



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Landshut
GZ 1 K 75/25

WERTGUTACHTEN

Nr. K 6016/26

Objekt: Wohnbaugrundstück Flste. 51/31 und 51/32,
Gemarkung Finsing, bebaut mit
Einfamilienhaus und Doppelgarage
Kistlerweg 8
85464 Finsing

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 08.01.2026

Datum: 05.03.2026

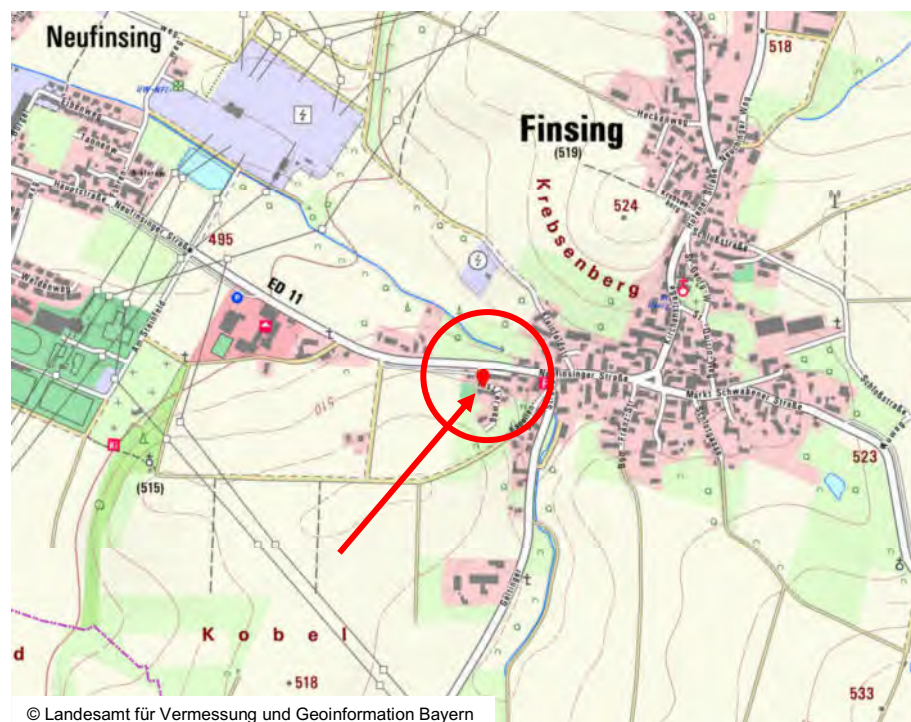
Verkehrswert:

(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 1.200.000,-

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Wohnbaugrundstück Flste. 51/31 und 51/32, Gemarkung Finsing,
bebaut mit Einfamilienhaus und Doppelgarage
Kistlerweg 8, 85464 Finsing**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Grundstück	7
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
4	Bewertungsgrundlagen.....	26
5	Bodenwert	30
6	Sachwert.....	35
7	Ertragswert	41
8	Verkehrswert	45
9	Einzelwerte	49

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse / Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 49 Seiten und 6 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 24.06.2025

Geschäftszeichen: 1 K 75/25

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks, **Flste. 51/31 und 51/32**, Gemarkung Finsing, Amtsgericht Erding,

Kistlerweg 8
85464 Finsing

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.01.2026.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist ein aus zwei Flurstücken bestehendes Wohnbaugrundstück mit einer Gesamtgröße von 762 m². Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Satteldach bebaut. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine nicht unterkellerte Doppelgarage, die an das Wohngebäude angebaut ist.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 08.01.2026 alleine durch den Sachverständigen statt. Die Parteien waren trotz fristgerechter Einladung nicht anwesend.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren das Grundstück und das Gebäude nicht zugänglich und konnten nur von außen besichtigt werden. **Das Gutachten wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, nach äußerem Augenschein erstellt.**

Des Weiteren wurden von den Parteien, trotz Aufforderung, keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Informationen über gegebenenfalls bestehende Mietverhältnisse liegen nicht vor.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2025
- Grundbuchauszug vom 04.06.2025
- Eingabeplan „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten und Lageplan vom September 2010
- Unterlagen Bauakte der Gemeinde (u.a. Unterlagen Genehmigungsfreistellung, Unterlagen zum Bauantrag)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskunft der Gemeinde Finsing

