



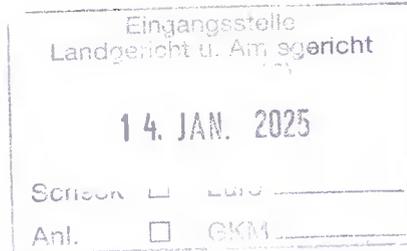
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Architekt J.- P. WEBER • Allersdorf 26 • 94262 Kollnburg

Amtsgericht Landshut

- Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -

Maximilianstrasse 22
84 028 Landshut



09.01.2025

Ihr Aktenzeichen : 2K 59/24
Mein Aktenzeichen : 24 - 09 / 1045

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des
unbelasteten Grundstückes

Fl.Nr. 346/3 – Gemarkung Pilsting
Lilienstr. 8 / 94 431 Pilsting



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 07.11.2024 mit:

Fl.Nr. 346/3 Gemarkung Pilsting : **216.000 €**

Zeitwert der beweglichen Gegenstände : 0 €

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten, einschliesslich 78 Anlagen und 7 Bildtafeln.

2. Fertigung

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietsfläche in grossem und vollständig bebauten Wohngebiet am nordwestlichen Ortsrand des Marktes Pilsting im Landkreis Dingolfing-Landau, bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none"> • eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut, Massivbau, Bj. ca. 1972, Stb.-decken, Satteldach, Betonpfannendeckung, Modernisierungen in 2004 - 2010, dauerhaft bewohnt • eingeschossige Garage mit überdachter Vorfläche an östlicher Grundstücksgrenze, Massivbau, Bj. 1972, flaches Pultdach, undichte bituminöse Abdichtung • zusammengestellte einfache Schuppen in Nordostecke 		
Wertermittlungsstichtag			07.11.2024
Ortstermin/Qualitätsstichtag			07.11.2024
Abschluss der Recherchen			11.11.2024
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 1 Wohnung		1972
	Garage		1972
Wohnfläche	Wohnhaus gesamt	m ²	90,30
Nutzfläche	Garage	m ²	ca. 19,4
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	220,8
	Garage	m ²	31,9
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	718
	Garage	m ³	89
Grundstücksgrösse		m ²	710
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	139,60
Bodenwert absolut		€	99.100
Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände		€	39.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	11.000
Zeitwert der Aussenanlagen		€	13.000
Marktangepasster Sachwert		€	255.600
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-44.620
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	216.000
aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert		€	216.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2	Verwendete Abkürzungen:
Inhaltsverzeichnis	3	
1 Vorbemerkungen		Allgemein :
1.1 Auftraggeber	4	Fl.Nr. = Flurstücknummer
1.2 Gutachtenzweck	4	BBPL = Bebauungsplan
1.3 Bewertungsobjekt	4	FLNPL = Flächennutzungsplan
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4	BauNVO = Baunutz.verordnung
1.5 Wertermittlungsstichtag	4	BauGB = Baugesetzbuch
1.6 Unterlagen	4	ebp = erschliessungs-
1.7 Bewohner/Nutzer	4	ebf = erschliessungs-
		beitragspflichtig
		beitragsfrei
		z.Zt. = zur Zeit
		tlw. = teilweise
		n.A. = nach Angabe
		Zu Baubeschreibungen :
		Whs = Wohnhaus
		KG = Kellergeschoss
		EG = Erdgeschoss
		OG = Obergeschoss
		DG = Dachgeschoss
		TH = Treppenhaus
		HWR = Hauswirtschaftsraum
		Flez = Hausflur
		GH = Geschosshöhe
	5	WH = Wandhöhe
	7	kW = Kilowatt
	9	HWC = Hänge-WC
	9	BW = Badewanne
		HWB = Handwaschbecken
		WT = Waschtisch
	10	EHM = Einhebelmischer
	10	ZGA = Zweigriffarmatur
	12	DFF = Dachliegefenster
	12	a. P. = auf Putz
	13	u. P. = unter Putz
	13	WW = Warmwasser
	14	KW = Kaltwasser
	14	WVG = Wärmeschutzverglas.
	15	BT = Bauteil
	16	Stb. = Stahlbeton
		APL = Arbeitsplatte
		WD = Wärmedämmung
		MW = Mauerwerk
		LM = Leichtmetall
		WM = Waschmaschine
		DN = Dachneigung
	17	Gk = Gipskarton
	18	TW = Trennwand
	20	N+F = Nut- und Feder
	26	PSK = Parallel-Schiebe-
	27	Kipp - Tür
	27	Gabionen = mit Natursteinen
	28	gefüllte Körbe
	28	WdVS = Wärmedämm-
	28	Verbundsystem
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes		
FI.Nr. 346/3 – Gemarkung Pilsting		
2.1 Grundstücksmerkmale		
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5	
2.1.2 Lagemerkmale	7	
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	9	
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	9	
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung		
2.2.1 Allgemeines	10	
2.2.2 Wohnhaus	10	
2.2.3 Garage	12	
2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	13	
2.2.5 Besondere Bauteile	14	
2.3 Aussenanlagen	15	
2.4 Nutzungsperspektive	16	
3 Ermittlung des Verkehrswertes – FI.Nr. 346/3 – Gemarkung Pilsting		
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	17	
3.2 Bodenwert	18	
3.3 Sachwert	20	
3.4 Ertragswert	26	
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert	27	
3.6 Verkehrswert	28	
3.7 Bewegliche Gegenstände	28	
Anlagen		
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan Pilsting	30	
2 Lageplan M ≈ 1:1000	31	
3 Luftbild	32	
4 Übersicht Grundriss EG	33	
5 Übersicht Grundriss KG + Schnitt	34	
6 Berechnung BGF / BRI	35	
7 Berechnung Wohnflächen	36	
Bildtafeln	37 - 43	



1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Landshut
- Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -
Maximilianstr. 22 / 84 028 Landshut
Az: **2K 59/24**
- 1.2 Gutachtenszweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietsfläche in grossem und vollständig bebauten Wohngebiet am nordwestlichen Ortsrand des Marktes Pilsting im Landkreis Dingolfing-Landau, bebaut mit / genutzt als:

 - eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut, Massivbau, Bj. ca. 1972, Stb.-decken, Satteldach, Betonpfannendeckung, Modernisierungen in 2004 - 2010, dauerhaft bewohnt
 - eingeschossige Garage mit überdachter Vorfläche an östlicher Grundstücksgrenze, Massivbau, Bj. 1972, flaches Pultdach, undichte bituminöse Abdichtung
 - zusammengestellte einfache Schuppen in Nordostecke
- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 07.11.2024 im Beisein der Mieter statt.
Der Zugang zum Wohnhaus, der Garage und den Freianlagen war möglich. Es konnten alle Räume in den Gebäuden und alle Bereiche aussen eingesehen werden.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **07.11.2024**
Ende der Recherchen: 11.11.2024 (Auskunft GAA LRA)
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen vom AG übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 29.07.2024
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 24.07.2024
- Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Verfasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
- Lageplan M 1:1000 : vom 16.09.2024
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 24.07.2024
 - Bodenrichtwerte des Landkreises Dingolfing-Landau : zum 01.01.2024
 - Auskünfte Markt Pilsting : vom 11.11.2024
 - Auskunft Gutachterausschuss Landkreis Dingolfing-Landau : vom 11.11.2024
 - Örtliches Aufmass : vom 07.11.2024
- 1.7 Bewohner / Mieter** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus vermietet und bewohnt.
Mieter sind: Ingrid und Anton Fröschl
Lilienstr. 8 / 94 431 Pilsting



2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr.346/3 - Gemarkung Pilsting

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landau a.d. Isar von Pilsting, Band 59, Blatt 2514.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	1
Gemarkung	Pilsting
Flurst.	346/3
Wirtschaftsart und Lage	Lilienstrasse 8, Gebäude- und Freifläche
Grösse	710 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. zu lfd. Nr. im BV	3.1 bis 3.6 zu 1
Eigentümer	Angaben zu den Eigentumsverhältnissen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; (Amtsgericht Landshut, AZ: 2K 59/24); eingetragen am 26.07.2024.

Dritte Abteilung:

keine Einträge

Katasterangaben:

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar, ist das Grundstück wie folgt definiert:

Fl.Nr.	:	346/3
Gemarkung	:	Pilsting
Lage	:	Lilienstrasse 8
Fläche	:	710 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	710 m ² Wohnbaufläche
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Pilsting liegt, nach Auskunft der Marktverwaltung Pilsting, eine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Pilsting ist der Bereich um das Bewertungsgrundstück als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

noch Bauleitplanung:

In dem seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplan „MANNFELDHÖHE UND BURKERT“ des Marktes Pilsting liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich eines, als WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO¹ definierten grösseren Nutzungsbereiches am nördlichen Rand seines Geltungsbereiches. In dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Parzelle 4 eingeplant. Die Baugrenzen für diese Parzelle sind mit einem, sich über 5 Parzelle erstreckenden zusammenhängenden Baufeld dargestellt.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind augenscheinlich eingehalten.

