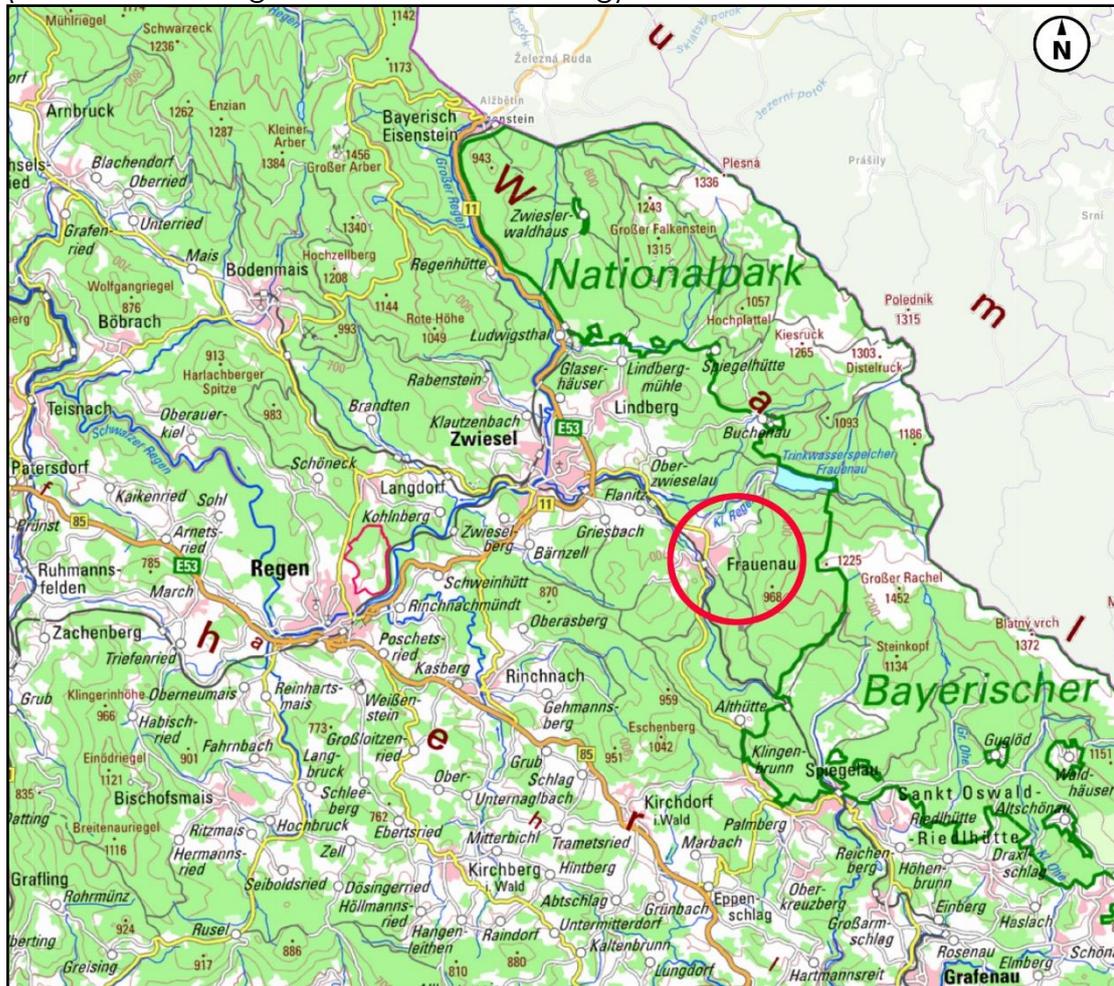
Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (BayernAtlas)
- Auszug aus Flächennutzungsplan von der Gemeindeverwaltung
- Notarielle Urkunde vom 05.03.1996 zum Geh- und Fahrrecht

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)



(Auszug aus dem BayernAtlas)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Frauenau
Höhenlage:	ca. 650 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Regen, 13 km
Landeshauptstadt:	München, 190 km
Bundesstraße:	B 11 von Deggendorf nach Bayerisch Eisenstein in ca. 7 Kilometer Entfernung