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag

- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
Erding	Finsing		3750	51/31	413 m ²
				51/32	349 m ²

lfd. Nr. 1: Flst. 51/31, Kistlerweg 8, Gebäude- und Freifläche

lfd. Nr. 3: Flst. 51/32, Kistlerweg 8, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1, 2: gelöscht;

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 1 K 75/25);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das aus zwei Flurstücken bestehende innerörtliche Grundstück hat eine unregelmäßige, grob trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 21 m und ca. 25 m. Die Grundstückstiefe

in Nordsüdrichtung beträgt maximal ca. 33 m. Das in Richtung Norden leicht um insgesamt ca. 2 m abfallende Grundstück grenzt im Norden an den Kistlerweg, im Osten an ein bebautes Nachbargrundstück, im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im nordwestlichen Bereich an einen Kinderspielplatz. Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit einem Einfamilienwohnhaus und einer daran angebauten Doppelgarage bebaut.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

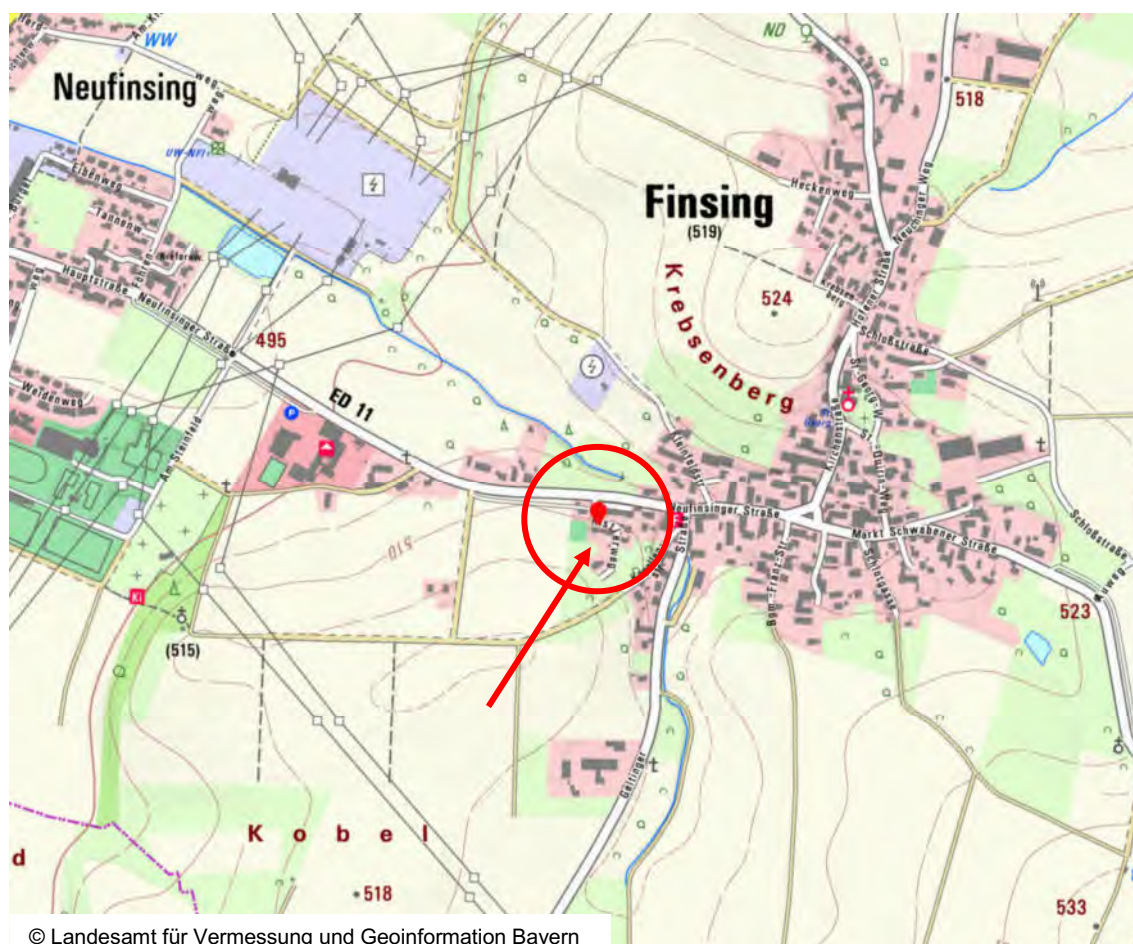
Makrolage

Die Gemeinde Finsing mit ca. 4.740 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im oberbayerischen Landkreis Erding, ca. 12 km südwestlich von Erding, ca. 15 km südlich des Flughafens München, ca. 20 km nordwestlich von Ebersberg und ca. 20 km nordöstlich des Zentrums der Landeshauptstadt München am südlichen Rand des Erdinger Mooses sowie unmittelbar östlich des Ismaninger Speichersees (Entfernungsangaben Luftlinie).



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Die Gemeinde Finsing, die sich über eine Fläche von 23,18 km² erstreckt, besteht aus den Ortsteilen Finsing, Neufinsing, Eicherloh, Vorderes Finsingermoos, Hinteres Finsingermoos, Brennermühle und Finsingerau. Die Gemeinde verfügt über ausreichende und für Gemeinden dieser Größe übliche Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule sind vorhanden. Weiterführende Schulen sowie umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. in Markt Schwaben, Oberding und Erding.



Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im westlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Finsing (Pfarrdorf), ca. 1,7 km südöstlich des Speichersees, ca. 1,4 km südöstlich des Ortsteils Neufinsing (Rathaus) und ca. 450 m südwestlich der Dorfkirche von Finsing. Der nördlich des Grundstücks verlaufende

Kistlerweg ist eine schwach befahrene Anliegerstraße, die ca. 70 m südöstlich des Grundstücks als Sackgasse mit einer Wendeplatte endet. Die Neufinsinger Straße (Kreisstraße) eine zeitweise stärker befahrene Hauptstraße verläuft ca. 50 m nördlich des Grundstücks. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind witterungsabhängig möglich.

Umgebungsbebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bereich des etwa nach dem Jahr 2000 entwickelten Wohngebiets „Finsing-West“. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Im nordwestlichen Eckbereich schließt ein Kinderspielplatz an das Grundstück an.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Finsing ist durch regionale Busverbindungen u.a. nach Erding und Ismaning öffentlich angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Neufinsinger Straße und ist fußläufig zu erreichen. Der nächstgelegene S-Bahnhof befindet sich in Markt Schwaben in einer Entfernung von ca. 4 km (Luftlinie).

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über Orts- und Hauptverkehrsstraßen gut an die umliegenden Gemeinden angebunden. Die Auffahrt zur Autobahn A 94 – Anschlussstelle Markt Schwaben ist nach ca. 9 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Finsing gilt generell als durchschnittlich gute Wohnlage im südwestlichen Bereich des Landkreises Erding. Das Objekt befindet sich in durchschnittlich guter, etwas ländlicher Wohnlage von Finsing. Die Infrastruktur in der Umgebung ist durchschnittlich. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr für

vergleichbare ländliche Lagen durchschnittlich. Immissionen aus dem Straßenverkehr sind witterungsabhängig möglich.



Kistlerweg – Blickrichtung Ost



Kistlerweg – Blickrichtung Nord

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über den Kistlerweg erschlossen. Der Kistlerweg ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Ein Gehweg ist angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeinde Finsing stehen zum Stichtag keine Erschließungskosten aus. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.