Dies sind insbesondere

GRZ :	max. 0,4 / vorhanden: ca. 0,20
GFZ :	max. 0,7 / vorhanden: ca. 0,16
bei max. E + I	/ vorhanden: E



Auszug aus Bebauungsplan „WA MANNFELDHÖHE UND BURKERT“ Pilsting o. M.

Baugenehmigungen:

Nach Auskunft der Marktverwaltung Pilsting ist dort ein Baugesuch mit Baugenehmigungsunterlagen für den „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Garage“ bekannt, das im Jahr 1969 genehmigt wurde. Planunterlagen dazu wurden auszugsweise vom Mieter überlassen.

Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz:

Nach Auskunft der Marktverwaltung Pilsting sind keine Eintragungen im Altlastenkataster, der Denkmalschutzliste oder Biotopkartierungen auf dem Bewertungsgrundstück bekannt.

Öffentliche Erschliessung / Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Marktverwaltung Pilsting sind alle Erschliessungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück entrichtet. Absolute Zahlen konnten nicht erreicht werden.

Das Grundstück ist demnach technisch und abgabenrechtlich voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf) einzustufen.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

¹ BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

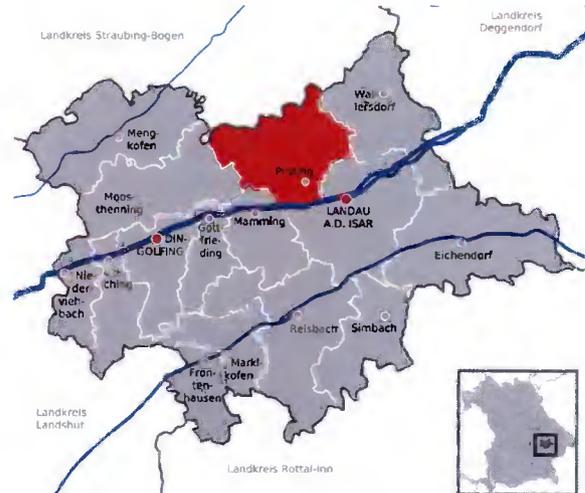
Ort:

Der Markt Pilsting liegt mittig am nördlichen Rand des Landkreis Dingolfing-Landau. Der Ort nördlich der Isar ist seit der Jungsteinzeit besiedelt.

Das Gemeindegebiet des Marktes Pilsting ist bei den Gemeindereformen 1972/1978 mit den Ortsteilen Ganacker, Waibling und Grossecklmbach erweitert worden.

Das zu bewertende Grundstück befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Pilsting in einem grossflächigen vollständig bebauten Wohngebiet.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



Verkehrslage:

Pilsting ist verkehrstechnisch überörtlich mit dem Autobahnanschluss Landau/Isar an die BAB A92 Deggendorf-München angebunden. Zudem durchquert die ST 2074 (frühere B11) Plattling-Landshut den Markt. Zahlreiche Kreis- und Gemeindestrassen verbinden den Ort mit den umliegenden Orten und Weilern.

Bahnanschluss besteht in Landau/Isar (4km) bzw. in Dingolfing.

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt nördlich an der Erschliessungsstrasse mit der Bezeichnung -Lilienstrasse- und wird ausschliesslich von dieser Strasse aus erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Struktur:

Das Gemeindegebiet des Markt Pilsting ist Teil des grossflächigen Isartales und ist durch die landwirtschaftliche Nutzung als Gemüseanbauregion geprägt. Etliche mittelständische Handwerks- und Gewerbegebiete sind in Pilsting angesiedelt. Bekannt ist der Ort seit 50-iger-bis 70-iger Jahren als Produktionsort für das „Goggomobil“, „Eicher-Traktoren“, „Glas Automobile“ und „Neoplan-Busse“. Die Region profitiert zudem seit Jahrzehnten von der Automobilindustrie im nahen Dingolfing (BMW).

In Pilsting sind alle Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden. Sie gewährleisten einen zeitgemässen Lebensstandard in Pilsting.

Gemeindedaten:

Markt Pilsting	2018	2020	2022
Einwohner	6.564	6.793	6.801
Bestand an Wohngebäuden	2.296	2.355	2.360
Wohnungsbestand insgesamt	2.844	2.961	3.070
			614

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:

Örtliche demographische Erhebungen und Prognosen sind für den Ort Pilsting erst seit wenigen Jahren bekannt. Die veröffentlichten Daten zeigen auf, dass zwar, entgegen der für die gesamte südostbayerische Region prognostizierte Abwanderung nicht zutrifft, die allgemein angenommene leichte schleichende Überalterung aber zu erwarten ist. Die Region um Pilsting zählt zu den strukturstärkeren Bereichen im Siedlungsraum Donau / Wald. Entsprechend gut ist die Kaufkraft in der Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Markt Pilsting:

Bevölkerung insgesamt	2019	6.651
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	7.000
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	7.200
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		7,9
unter 18-Jährige		10,9
18- bis 40-Jährige		-4,3
40- bis 65-Jährige		-4,6
65-Jährige und Ältere		42,2
Durchschnittsalter in Jahren	2019	44,3
	2039	46,5
Jugendquotient	2019	30,7
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	36,0
Altenquotient	2019	34,5
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	51,7
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	65,2
	2039	87,7
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,7
	2039	-0,8

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

Lagequalität:

Das Grundstück hat eine ruhige Ortsrandlage am Rand eines grossen bebauten Wohngebietes mit Blick nach Norden in die freie Natur. Dieser Lagevorteil des Grundstückes wird nur leicht durch mögliche Immissionen aus der anschliessenden grossflächigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung negativ beeinflusst.



2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

Das Bewertungsgrundstück ist eines von 5 aufgereihten Wohngrundstücken am nördlichen Rand des grossen, vollständig bebauten Wohngebietes am Nordrand von Pilsting.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none">- Ortsrandlage in grossem Wohngebiet- ruhige Wohnlage- fast ebenes Urgelände
Grundstücksbebauung / -nutzung	<ul style="list-style-type: none">- Wohnhaus, E, voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut, Massivbau, Massivdecken, Satteldach, Betonpfannen- deckung, Bj. ca. 1972 mit Modernisierungen in 2004-2010- Einzelgarage an östlicher Grundstücksgrenze, E, Massiv- bau, Bj. ca. 1972, leichtes Pultdach, bituminöse Abdichtung- zusammengestellte Holzschuppen im Nordosten- GRZ Bestand: 0,20- GFZ Bestand: 0,16
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude im Westen und im Osten mit Nebengebäu- den- Wohngebäude mit Nebengebäuden nach Süden in dem grossen Wohnbaugebiet anschliessend- grossflächige landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden und weiter nach Westen anschliessend
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- best. Zufahrt und Zugang aus Süden von der Erschlies- sungsstrasse -Lilienstrasse-- Abwasseranschluss an das gemeindliche Entsorgungsnetz- Trinkwasseranschluss an gemeindliches Wassernetz- Stromanschluss an überörtliches Netz - Erdanschluss- Telekommunikationsanschluss – Erdanschluss

2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat einen trapezförmigen Grundrisszuschnitt. Das Urgelände ist fast eben. Das Wohnhaus ist in der nördlichen Grundstückshälfte errichtet. Die Einzelgarage steht ca. 5 m von der Lilienstrasse abgerückt an der östlichen Grundstücksgrenze. An die Garage schliesst direkt ein Garagengebäude mit Pultdach auf dem östlichen Nachbargrundstück an.

In der nordöstlichen Grundstücksecke sind 3 zusammengebaute leichte Holzschuppen vorhanden. Das Grundstück ist gärtnerisch einfach gestaltet und bepflanzt und umlaufend eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S – Richtung : ca. 30 m

W - O - Richtung : ca. 24 m

Grundstücksgrösse : 710 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1 - 9 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Das vorhandene Einfamilienwohnhaus wurde als Familienheim konzipiert und seit seiner Erbauung als solches genutzt. Nach Angabe des langzeitigen Mieters wurden das Wohnhaus und die Garage im Jahr 1972 errichtet und 1973 bezogen. Beide Gebäude sind überwiegend in ihrer ursprünglichen Ausstattung vorhanden.

2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist eingeschossig in Massivbauweise mit Stb. Decken errichtet und mit einem Satteldach gedeckt. Es ist voll unterkellert und der Dachboden nicht ausgebaut. Die Wohnnutzung beschränkt sich überwiegend auf das Erdgeschoss. Nach Angabe der Mieter wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:

- 2004: Fenstertausch
- 2004: Einbau Dachbodendämmung (60 mm WD)
- 2010: Erneuerung Raumschalen und Ausstattungen im Bad und im WC

Das Wohnhausdach wurde ca. 2,0 m nach Osten vorgezogen, so dass der Eingangsbereich im E r d g e s c h o s s überdacht ist. Dieser Eingang an der Ostseite ist über eine Zugangstreppe mit 4 Stufen und Podest angelegt. Dem mittigen Flur ist ein Windfang vorgeschaltet. Dieser abgewinkelte Innenflur erschliesst alle Räume im EG, den Wohn-/Essraum im Südwesten, die Küche im Süden, den Arbeitsraum im Norden, das Schlafzimmer, das WC und das Bad im Westen bzw. im Norden. Nach Südwesten ist dem Wohnraum eine Terrasse vorgelagert, die durch das abgeschleppte und vorgezogene Wohnhausdach überdeckt wird. Mittig im Gebäude führt eine enge Treppe ins Kellergeschoss. Eine Deckeneinschubtreppe im Flur führt in den nicht ausgebauten Dachbodenraum.