Autobahnzufahrt:	A 3/A 92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 45 km entfernt
------------------	--

Bahnhof:	Im Ortsbereich
Flughafen:	Erding, ca. 160 km entfernt Prag, ca. 200 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im südöstlichen Ortsbereich von Frauenau, innerhalb eines Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Infrastruktur

Die Gemeinde Frauenau liegt im Bayerischen Wald am Fuße des Rachels am Nationalpark Bayerischer Wald sowie an der Glasstraße. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grund- und Teilmittelschule sowie ärztliche Grundversorgung sind in Frauenau vorhanden. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der ca. 7 km entfernt liegenden Stadt Zwiesel. Frauenau führt das Prädikat „staatlich anerkannter Erholungsort“.

Mit einem Bestand von ca. 800 Gästebetten und ca. 100.000 Übernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Gemeinde dar. Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch das nahe gelegene Nationalparkgebiet mit zahlreichen Wandermöglichkeiten gegeben. Die Wirtschaftsstruktur ist von kleineren Handwerksbetrieben geprägt.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

481 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab. Es handelt sich um eine Gartenfläche im Anschluss an die bestehende Bebauung.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass die Ortschaft Frauenau über Jahrzehnte von Glasindustrie geprägt war und im Umfeld von Glashütten Bodenkontaminationen nicht auszuschließen sind. Für das Bewertungsgrundstück liegen hierfür keine Anhaltspunkte vor.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Es handelt sich um ein sogenanntes „Inselgrundstück“, welches nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße angebunden ist. Die Zufahrt erfolgt vom öffentlichen „Schäufelwiesenweg“ ausgehend über die Nachbargrundstücke Flurstücke 95/3 und 95/4. Sie ist durch ein Geh- und Fahrrecht zulasten dieser Grundstücke gesichert. Das Geh- und Fahrrecht wurde zuletzt nicht ausgeübt.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Grundstück war gemäß Auskunft des Miteigentümers früher bebaut. Es gibt aber keine Erkenntnisse darüber, ob noch bestehende Leitungen durch die Nachbargrundstücke zum „Schäufelwiesenweg“ führen.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Frauenau
Band 51, Blatt 1711

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 09.02.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 95/6, Lusenstraße 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten
Größe 0 ha 04 a 81 m²

Abt. II lfd. Nr. 3

Am Anteil Abt. I/4b

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;... eingetragen am 14.12.2023

2.4.2 Bauordnungsrecht

Das Grundstück ist mit drei kleineren Nebengebäuden bebaut. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass es sich um verfahrensfreie Vorhaben gem. Art. 57 BayBO handelt.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Da der Flächennutzungsplan lediglich eine informelle Planung darstellt, aus welcher kein Baurecht abgeleitet werden kann, ist die Bebaubarkeit nach §34 bzw. §35 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4.4 Grundstückserschließung

Die Zufahrt zum Grundstück, sowie die Möglichkeit der Schmutzwasserentsorgung sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten der Nachbargrundstücke Flst. 95/3 und 95/4 gesichert. Nicht gesichert ist die Leitungsführung für die Wasser- und Stromversorgung. Die Gemeindeverwaltung weist darauf hin, dass das Grundstück wegen Fehlen der Erschließung nicht mit einem Wohngebäude bebaut werden kann, solange keine gesicherte Wasserversorgung vorliegt.

2.4.5 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Abrechnungsunterlagen für eine frühere Bebauung wurden bei der Gemeindeverwaltung Frauenau nicht gefunden.

Es wurden aber für folgende Flächen Verbesserungsbeiträge veranlagt und bezahlt:

Wasserversorgung, Bescheid ohne Datum:

481,00 m ²	Grundstücksfläche
289,14 m ²	Geschossfläche

Schmutzwasserentsorgung, Bescheid vom 01.06.2005

481,00 m ²	Grundstücksfläche
120,25 m ²	Geschossfläche

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung sind für die Abwasserleitung (wenn diese gesichert ist) die Herstellungsbeiträge, die über die Verbesserungsbeiträge hinausgehen verjährt und damit abgegolten. Dies gilt für die Grundstücksfläche und die Geschossfläche (25 % der Grundstücksfläche).