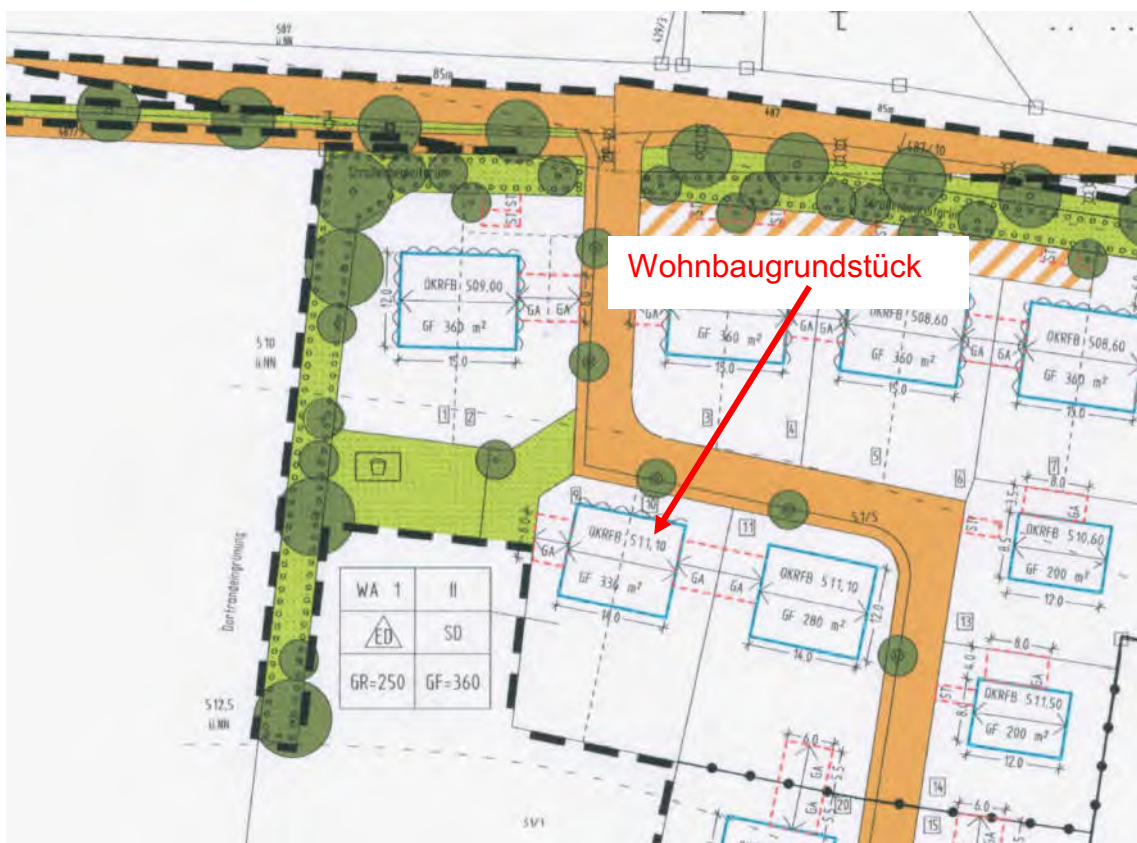
2.5 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und Auskünften stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Es handelt sich um eine innerörtliche Grundstücksfläche, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt sind. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Finsing - West“ aus dem Jahr 2000, einschließlich der 1. bis 6. Änderung aus den Jahren

2001 bis 2006, u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Wohnbaugrundstück:

- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- maximale Grundfläche GR = 250 m²
- maximale Geschossfläche GF = 360 m²
- zwei Vollgeschosse II (zwingend)
- Einzel- und Doppelhäuser
- Satteldach SD
- durch Baugrenzen vorgegebene Baufenster für Wohngebäude und Garagen



Ausschnitt Bebauungsplan

Das Wohnbaugrundstück ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,34 ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist, entsprechend den Festsetzungen des

Bebauungsplans, bei Erhalt des Gebäudebestands nicht möglich bzw. unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption nicht sinnvoll.

Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Garage wurde am 27.09.2010 eine Bauvorlage im Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde Finsing eingereicht. Da das Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht wurde, gibt es keinen Baugenehmigungsbescheid mit Auflagen und Beschränkungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene WGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Nach äußerem Augenschein wird das Anwesen von der Eigentümerin und ihrer Familie selbst genutzt. Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird **auftragsgemäß ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen** unterstellt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Anmerkung:

Das zu bewertende Wohnhaus und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der **vorliegenden Unterlagen** (u.a. Eingabeplan, Baubeschreibung) und des vor Ort festgestellten **äußeren Augenscheines** erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

3.2 Wohngebäude



Nord- und Westseite des Gebäudes



Südseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Satteldach. An das Wohngebäude ist im Osten eine nicht unterkellerte PKW-Doppelgarage angebaut. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Im Inneren ist das Gebäude über Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Auf der Westseite ist der Keller abgebösch und verfügt über einen Nebeneingang mit Außentreppe. Das Gebäude hat eine zeitgemäße, dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, einem Erker im Erdgeschoss und einer Putzfassade, die in Teilbereichen mit Holz verschalt ist.