Im K e l l e r g e s c h o s s ist der grösste Raum im Südwesten als Gästezimmer ausgebaut. Alle übrigen Räume sind spärlich ausgestattet und werden über einen mittigen Flur erschlossen. Die Haustechnik stammt noch überwiegend aus dem Erstellungszeitraum des Wohnhauses. Vom mittigen Flur besteht ein Aussenzugang über eine Kellerabgangstreppe und dem Hauszugang im EG.

→ Raumzuordnungen siehe Anlagen 4 – 5 !

Instandhaltung:

Das Wohnhaus ist überwiegend ausreichend instandgehalten. Die Ausstattungen sind aber überwiegend stark überaltert.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass diese den Wärmeschutzstandards zum Zeitpunkt seiner Errichtung entsprochen hat. Dieser kann jedoch keiner Wärmeschutzverordnung zugeordnet werden. Der vorhandene Wärmeschutz weist jedoch für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Das Wohngebäude kann der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Dies bedeutet sehr geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

Barrierefreiheit:

Bei dem Wohngebäude ist die Wohnebene im EG nicht barrierefrei erreichbar.

**Technische Daten Wohnhaus:**

Lichte Raumhöhen /	
Geschosshöhen	: KG: ca. 2,10 m / 2,30 m EG: ca. 2,55 m / 2,85 m
Wohnfläche	: 90,30 m ² - siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	: 220,82 m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	: 718 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 30 Jahre - geschätzt nach den Feststellungen vor Ort und Entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= 34 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 14 – 27 cm gesamt
Decken	Stb. Decken
Geschosstreppen	KG - EG: Stb. Treppe ¼-gewandelt, Stufen gestrichen EG - DG: Holzeinschubtreppe ungedämmt
Dachkonstruktionen / -deckung	Holzpfeftendachstuhl mit ca. 26 Grad Dachneigung, Holz imprägniert / Betonpfannendeckung auf Lattung ohne Unterdach
Kamine / Kaminköpfe	gemauert / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenbekleidung	mineralischer Aussenputz, Oberlage Spritzbewurf, Westseite mit Wärmedämmputz, n. A. d= 8 cm WD
Fensterelemente	Kunststoff-Fensterelemente weiss mit Isolierverglasung, Bj. 2004, FB innen/aussen: Werzalith/LM
Sonnenschutz	KS-Rolladen in Wandeinbaukästen, Deckel innen, tlw. defekt und undicht
Deckenbekleidungen	EG: Holz N+F-Bekleidungen KG: Stb. Decken gestrichen
Wandbeläge	WC: Fliesen 1,40 m / Bad: Fliesen raumhoch Gästeraum KG: Holz N+F-Bekleidung
Bodenbeläge	EG: Fertig-Korkparkett-, PVC-Vynyl- und Spaltplattenbeläge KG: PVC-Vynyl-, und Estrichböden gestrichen
Türen	Innentüren, glatt, furniert in Holztürzargen Haustüre: Stocktürelement mit Glasfeld, überaltert Innentüren KG: provisor. Holztüren, Blechtüren überaltert
Heizung	Öl-Zentralheizung ohne Aussenfühler, mit WW-Bereitung, Kessel Bj. 1970, 21 kW, Brenner jünger, eingebauter WW-Boiler, Leitungen gedämmt / Flachheizkörper mit Thermostaten / 6.600 l Blecheinschweisstank in öldichter Raumwanne
Sanitär	Bad EG: Bw, weiss, eingemauert, EH-Duschgarnitur, Vorhang/ Glas-Einbau-WT, EHM, Unterschrank —> siehe Bild 12 WC EG: Stand-WC, a.P. Spülkasten —> siehe Bild 13
Elekt	Küche + HWR KG: Sanitäranschlüsse einfache Ausstattung

→ siehe Übersichten in den Anlagen 4 – 5 und Bilder 1 - 19

2.2.3 Garage

An der Ostgrenze ist die massive Garage mit 1 Stellplatz errichtet. Das Gebäude wurde, wie das Wohnhaus ca. im Jahr 1972 fertiggestellt. Das Gebäude ist mit seinen Längsaus-senwänden nach Norden verlängert und schafft dort einen überdachten Vorplatz. Die Ne-bengebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück sind direkt an das Garagengebäude angebaut. Ein flach geneigtes Pultdach überdeckt das Gesamtgebäude. Die bituminöse Abdichtung ist augenscheinlich seit längerer Zeit undicht. Umlaufend sind zudem Decken-abrissrisse erkennbar.

Grundriss siehe auch Anlage 4 !

Instandhaltung:

Das Garagengebäude ist nicht ausreichend instandgehalten.

Brandschutz:

Die Garage steht mit seiner östlichen Aussenwand an der Grundstücksgrenze. Ob diese Grenz-wand als eine vorgeschriebene Brandwand ausgebildet wurde, konnte nicht festge-stellt werden. Die tragenden Bauteile der Garage müssen in feuerhemmender Bauweise erstellt sein. Dies konnte ebenfalls nicht eindeutig festgestellt werden.

Technische Daten Garage:

Lichte Raumhöhen	:	ca. 2,40 – 2,55 m
Nutzfläche insgesamt	:	ca. 19,4 m ²
Bruttogrundfläche	:	31,904m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	:	89 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	20 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem geschätzten Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Garage:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= ca. 27 cm gesamt
Dachform	flaches Pultdach
Dachdeckung	bituminöse Abdichtung, undicht
Aussenputz	mineralisch, gestrichen, Renovierungsanstrich anstehend,
Bodenbelag	Estrich
Tore	2 Blech-garagen-Schwingtore, gestrichen

→ siehe Bilder 3 + 4 + 6 + 7 und Anlagen 4 + 5 !

2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Als **Baumängel** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

Bauschäden können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

Ausbaurückstände sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

Bei erkennbaren Bauschäden und Schadensbeseitigungsmassnahmen werden Vorhaltsbeträge eingerechnet, deren Kostenansätze von durchgeführten Sanierungsmassnahmen abgeleitet werden. Genauere Kostenermittlungen können aus der einmaligen Besichtigung und ohne Bauteilöffnungen nicht durchgeführt werden.

Wohnhaus:

- Ergänzen und abdecken der Dachbodendämmung, einschl. dem Einbau einer WD auf der Dacheinschubtreppe zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmwertes - Vorhaltsbetrag: 6.000,- €
→ siehe Bild 10
- Ertüchtigen aller Einbaurolläden in den Wandkästen, einschliessl. aller notwendigen Neben- und Abdichtungsarbeiten zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch - Vorhaltsbetrag: 4.000,- €
- Erneuern der provisorischen Raumabschlusstüren im KG, einschl. 2 fh-Türen zum Heizraum und zum Öllageraum
- Reivitalisieren der Raumschalen der Technikräume, des HWR und des Werkstatt- raumes wegen Überalterung
→ siehe Bilder 17 - 19
- ständiger Mehraufwand für Instandhaltung des mind. 52 Jahre alten Einfamilienwohn- hauses über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus, bezogen auf eine Restnutz- ungsdauer von 30 Jahren mit einem jährlichen abgezinsten Betrag von 5.000,- € bei 4% Zins

geschätzte Kosten zur Beseitigung der Baumängel, Schäden und
und Ausbaurückstände - Wohnhaus = 27.000 €

Garage:

- Sanieren der bituminösen Dachabdichtung, einschl. aller Nebenarbeiten
- Renovierungsaussenanstrich aller Putz- und Holzflächen, einschl. egalisieren des umaufenden Deckenrisses im Aussenmauerwerk
- Reivitalisieren der Raumschalen des Garageninnenraumes zum egalisieren der Feuchteschäden und wegen Überalterung

Baumängel und Schäden Garage - gesamt = 12.000 €

geschätzte Kosten zur Beseitigung der Baumängel, Schäden und
und Ausbaurückstände - insgesamt = 39.000 €

2.2.5 Besondere Bauteile

Als **B e s o n d e r e B a u t e i l e** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Besonderen Bauteile mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mietansätzen berücksichtigt.