Da keine gesicherte Wasserversorgung vorliegt, würden die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung bei Schaffung einer gesicherten Anschlussmöglichkeit fällig. Dies betrifft jedoch nur den Teil, der nicht bereits durch die Verbesserungsbeiträge erhoben wurde.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Geb. 1: Geräteschuppen

3.1.1 Art

Holzkonstruktion, eingeschossig

3.1.2 Baujahr

2019

3.1.3 Nutzung

Lagerfläche für Gartengeräte

3.1.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

4,00 m x 3,00 m = 12,00 m²

3.1.5 Baubeschreibung

Holzrahmenkonstruktion, außen senkrecht mit Holz verschalt, Pultdach als Pfettendachstuhl mit Blecheindeckung auf Holzschalung, Holzdielenboden, Holzschiebetor, Stromversorgung für Beleuchtung vom benachbarten Wohnhaus ausgehend, Gebäudehöhe ca. 2,30 m bis 2,70 m.

3.1.6 Baumängel/Bauschäden

keine

3.2 Geb. 2: Holzschuppen

3.2.1 Art

Einfache Holzkonstruktion, eingeschossig

3.2.2 Baujahr

unbekannt

3.2.3 Nutzung

Lagerfläche für Holz

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

2,00 m x 2,00 m = 4,00 m²

3.2.5 Baubeschreibung

Einfache Holzrahmenkonstruktion mit waagrechter Holzschalung, Pultdach mit Blecheindeckung auf Schalung und Dachpappe, Boden mit Waschbetonplatten belegt, einfache Holztüre

3.2.6 Baumängel/Bauschäden

Blecheindeckung nur provisorisch aufgebracht

3.3 Geb. 3: Saunagebäude

3.3.1 Art

Holzkonstruktion, eingeschossig

3.3.2 Baujahr

2021

3.3.3 Nutzung

Saunaraum mit Vorraum

3.3.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Gebäude: 4,00 m x 2,00 m = 8,00 m²

Vordach: 4,00 m x 2,00 m = 8,00 m²

3.3.5 Baubeschreibung

Holzkonstruktion mit Pultdach und Blecheindeckung, Wände aus Vollholzbohlen, ca. 3 cm dick, Betonbodenplatte mit Holzdielenboden, Holztüre- und Fenster, Stromversorgung vom benachbarten Wohnhaus (Flst. 95/28) ausgehend; Saunaraum mit Holzofen und Edelstahl-Außenkamin; Nachträglich angestelltes Vordach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe, Boden als aufgeständerte Holzveranda ausgeführt

3.3.6 Baumängel/Bauschäden

keine

3.4 Außenanlagen

Pflasterfläche, ca. 8 m² zwischen Geb. 1 und 2 als Terrasse

4. Ermittlung des Bodenwertes

4.1 Grundlage zur Bodenwertermittlung (§ 40)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

4.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Das Grundstück liegt innerhalb der Zone 2 des Hauptortes Frauenau. Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert für Frauenau zum stichtagsrelevanten Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Ortsbereich	Bodenrichtwert für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Frauenau, Hauptort, Zone 1, Gemischte Baufläche	85,00 €/m ²

4.2 Entwicklungszustand

4.2.1 Entwicklungsstufen

Bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken ist die Entwicklungsstufe des Grund und Bodens für den Verkehrswert das entscheidende Kriterium. Gemäß § 3 ImmoWertV unterscheidet man folgende Entwicklungsstufen:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Bauerwartungsland

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land

(4) Baureifes Land sind Flächen die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

4.2.2 Einstufung

Das Grundstück ist gem. § 34 BauGB bebaubar. Die Zufahrt und die Abwasserentsorgung sind durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht gesichert. Für die Wasserversorgung und Stromversorgung bestehen keine Grunddienstbarkeiten an den Nachbargrundstücken. Bezüglich der vollständigen Erschließung besteht damit eine rechtliche Unsicherheit. Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 4.2.1 (3) wird die Bewertungsfläche als **Rohbauland** eingestuft.