Baujahr ca. 2010 / 2011

Konstruktion

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen ist das Gebäude in Fertigteilbauweise (Hersteller: Griffner Haus AG) mit Wänden in Holzriegelbauweise, Holzdecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl errichtet. Der Keller ist in Massivbauweise mit Stahlbetonwänden und einer Stahlbetondecke ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat, ohne den eingeschossigen Erker im Erdgeschoss, eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite von ca. 12,68 m und einer Tiefe von ca. 8,55 m. Der Erker hat Grundrissabmessungen von ca. 4,16 m x 2,30 m.

Raumeinteilung

Entsprechend den Planunterlagen befindet sich in dem Bewertungsobjekt eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Obergeschoss erschlossen. Der in Teilbereichen vorhandene Dachraum ist über eine Einschubtreppe zu erreichen und dient als Speicherfläche.

Keller

Im Keller befinden sich eine Diele mit Treppenlauf, ein Technik-/ Lager- und Serverraum, zwei Kellerräume (Planbezeichnung Registratur, Besprechung / Schulung), ein Flur, ein WC und zwei Gästezimmer. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über Kellerfenster und Lichtschächte. Die beiden Gästezimmer auf der Westseite sind über eine Abböschung und normale Fenster tagbelichtet und belüftet. Der Keller verfügt über einen separaten Eingang mit einer Außentreppe auf der Westseite.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Hauseingang und Treppenlauf, eine Garderobe, ein WC, ein Arbeitszimmer, eine Speisekammer und ein großer offener Koch-, Ess- und Wohnbereich. Der Koch-, Ess- und Wohnbereich ist nach Süden und Westen, das Arbeitszimmer ist nach Norden orientiert. Dem Koch-, Ess- und Wohnbereich ist eine Terrasse vorgelagert. Alle

Räume und das WC sind durch Fenster bzw. Fenstertüren tagbelichtet und belüftet.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich eine Galerie mit Treppenlauf, ein Bad mit Hauswirtschaftsraum, zwei Kinderzimmer, ein Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad sowie ein Balkon. Das Schlafzimmer ist nach Süden und Osten, ein Kinderzimmer ist nach Süden und Westen und ein Kinderzimmer ist nach Westen und Norden ausgerichtet. Von der Galerie besteht Zugang zu einem Balkon auf der Südseite. Alle Räume und das Bad sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet. Das Schlafzimmer ist ein Durchgangszimmer. Der Dachbereich ist teilweise (Elternbereich) durch eine Zwischendecke abgeteilt.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt hat ein für großzügige Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot. Die Grundrisseinteilung und die Raumanordnung sind gut und funktionell. Die Räume haben ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Der Koch-, Ess- und Wohnbereich ist offen und großzügig. Die Ausrichtung des Gebäudes und des Gartens in Richtung Süden ist gut.

Wohn- und Nutzfläche

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen basiert auf den Angaben der vorliegenden Unterlagen (Pläne, Flächenberechnung). Die Flächenangaben wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Der Balkon ist mit 25% der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnfläche			m²
<i>Erdgeschoss:</i>			
Diele			11,03
WC			2,61
Garderobe			4,16
Arbeiten			11,65
Speis			4,80
Wohnen / Essen / Kochen			60,90
<i>Obergeschoss:</i>			
Galerie			17,33
Bad / HWR			7,09
Kind 1			15,25
Kind 2			15,09
Schlafen			13,28
Bad			11,20
Ankleide / Gang			7,36
Balkon zu 25%	9,00	0,25	2,25
Wohnfläche EG / OG			184,00
Wohnfläche EG / OG rd.			184,00

Zusammenstellung Nutzfläche			m²
<i>Nutzfläche Keller</i>			
Diele			8,80
Technik / Lager / Server			16,93
Registratur			20,94
Besprechung / Schulung			19,11
Empfang			6,43
WC			2,06
Gästezimmer 1			9,46
Gästezimmer 2			11,61
			95,34
Nutzfläche Keller rd.			95,00