Wohnhaus:

- nach Osten ca. 2,00 m vorgezogenes Hauptdach mit tragenden Seitenwänden
→ siehe Bilder 6 - 8
- Kellerabgang an Ostseite mit 9 Betonstufen, massiven Begleitwänden und Holzgeländer, Betonstufen mit Nutzanstrich
→ siehe Bilder 6 + 8
- Terrassenüberdachung mit abgeschlepptem Wohnhausdach, Flugpfette auf Stahl-Rundstütze
→ siehe Bilder 1 + 2

Zeitwert Besondere Bauteile Wohnhaus	=	8.000 €
--------------------------------------	---	----------------

Garage:

- nach Norden ca. 2,00 m vorgezogenes Pultdach der Garage mit tragenden Seitenwänden
→ siehe Bild 6

Zeitwert Besondere Bauteile Anbau Geräteraum	=	3.000 €
--	---	----------------

Besondere Bauteile - insgesamt	=	11.000 €
--------------------------------	---	-----------------

2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. in den Mieten berücksichtigt.

Zu den baulichen Aussenanlagen zählen auch untergeordnete Gebäude, wie Schuppen, Gartenhäuser, leichte Gewächshäuser, Remisen, kleine Scheunen, Unterstellen, etc..

Bepflanzungen können nur Zeitwerte zugerechnet werden, wenn sie gärtnerisch angelegt wurden.

Fl.Nr. 346/3 - Gemarkung Pilsting:

- mit Betonpflaster befestigte Zufahrtsfläche vor der Garage - ca. 20 m²
→ siehe Bilder 3 + 4
- Zugang zum Wohnhaus neben Garage und Weg zur Terrasse vor Südseite des Wohnhauses als Betonplattenweg, abgefugt, vermoost, b= ca. 1,10 m - ca. 24 m²
→ siehe Bilder 3 + 7
- Pflasterbelag vor Zugangstreppe entlang Ostseite Wohnhaus und unter überdachtem Vorplatz an der Nordseite der Garage - ca. 16 m²
→ siehe Bilder 6 - 8
- Terrasse südlich am Wohnhaus mit Holzdielenbelag, abgewittert - ca. 14 m²
→ siehe Bilder 1 + 2
- ECKEINFASSUNG der Terrassenfläche mit halbhoher Mauer aus Sichtziegeln, abgestuft
→ siehe Bilder 1 + 2
- Zugangstreppe zum Wohnhaus an Ostseite mit 4 Stg. und Podest in Stb-Massivbauweise mit Holzgeländer, b= ca. 1,30 m
→ siehe Bilder 6 - 8
- Gepflasterte Fläche im südwestlichen Gartenbereich mit Betonpflaster mit Einfassung ca. 17 m²
→ siehe Bild 1
- Gebäudeeinfassung entlang Nord- und Westseite des Wohnhauses mit Waschbetonplatten, b= 60 cm, stark vermoost - ca. 24 lfm
→ siehe Bild 5
- Zaunanlage entlang Südgrenze zur Strasse mit Holzlattenzaun h= ca. 80 cm auf Betonsockel, b= 20 cm, sichtbare Höhe ca. 25 cm, ohne Abdeckung, 2 Zauntürpfeiler, Holzzugangstüre - ca. 25 lfm
→ siehe Bilder 3 + 4
- Maschendrahtzaun entlang Nordgrenze h= 1,30 m an Stahlrohrpfosten, überaltert ca. 24 lfm
- 3 zusammengebaute Holzschuppen in der Nordostecke des Grundstückes mit leichten Holztragkonstruktionen, flachen Pultdächern, überaltert
→ siehe Bild 9
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit Thujenhecke tlw. entlang Ost- und Nordgrenze, geschnitten, h= ca. 2,0 m, Strauchbepflanzung entlang Südgrenze, 1 Kugelahorn, Wiesenflächen
- Zeitwert privater Erschliessungsanlagen
Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
Leitungsanschluss an gemeindliches Trinkwassernetz
Kabelanschluss an überörtliches Stromversorgungsnetz

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 346/3 Gemarkung Pilsting - gesamt	= 13.000 €
---	-------------------

Dies entspricht ca.12,8 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.



2.4 Nutzungsperspektive

Das Einfamilienwohnhaus wurde offensichtlich als Wohnhaus mit 1 Wohnung zur Eigennutzung durch seinen Erbauer errichtet und als solches genutzt. Diese Wohnnutzung kann auch künftig unterstellt werden.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 346/3 - Gemarkung Pilsting

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge² sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 1 Wohnung kann das Bewertungsobjekt vorrangig als Sachwertobjekt eingestuft werden. Wie in der vorausgegangenen Beschreibung bereits angemerkt ist beim Bewertungsobjekt von einer Freilegung des Innenausbauers (Kernsanierung) auszugehen. Es ist dadurch ausschliesslich der Sachwert der noch verwertbaren Bauteile zur Verkehrswertableitung möglich.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

² für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Dingolfing - Landau weist der Bereich im Bereich des Marktes Pilsting, in dem das Bewertungsobjekt liegt im zutreffenden Richtwertgebiet folgenden Bodenrichtwert, einschliesslich der Erschliessungskosten, auf:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde:	Markt Pilsting		Richtwert €/m ²
BRW Nr. 13201030	Mannfeldhöhe, Burkert und angrenzende Wohngebiete mit Erschliessungskosten - ebf	WA - Allgemeine Wohngebietsflächen =	140,00
informativ: BRW Nr. 13201020	Kellerfeld, Römerfeld I - IV mit Erschliessungskosten - ebf	WA - Allgemeine Wohngebietsflächen =	150,00
BRW Nr. 13201040	Langes Moos, Plegau, Moosweg, Sirgfeld, Baugärten, Blasenfeld mit Erschliessungskosten - ebf	WA - Allgemeine Wohngebietsflächen =	140,00

Vergleichend wurden auch die aktuellen Bodenrichtwerte der 2 grösseren Wohnbaugebiete Kellerfeld/Römerfeld und Langes Moos, u.a. untersucht und verglichen. Die Richtwerte für Wohnbauflächen weisen in Pilsting einen relativ einheitlichen Wert auf. Lediglich das Baugebiet Römerfeld hat einen höheren Richtwert, da es erst kürzlich ausgewiesen wurde.

Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet. Ein direkter Vergleich kann deshalb nicht angestellt werden. Die Anzahl der Verkäufe ist ebenfalls nicht angegeben.

Der zutreffende Bodenrichtwert stellt deshalb nur einen durchschnittlichen Lagewert als Richtwert der grossen Richtwertzone dar. Andere Einflüsse auf den Richtwert, wie Grundstücksgrösse, Nutzung des Grundstückes oder auch Grundstücksbelastungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück sind zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Vergleichspreise:

Der Markt Pilsting teilte mit, dass im Bereich des Bewertungsobjektes derzeit keine Kauffälle unbebauten Wohnbaugrundstücken bekannt sind. Unbebaute Grundstücke im neuen Wohnbaugebiet am Ortsrand von Pilsting werden derzeit mit 150,- €/m² verkauft. Diese Kaufpreise können nicht zum Vergleich herangezogen werden.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wurden die Kaufpreise von 5 Kauffällen nach einer Vorauswahl aus vergleichbaren Lagen im Ortsbereich von Pilsting angefordert. Vier Kaufpreise können zum Vergleich herangezogen werden und ergeben einen Mittelwert von 142,00 €/m².

Aus dem angepassten Bodenrichtwert und dem gemittelten Vergleichswert aus vergleichbaren zeitnahen Verkäufen von Wohnbaugrundstücken kann folgender Grundwert abgeleitet werden:

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes und Vergleichswerte:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	140,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 07.11.2024	2% =	2,80 €/m ²
• Lageanpassung im Ort - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksgrösse / - zuschnitt - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
<hr/>		
• angepasster Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessung	=	142,80 €/m ²
• Mittelwert aus 4 Kauffällen von unbebauten Wohngrundstücken in vergleichbarer Ortslage aus 2022 - 2024, incl. Erschliessung	=	142,00 €/m ²
<hr/>		
• daraus abgeleiteter Grundwert (Mittelwert) einschl. Erschliessung	=	142,40 €/m²

Wegen der üblichen Grundstücksgrösse und seiner üblichen Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus und der Einzelgarage kann der gefundene Grundwert auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse

Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstücksfläche sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Lage, hier: Lage im Ort : bis +/- 10 %
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5 %

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	142,40 €/m ²
• Zuschlag für Ortsrandlage an freiem Ortsrand	2% =	2,85 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	4% = -	5,70 €/m ²

Bodenpreis Grundstücksfläche	=	139,55 €/m ²
gerundet	=	<u>139,60 €/m²</u>

Es ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 346/3 - Gemarkung Pilsting	710 m ² x	139,60 €/m ²	=	99.116 €
			=	99.116 €
Bodenwert	gerundet		=	<u>99.100 €</u>

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der zwei Gebäudeteile, Wohngebäude und Geräteraumanbau auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.02** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E, voll unterkellert, DG nicht ausgebaut
- Garage: **Typ 14.1** – Einzelgaragen

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

- a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI August 2024: **184,0 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes : 80 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer des Garage : 60 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Garagen : 60 Jahre

Daraus ermitteln sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauern:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **30 Jahre**
- Geräteraumanbau: GND = 60 Jahre / RND = **20 Jahre**

Ein e Anpassung der Restlebensdauer des Wohnhauses als modifizierte Restnutzungsdauer entfällt, da die durchgeführten Modernisierungen bereits vor geraumer Zeit stattfanden und somit zu kein Verkürzung der Restlebensdauer führen können.



Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.

Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Bauteile am Gesamtgebäude	Standardstufen					Wägungs- anteile
	1	2	3	4	5	
Aussenwände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Aussentüren und Fenster		1,0				11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%
Fussböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		0,8				9%
sonstige technische Ausstattung		1,0				6%
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.02	545	605	695	840	1.050	in €/m ² BGF

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Bauteile am Gesamtgebäude	Stufe 1	Stufe 2		Stufe 3	= €/m ² BGF
Aussenwände		1,0 x	23% x 605		139
Dächer		1,0 x	15% x 605		91
Aussentüren u. Fenster		1,0 x	11% x 605		67
Innenwände und -türen		1,0 x	11% x 605		67
Deckenkonstr. u. Treppen				1,0 x 11% x 695	76
Fussböden		1,0 x	5% x 605		30
Sanitäreinrichtungen		1,0 x	9% x 605		54
Heizung		1,0 x	9% x 605		54
sonst. techn. Ausstattung		1,0 x	6% x 605		36
Kostenkennwert (KKW) in €/m²					615



Grunddaten Sachwert Wohnhaus:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.2
Ortsbesichtigung	:	07.11.2024 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	07.11.2024
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	1972
Restnutzungsdauer RND	:	30 Jahre - nur verwertbare Bauteile
Um-, Anbauten, Aufstockungen, Modernisierungen	:	1979: Einbau Holzfenster ca. 1990: Erneuerungen Du./WC im EG und OG
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	52 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	50 Jahre
Vollgeschoss	:	1
Dachgeschoss / Speicher	:	Dachboden nicht ausgebaut
Keller	:	voll unterkellert
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, Massivdecken, Satteldach, Holz- dachstuhl, Betonpfannendeckung
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmässig
Gebäudeunterhalt	:	ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 6	:	220,8 m ²
Gebäudetyp NHK 2010	:	Typ 1.02: EFH freistehend E , voll unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut
Standardstufen	:	2 - 3
Normalherstellungskosten 2010	:	615 €/m ² - Kostenkennwert
Baupreisindex BPI	:	184,0 (August 2024- Wohngebäude Baisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	63% linear

Berechnung Sachwert Wohnhaus:

220,8 m ²	x	615 €/m ²	=	135.770 €
				(einschl. 17% Baunebenkosten)
Normherstellungskosten 2010			=	135.770 €
Normalherstellungskosten für den	07.11.2024			
135.770 €	x	184,0	/	100,0
			=	249.817 €
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear				
63%	aus	249.817 €	= -	156.135 €
			=	93.681 €
Gebäude - Sachwert - Wohnhaus		gerundet	=	93.700 €

Sachwert Garage:

Grunddaten Sachwert Garage:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.3
Ortsbesichtigung	:	07.11.2024 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	07.11.2024
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	1972
Restnutzungsdauer RND	:	20 Jahre nach Feststellung vor Ort und nach Berücksichtigung des Gebäudealters
Gesamtnutzungsdauer GND	:	70 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	52 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	50 Jahre
Vollgeschosse	:	1
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, flaches Pultdach, bituminöse undichte Abdichtung
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmässig
Gebäudeunterhalt	:	ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 6	:	31,9 m ²
Gebäudetyp NHK 2010	:	analog Typ 14.1 Einzelgarage
Standardstufe	:	4 Garagen in Massivbauweise
Normalherstellungskosten 2010	:	485 €/m ²
Baupreisindex BPI	:	184,0 (August 2024 - analog Wohngebäude Baisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	71% linear

Berechnung Sachwert Garage:

	31,9 m ²	x	485,0 €/m ²	=	15.472 €
					(einschl. 12% Baunebenkosten)
Normherstellungskosten 2010				=	15.472 €
Normalherstellungskosten für den	07.11.2024				
	15.472 € x 184,0	/	100,0	=	28.468 €
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear					
	71%	aus	28.468 €	= -	20.334 €
				=	8.134 €
Gebäude - Sachwert - Garage		gerundet		=	8.100 €

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 346/3 - Gemarkung Pilsting:

Wohnhaus	=	93.700 €
Garage	=	8.100 €
Wert der baulichen Anlagen	=	101.800 €
Zeitwert der Aussenanlagen	s. Ziff. 2.3 =	13.000 €
Zwischensumme	=	114.800 €
Bodenwert Fl.Nr. 346/3 - Gemarkung Pilsting	s. Ziff. 3.2 =	99.100 €
Vorläufiger Sachwert des Gesamtgrundstückes	=	213.900 €



Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Für den Landkreis Dingolfing-Landau liegen derzeit keine Sachwertfaktoren vor. Somit muss nach anderen Informationsquellen oder Vergleichsgrößen gesucht werden.

Vergleichsfaktoren sind im den nahen Landkreis Straubing-Bogen bekannt. Sie eignen sich aufgrund der Vergleichbarkeit der regionalen Lage der beiden Landkreise zum Vergleich und ergibt einen aktuellen Faktor für EFH/ZFH von 1,34.

Zudem können neben der Fachliteratur auch Vergleichsfaktoren aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der ländlichen Region abgeleitet werden. Daraus ergibt sich derzeit ein Faktor von durchschnittlich 1,05.

Der Berechnung wird deshalb ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **1,20** zugrunde gelegt.

Als Plausibilisierung kann noch folgender Ansatz gelten:

Sprengnetter¹ veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2015 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertniveau. Vergleichend kann für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Bodenpreisniveau (ebf) von ca. 140,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 214.000,- € ein Sachwertfaktor von ca. 1,12 herangezogen werden. Da dieser Faktor aus Daten aus dem gesamten Bundesgebiet abgeleitet wurde, ist dieser nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Wegen des fehlenden direkten Bezuges dieses Faktors zum Bewertungsgrundstück muss auch auf die o.a. eigenen Erfahrungsansätze und Informationen aus der Immobilienwirtschaft zurückgegriffen werden.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	213.900 €
• aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Nachbarlandkreises Straubing-Bogen abgeleiteter Sachwertfaktor für EFH/ZFH Auswertungszeitraum : 2022/2023	=	1,34
• Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Marktkenntnis, etc. für EFH/ZFH - frei geschätzter Sachwertfaktor ¹	=	1,05
daraus als Mittelwert sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	1,20
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	255.611 €
	gerundet =	255.600 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Neben der o.a. Marktanpassung sind alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Die Marktanpassung berücksichtigt die Gängigkeit der Immobilie auf den derzeitigen Grundstücksmarkt, jedoch nicht die besonderen Merkmale des Objektes. Die Marktkaufpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

¹ vgl. Lit.: Sprengnetter - Immobilienbewertung - Marktdata und Praxishilfen

Sachwert-Marktanpassungsfaktoren - Referenzsystem 2015 für EFH/ZFH -Ziff. 3.03/4.2/17 Tab. 4.2.8

Faktor gerundet: 1,05



Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

<u>Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet</u>	=	255.600 €
abzüglich		
• abzgl. Baumängel, Schäden Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.2.4 = -	39.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5 =	11.000 €
	<u>Zwischensumme</u>	<u>= 227.600 €</u>
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- wegen Grundstücksgrösse, Ortsrandlage und üblicher Gebäudegrössen sehr gut gängige Wohnimmobilie - in Marktanpassung berücksichtigt (+/-)		
- Ortsrandlage in grossflächig bebauten Wohngebiet (+)		
- Abschlag wegen Immissionen aus grossflächiger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Norden (-)		
- geringes Kostenrisiko bei anstehenden Sanierungs- und Renovierungsarbeiten (-)		
- Nutzungsdefizit: kein barrierefreier Zugang zur Wohnebene (-)		
- Nutzungsdefizit: nur 1 Garagenstellplatz vorhanden (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	<u>227.600 € x 5%</u>	<u>= - 11.380 €</u>
		= 216.220 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<u>216.000 €</u>

Beim Bewertungsobjekt überwiegen die negativen Merkmale.

3.4 Ertragswert

Das Einfamilienwohnhaus in dem grossen Wohngebiet wurde augenscheinlich zur Eigennutzung als Familienheim konzipiert und gebaut. Die vorliegende langzeitige Vermietung des Wohnhauses ist nach Angabe der Mieter mit einem verwandtschaftlichen Verhältnis zum Eigentümer begründet. Dies drückt sich auch in der derzeitigen niedrigen Kaltmiete von 360,-€/Monat aus.

Rentierliche Erträge können aus der Vermietung von Einfamilienhäusern üblicherweise nicht erzielt werden. Eine Vermietung wäre auch nur in Bezug auf das Gesamtanwesen möglich.

Zur Überprüfung des Sachwertes wird deshalb der **reziproke Ertragswert** ermittelt. Es werden hierzu allgemeingültige Parameter (Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz), ohne nähere Definition, eingerechnet.