4.3 Bodenwertableitung

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

Nachfolgende Aufstellung gibt hier einen Überblick:

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

Entsprechend der gegebenen Erschließungsverhältnisse erfolgt eine Einstufung als Rohbauland im mittleren Entwicklungsbereich.

Einen Wert von 60 %, bezogen auf den Bodenrichtwert für das benachbarte Wohnbauland, erachte ich als angemessen.

Relativer Bodenwert des Rohbaulandes, unbelastet:
 $85,00 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = \mathbf{51,00 \text{ €/m}^2}$

4.4 Grundstücklasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 09.02.2024 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

4.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

4.6 Bodenwert als Volleigentum

$481 \text{ m}^2 \times 51,-- \text{ €/m}^2 = \mathbf{24.531,-- \text{ €}}$

5. Sachwertermittlung

5.1 Grundlagen zum Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.2 Sachwert der baulichen Anlagen

5.2.1 Gebäude 1: Geräteschuppen

Zeitwert bei freier Schätzung:

Ca. 12 m² Bruttogrundfläche x 300,-- €/m² = **3.600,-- €**

5.2.2 Gebäude 2: Holzschuppen

Zeitwert bei freier Schätzung:

Ca. 4 m² Bruttogrundfläche x 50,-- €/m² = **200,-- €**

5.2.3 Gebäude 3: Saunahaus

Zeitwert bei freier Schätzung:

Gebäude:

Ca. 6 m² Bruttogrundfläche x 500,-- €/m² = 3.000,-- €

Vordach mit Veranda:

Ca. 6 m² Bruttogrundfläche x 200,-- €/m² = 1.200,-- €

Gesamtgebäude: = **4.200,-- €**

5.2.4 Wertanteil der Außenanlagen

Zeitwert bei freier Schätzung: = **300,-- €**

5.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 95/6	=	24.531,-- €
Sachwert Geb. 1: Geräteschuppen	=	3.600,-- €
Sachwert Geb. 2: Holzschuppen	=	200,-- €
Sachwert Geb. 3: Saunahaus	=	4.200,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	300,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	32.831,-- €

5.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Im vorliegenden Fall ergibt sich der vorläufige Grundstückssachwert aus dem Bodenwert und dem Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen. Aufgrund des geringen Wertanteils der baulichen Anlagen am Grundstückssachwert besteht kein Erfordernis für eine Marktanpassung.

5.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Grundstückszufahrt ist zwar durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht über Nachbargrundstücke gesichert. Sie hat jedoch eine Länge von ca. 35 m und wurde in den letzten Jahren nicht ausgeübt. Eine Reaktivierung ist mit Unwägbarkeiten (Abstimmung mit Nachbarn) und Kosten verbunden, weil der Weg neu befestigt werden müsste. Zur Berücksichtigung erachte ich einen Risikoabschlag in Höhe von 10 %, bezogen auf den reinen Bodenwert als angemessen.

$$\text{Risikoabschlag: } 24.531,-- \text{ €} \times 0,10 = -2.453,-- \text{ €}$$

5.6 Sachwert des geringfügig bebauten Gesamtgrundstücks

$$32.831,-- \text{ €} - 2.453,-- \text{ €} = 30.378,-- \text{ €}$$
$$= \mathbf{30.000,-- \text{ €}}$$

6. Verkehrswert als Volleigentum

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des geringfügig bebauten Grundstücks in 94258 Frauenau, Lusenstraße 6, Flurstück 95/6 im lastenfreien Zustand mit

30.000,-- €

(in Worten: dreißigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

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

Wert des 1/2 - Anteils:

30.000,-- € x 1/2

= 15.000,-- €

Regen, 23. Juli 2024

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen

Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 6-7	Geh- und Fahrtrecht
Anlage 8-12	Fotos