Baubeschreibung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Holzriegelbauweise, Kellerwände Stahlbeton
Decken:	Holzbalkendecken, Kellerdecke Stahlbeton
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in beschichtetem Blech
Treppen:	nicht bekannt
Fassade:	Putzflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung
Fenster:	Holz-/Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Haustüre aus Holz mit seitlichen Glaselementen Innentüren: nicht bekannt
Balkon:	über Erker mit geschlossener Brüstung
Innenausbau:	nicht bekannt
Heizung:	Annahme gemäß Bauantrag: Brennwerttherme gasbefeuert
Elektro:	Annahme: Elektroinstallation der Funktion und dem Baulter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt
bes. Bauteile:	Lichtschächte, Kelleraußentreppe, Vordach Hauseingang
bes. Einbauten:	nicht bekannt

Durchgeführte Arbeiten

Nach äußerem Augenschein wurden keine durchgreifenden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nach äußerem Augenschein, ohne Anspruch auf Vollständigkeit folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- Fassade und Holzbauteile außen teilweise abgewittert

Ausstattung

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bauzustand

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude generell in einem, dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Unterhaltungszustand. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch innen generell in einem dem Baualter entsprechenden, guten Unterhaltungszustand befindet und keine wesentlichen Mängel oder Schäden vorhanden sind. Ein Reparaturstau wird nicht wertmindernd berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist nach äußerem Augenschein und aufgrund des geringen Baualters einen guten und baujahrestypischen Dämmstandard auf. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

Barrierefreiheit

Gemäß Art. 2 Abs. 10 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) wird Barrierefreiheit wie folgt definiert:

„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Im vorliegenden Fall erfüllt das Gebäude augenscheinlich nicht die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß BayBO. So ist u.a. das Erdgeschoss des Gebäudes nicht ohne Stufen zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine umfassende Prüfung der Barrierefreiheit im Rahmen eines Wertgutachtens nicht erfolgen kann.

3.3 Doppelgarage



Nordseite der Garage



Südseite der Garage

Beschreibung

Auf der Ostseite ist eine nicht unterkellerte PKW-Doppelgarage an das Wohngebäude angebaut. Die Garage ist von der Nordseite aus über ein Sektionaltor erschlossen und ist über eine Türe auf der Südseite mit dem Garten verbunden. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Pfanneneindeckung errichtet. Die Garagenzufahrt ist mit Betonsteinplatten befestigt.

Baujahr: ca. 2010 / 2011

Bauzustand

Nach äußerem Augenschein ist die Garage in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Unterhaltungszustand.

3.4 Außenanlagen



Westlicher Grundstücksbereich mit Abböschung



Südlicher Grundstücksbereich

Beschreibung

Garten:	angelegte Rasen- und Pflanzflächen mit Büschen und Bäumen, Abböschung Westseite mit Steinen befestigt
Einfriedung:	Maschendrahtzäune, Vorgarten nicht eingefriedet
Terrasse:	große Terrassenfläche auf der Südseite, soweit augenscheinlich zu erkennen mit Holzbelag
Wege:	Hauszugang, Garagenvorplatz und Wegeflächen mit Plattenbelägen befestigt
Gartenhütte:	Gartenhütte in Holzkonstruktion

Zustand

Die Außenanlagen sind nach äußerem Augenschein, soweit aufgrund der Witterungsverhältnisse beim Ortstermin zu erkennen, in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Finsing gilt generell als durchschnittlich gute Wohnlage im südwestlichen Bereich des Landkreises Erding. Das Objekt befindet sich in durchschnittlich guter, etwas ländlicher Wohnlage von Finsing. Die Infrastruktur in der Umgebung ist durchschnittlich. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr

ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr für vergleichbare ländliche Lagen durchschnittlich. Immissionen aus dem Straßenverkehr sind witterungsabhängig möglich.

Das Bewertungsobjekt hat ein für großzügige Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot. Die Grundrisseinteilung und die Raumanordnung sind gut und funktionell. Die Räume haben ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Der Koch-, Ess- und Wohnbereich ist offen und großzügig. Die Ausrichtung des Gebäudes und des Gartens in Richtung Süden ist gut.