Die Mitbenutzung der Aussenflächen ist üblicherweise mit den Mietpreisen abgegolten.

Berechnung reziproker Ertragswert :

Sachwert mit Marktanpassung	s. Ziff. 3.3	=	255.600 €
abzüglich Bodenwert	s. Ziff. 3.2	= -	99.100 €
Zwischensumme		=	156.500 €
abzüglich besondere Bauteile	s.Ziff. 2.2.5	= -	11.000 €
zuzüglich Aufwand Mängel und Schäden	s.Ziff. 2.2.4	=	39.000 €
zzgl. boG	s.Ziff. 3.3	=	16.620 €
Wert der baulichen Anlagen		=	201.120 €
abgezinst mit			
- Zinssatz	2,5%		
- Restnutzungsdauer	30 Jahre bei Vermietung		
- Barwertfaktor	20,93		
Jährlicher Gebäudereinertrag		=	9.609 €
zuzüglich Bodenertragsanteil	2,5% ¹ aus 39.640 €	=	1.139 €
Zwischensumme		=	10.748 €
Jährlicher Reinertrag des bebauten Grundstückes	70%	=	7.523 €
zuzüglich Bewirtschaftungskosten	30%	=	3.224 €
Jährlicher Rohertrag	100%	=	10.748 €
Monatlicher Rohertrag	10.748 €	: 12 Mon.	= 896 €
Monatlicher Rohertrag für das Wohnhaus		gerundet	= 900 €
Monatlicher Reinertrag		gerundet	= 627 €
Wohnfläche	siehe Anlage 7	90,3 m ²	
Dies entspricht einer Kaltmiete/m ²			
für das Wohnhaus von		gerundet	= 6,90 €

Der Mietreinertrag des Gesamtanwesens mit ca. 630,- € Nettokaltmiete pro Monat ist bei einer dauerhaften Vermietung des Gesamtanwesens angemessen und denkbar.

Der ermittelte Sachwert wird mit dieser ertragswertbezogenen Betrachtung bestätigt.

¹ anteiliger Bodenwert nach für WA max. GRZ 0,4 = 39.640,- €

3.5 Definition - Ableitung / Verkehrswert

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

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

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

Ableitung:

Wie bereits in den Ziff 3.1 erwähnt leitet sich der Verkehrswert von eigengenutzten Wohnimmobilien vom Sachwert ab. Dieser wurde mit der Rückrechnung des Ertragswertes (reziproker Ertragswert) bestätigt.

Fl.Nr. 346/3 - Gemarkung Pilsting:

aus Sachwert abgeleiteter und mit berücksichtigten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelter Verkehrswert

s. Ziff. 3.3

=

216.000 €

¹ ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

3.6 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes für den 07.11.2024 mit

Fl.Nr. 346/3 - Gemarkung Pilsting:	
Lilienstr. 8 / 94 431 Pilsting	= 216.000 €
i.W. : zweihundertsechzehn Tausend EURO	
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markenpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:	
Bodenwert	= 99.100 €
Gebäudewert	= 116.900 €
gesamt	= 216.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	= 0 €

Allersdorf, 09.01.2025



3.7 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsversteigerungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort konnten keine derartigen Gegenstände festgestellt werden.



Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die übrigen, in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung) wurden auftragsgemäß nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

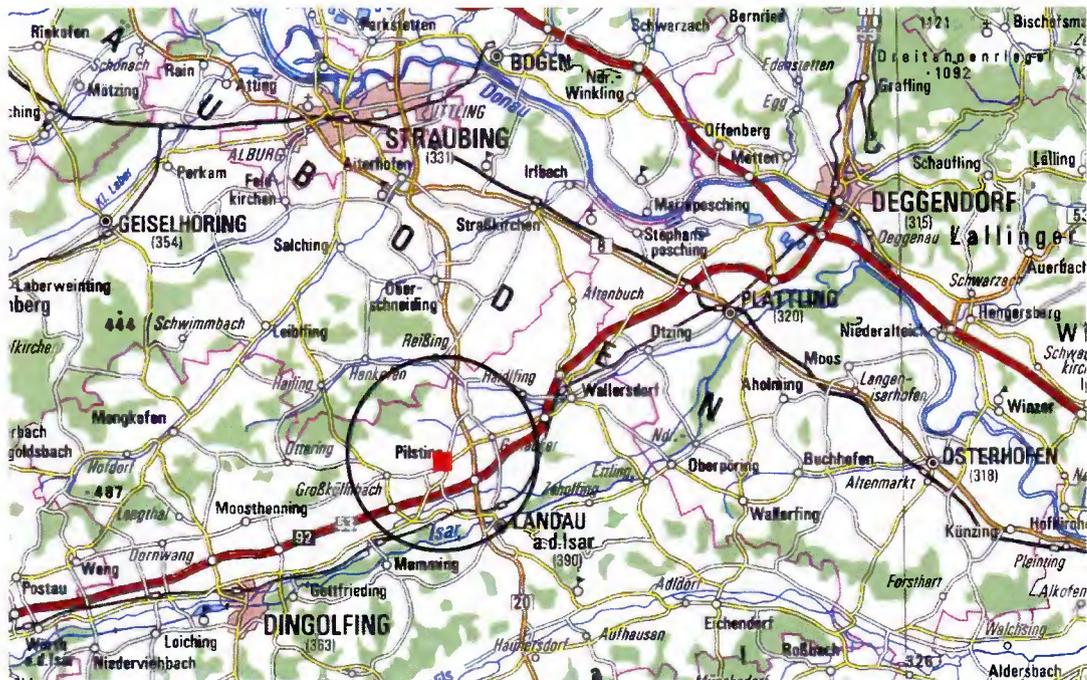
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck –Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft– und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

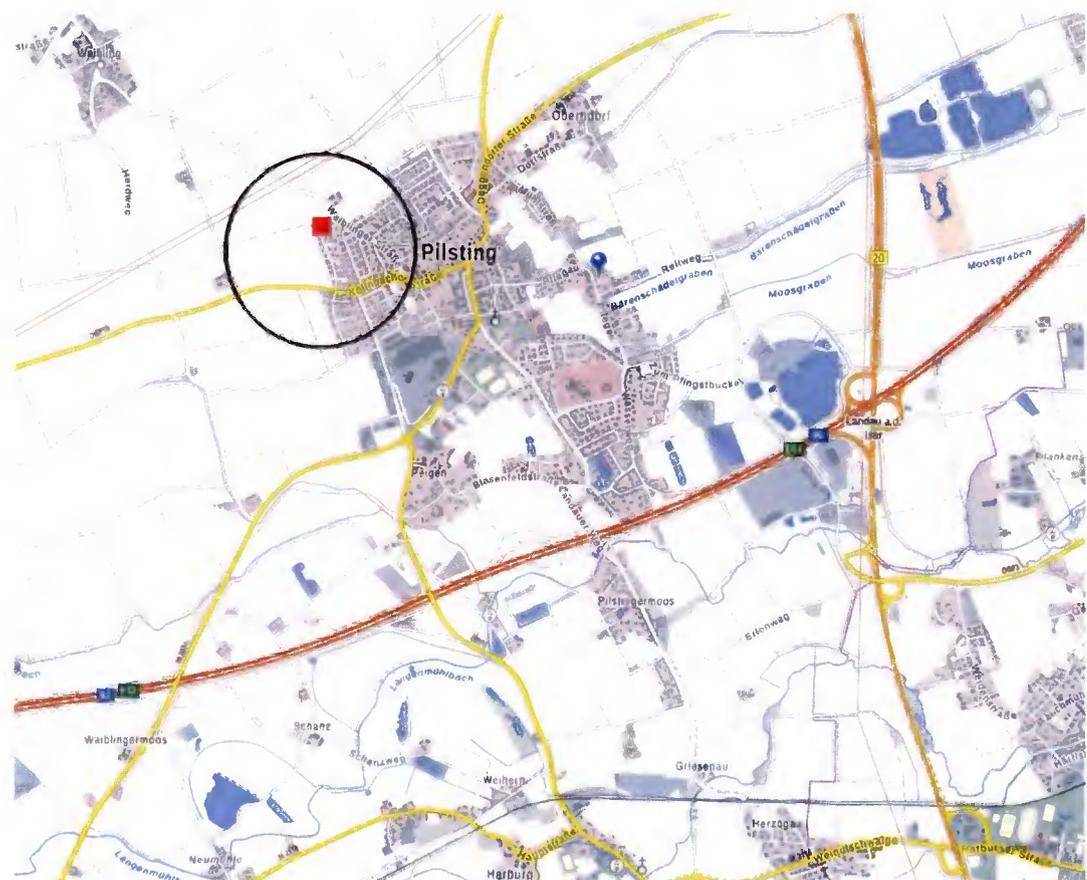
Anlage 1

Auszug Strassenkarte
ohne Masstab



© bayernviewer

Auszug Ortsplan Pilsting
ohne Masstab



© bayernviewer

Anlage 2

Lageplan M ≈1:1000

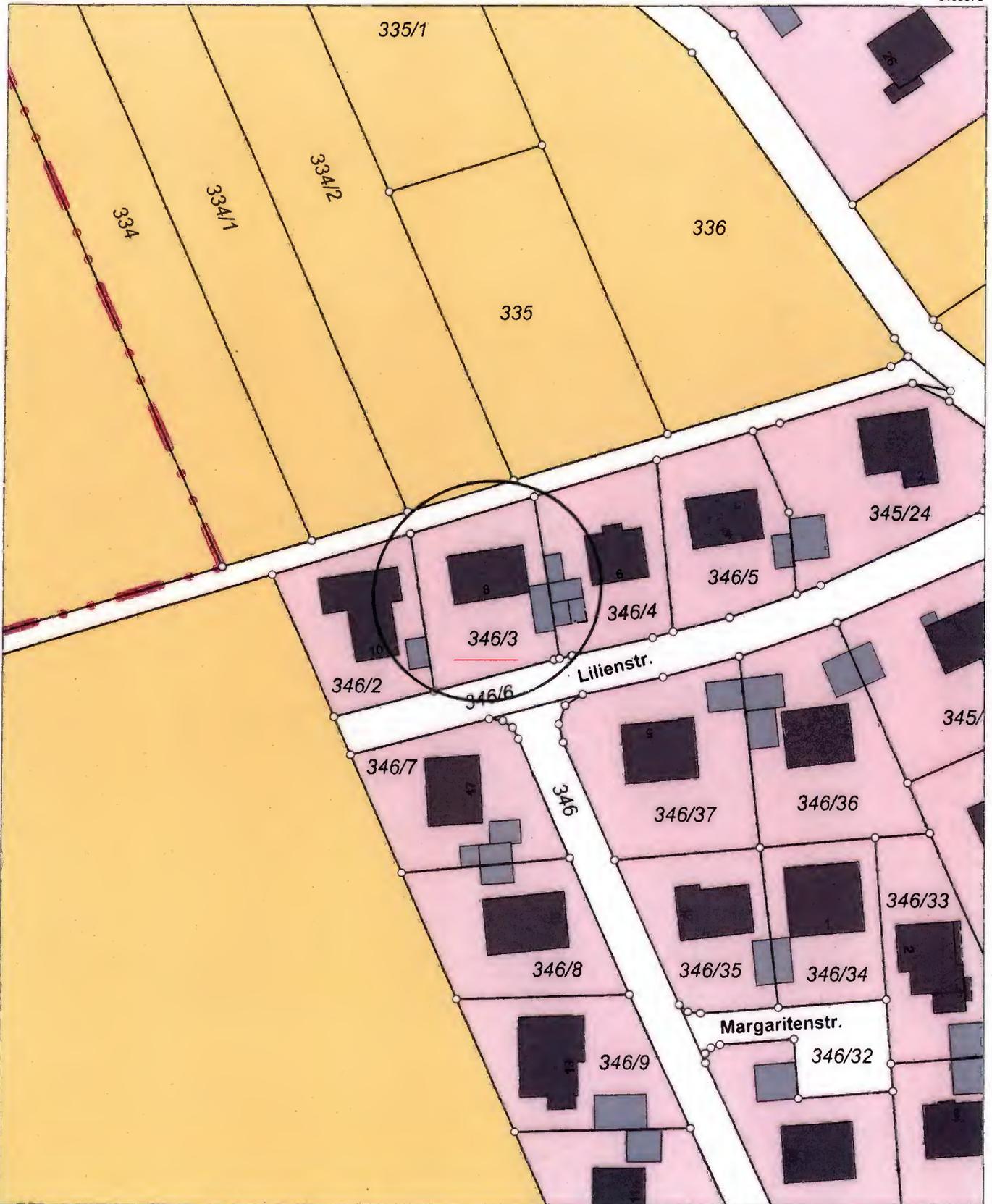
Erstellt am 16.09.2024

Flurstück: 346/3
Gemarkung: Pilsting

Gemeinde: Markt Pilsting
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern

5400976

32767984



32767804

5400756

Maßstab 1:1000



Meter



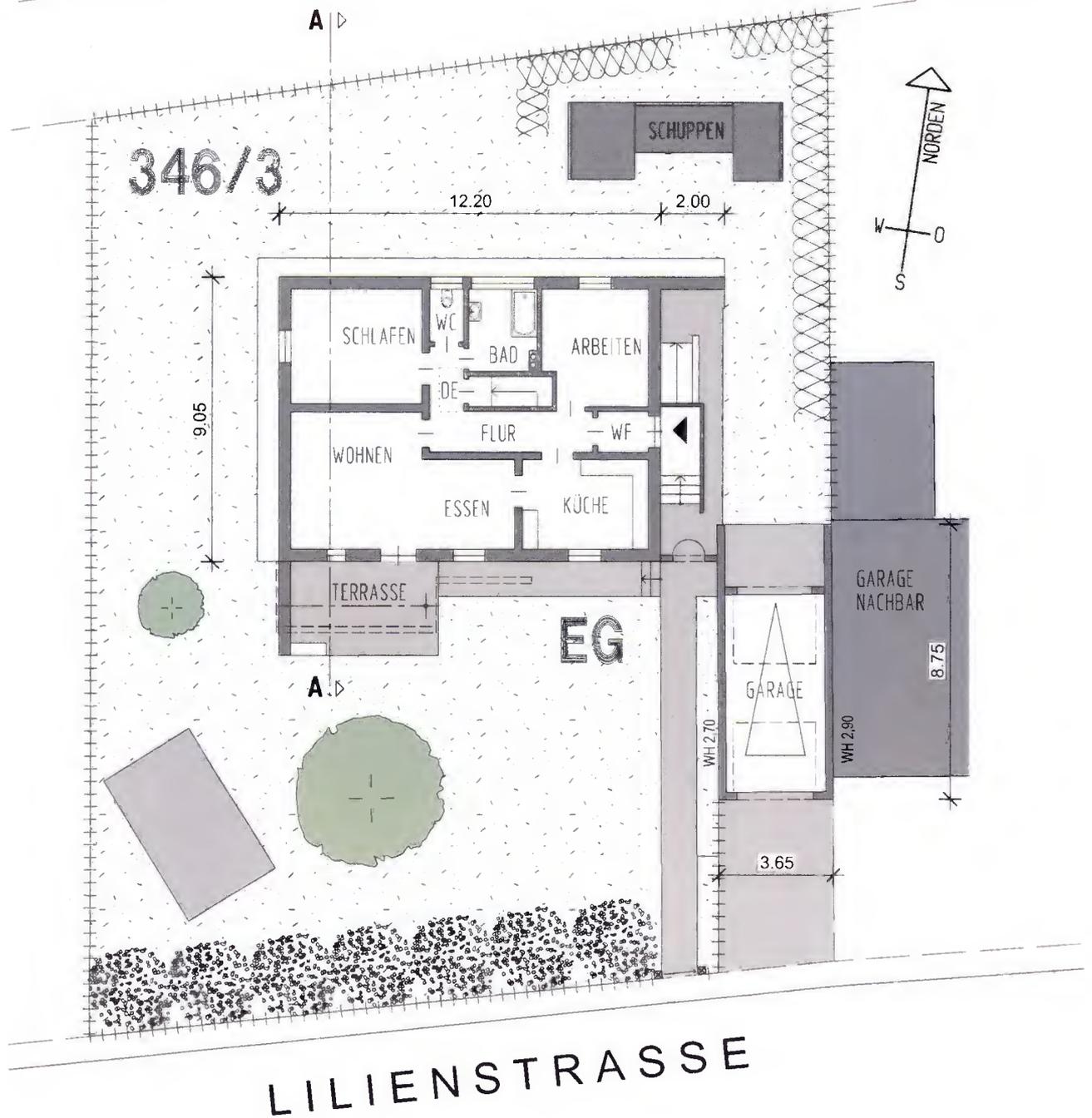
Anlage 3

Luftbild
ohne Massstab



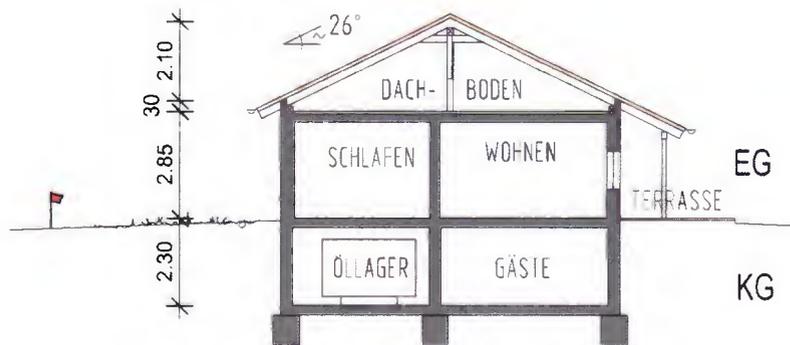
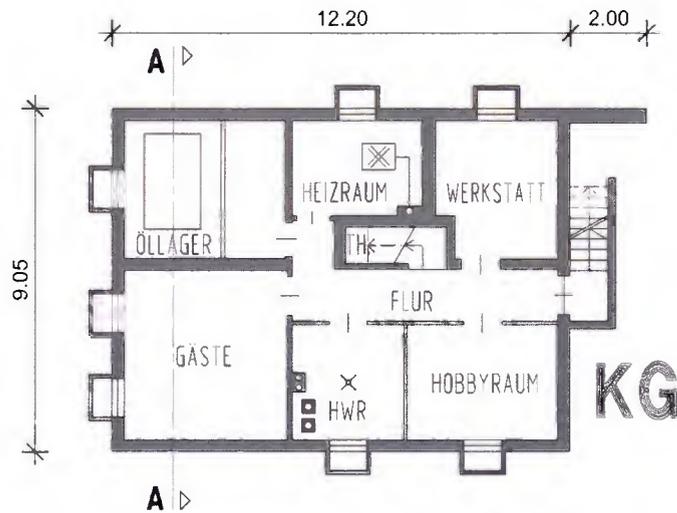
Anlage 4

Übersicht Grundriss EG
o. M.



Anlage 5

Übersicht Grundriss KG + Schnitt
o. M.



SCHNITT A-A

Anlage 6

Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte – BRI

gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

<u>Bruttogrundflächen - BGF:</u>		m	x	m		
Wohnhaus	KG	12,20	x	9,05	=	110,41 m ²
	EG	12,20	x	9,05	=	110,41 m ²
<hr/>						
Summe BGF - Wohnhaus gesamt					=	<u>220,82 m²</u>
<hr/>						
Garage	EG	3,65	x	8,75	=	31,94 m ²
	<hr/>					
Summe BGF - Garage - gesamt					=	<u>31,94 m²</u>
<hr/>						
<u>Bruttorauminhalt - BRI:</u>		m ²	x	m		
Wohnhaus	KG	110,41	x	2,30	=	254 m ³
	EG	110,41	x	2,85	=	315 m ³
	Dachboden	110,41	x (0,30 + (2,10 / 2))	=	149 m ³
<hr/>						
Bruttorauminhalt - Wohnhaus gesamt					=	<u>718 m³</u>
<hr/>						
Garage	EG	31,94	x	2,80 m.H.	=	89 m ³
	<hr/>					
Bruttorauminhalt - Garage - gesamt					=	<u>89 m³</u>
<hr/>						
Bruttorauminhalt - insgesamt					=	<u>807 m³</u>

- Alle Massangaben nach den Planunterlagen dem örtlichen Aufmass vom 07.11.2024 !
- Siehe auch Übersichten in den Anlagen 4 - 5 !

Anlage 7

Ermittlung der Wohnflächen

nach WoFIV - Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003						
Raum	Berechnung			Teilfläche	Raumfläche	anrechenbare Gesamtfläche
	m	x	m	=	m ²	
EG:						
Kochen	3,98	x	2,98	=	11,86 m ²	11,86 m ²
Wohnen/Essen	4,38	x	4,48	=	19,62 m ²	
	2,99	x	2,98	=	8,91 m ²	= 28,53 m ²
Schlafen	4,40	x	3,62	=	15,93 m ²	15,93 m ²
WC	1,07	x	1,64	=	1,75 m ²	1,75 m ²
Bad	2,21	x	2,60	=	5,75 m ²	
	-0,66	x	0,24	=	-0,16 m ²	= 5,59 m ²
Arbeiten	3,39	x	3,64	=	12,34 m ²	
	-0,64	x	1,03	=	-0,66 m ²	= 11,68 m ²
Flur	5,23	x	1,35	=	7,06 m ²	
	1,09	x	2,13	=	2,32 m ²	= 9,38 m ²
Windfang	1,59	x	1,33	=	2,11 m ²	2,11 m ²
	Wohnfläche EG - ohne Terrasse					= 86,84 m ²
Terrasse	4,65	x	3,00	=	13,95 m ² anteilig 1/4	= 3,49 m ²
Summe Wohnung - EG - mit Terrasse						= 90,33 m ²
						gerundet = 90,30 m²

- Alle Maße nach dem örtlichen Aufmaß vom 07.11.2024 !
- Raumzuordnungen siehe auch Übersichten in den Anlagen 4 - 5 !



Bild 1:
Ansicht Wohnhaus
von Südwesten

07.11.2024



Bild 2:
Ansicht Südseite
Wohnhaus / Terrasse
von Süden

07.11.2024



Bild 3:
Ansicht Wohnhaus
und Garage
von Süden

07.11.2024



Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Anwesen
von Südosten



Bild 5:
Ansicht Wohnhaus
von Nordwesten



Bild 6:
Ansicht Garage und
Ostseite Wohnhaus
mit Eingang
von Norden





Bild 7:
Ansicht Hauszugang
von Süden



Bild 8:
Ansicht Ostseite
Wohnhaus mit
Eingang von Süden



Bild 9:
Ansicht Schuppen
in Nordostecke
von Westen



Bild 10:
Wohnhaus
Dachboden



Bild 11:
Wohnhaus
EG: Wohnen





Bildtafel



Bild 12:
Wohnhaus
EG: Bad



Bild 13:
Wohnhaus
EG: WC

Bildtafel

Bild 14:
Wohnhaus
EG: Küche



Bild 15:
Wohnhaus
KG: Gäste

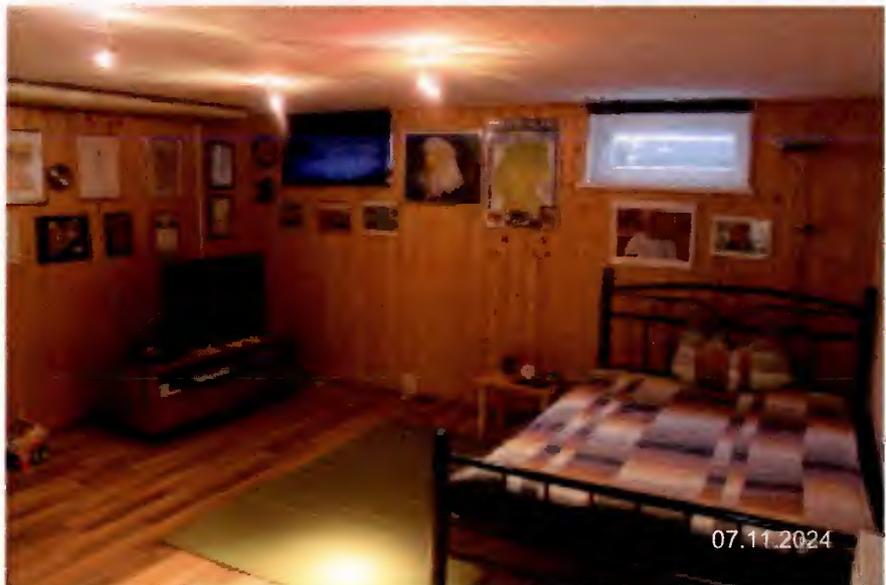
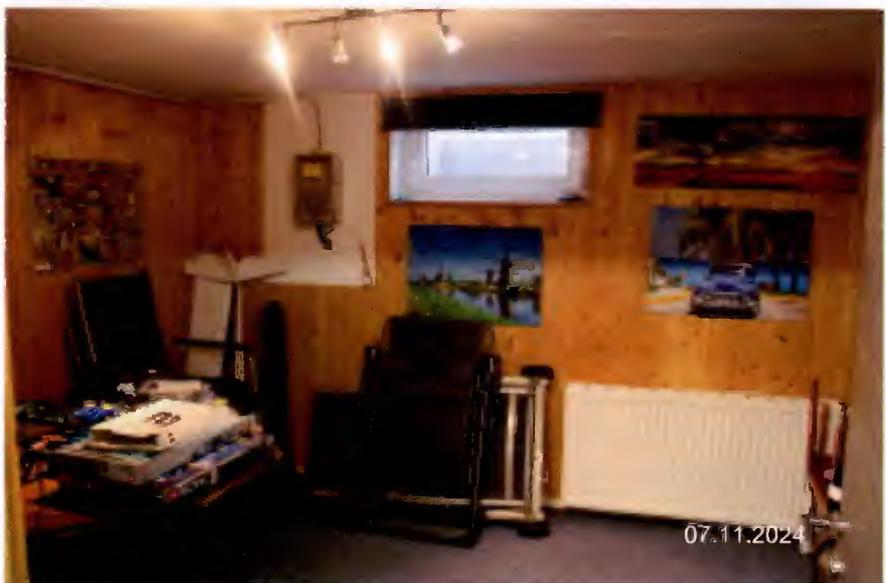


Bild 16:
Wohnhaus
KG: Hobbyraum



Bildtafel

Bild 17:
Wohnhaus
KG: HWR



07.11.2024

Bild 18:
Wohnhaus
KG: Heizraum



07.11.2024

Bild 19:
Wohnhaus
KG: Öllager



07.11.2024