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude generell in einem, dem Baulter entsprechenden, durchschnittlich guten Unterhaltungszustand. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch innen generell in einem dem Baulter entsprechenden, guten Unterhaltungszustand befindet und keine wesentlichen Mängel oder Schäden vorhanden sind. Ein Reparaturstau wird nicht wertmindernd berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt im Großraum München und dem Landkreis Erding hat eine Trendwende stattgefunden. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Seit etwa 2024 ist

eine weitgehende Stabilisierung des Preisniveaus bei Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Vergleichbare Wohnbaugrundstücke mit Einfamilienhäusern werden, auch unter Berücksichtigung des sich in letzter Zeit veränderten Marktumfeldes, generell am Immobilienmarkt nachgefragt. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen, ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 51/31	413,00
Flst. 51/32	349,00
Gesamtfläche des Grundstücks	762,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	113,33	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	113,33	113,33
Erdgeschoss	117,90	
Obergeschoss	108,33	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	226,23	226,23
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt		339,56
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt rd.		340,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche EG/DG	184,00
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	184,00
Nutzfläche Keller	95,34
Nutzfläche Keller rd.	95,00

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
 Erdgeschoss	 36,60	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	36,60	36,60
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt		36,60
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt rd.		36,60

KFZ-Stellplätze	Stk.
Doppelgarage	2,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	2,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche	BGF	Faktor	m²
Kellergeschoss zu 30%	113,33	0,30	34,00
Erdgeschoss	117,90	1,00	117,90
Obergeschoss	108,33	1,00	108,33
			260,22
Geschossfläche rd.			260,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	260,22
Grundstücksfläche	762,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	0,34

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
Zone 0701 - Finsing - Wohnbauflächen, ebf		
01.01.2024	WGFZ = o.A.	1.000,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei							
Nr.	Datum	m ²	€/m ²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	€/m ²
1	Jul. 25	656	1.082,32	+	0,95	1,00	1.028,20
2	Jul. 25	291	1.025,00	o	1,00	1,00	1.025,00
3	Jan. 24	1.185	911,39	-	1,05	0,95	909,11

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	987,44
Standardabweichung	67,85
Standardabweichung / Mittelwert	6,87%
Mittelwert Grundstücksgröße	710,67
obere Grenze (2 sigma)	1.123,14
untere Grenze (2 sigma)	851,73

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich im Bereich der Gemeinde Finsing bzw. der Nachbargemeinde Neuching. Von der Durchschnittslage des betreffenden Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Das Vergleichsobjekt Nr. 1 befindet sich in einer etwas besseren Wohnlage. Für die Anpassung an die Durchschnittslage des Basiswerts ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen. Der Verkauf Nr. 3 befindet sich in einer etwas schlechteren Lage, in der Nähe einer stärker befahrenen Straße. Für die Anpassung an die Durchschnittslage ist ein Zuschlag in Höhe von 5% angemessen.

Bei der Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Wertentwicklung wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass bei den Bodenpreisen, nach den Preisrückgängen bis zum Jahr 2024, im Jahr 2025 ein weitgehend konstantes Preisniveau besteht. Der aus dem Jahr 2024 stammende Verkauf ist durch einen Abschlag in Höhe von 5 % anzupassen.

Die Anzahl der Vergleichsverkäufe ist alleine für eine statistisch gesicherte Ableitung den Bodenwerts nicht ausreichend. Für die Ableitung des Basiswerts wird daher zusätzlich der maßgebende Bodenrichtwert herangezogen. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind die Bodenpreise zwischen der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und dem Stichtag gefallen. Vom zuständigen Gutachterausschuss werden jedoch keine zeitgerechten Daten zur Bodenpreisentwicklung veröffentlicht. Entsprechend der Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel 16 % unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Diese Preisentwicklung kann jedoch nicht direkt auf den Landkreis Erding übertragen werden. Im vorliegenden Fall erscheint eine geringere Anpassung in Höhe von 5 % als angemessen. Der Basiswert wird

aus dem Mittelwert der Vergleichsverkäufe und dem an die Preisentwicklung angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Basiswert		€/m ²
Mittelwert Vergleichverkäufe		987,44
Bodenrichtwert		1.000,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-5,00%	<u>-50,00</u>
		950,00
Mittelwert Vergleichsverkäufe / angepasster Bodenrichtwert		968,72
Basiswert	WGFZ = o.A.	970,00

5.3 Bodenwert des Grundstücks

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses Erding stellt das Maß der baulichen Nutzung in diesen Lagen keinen signifikanten Werteeinfluss dar. Vom Gutachterausschuss werden keine Anpassungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Im vorliegenden Fall ist die zu bewertende Fläche, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, mit einer WGFZ von ca. 0,34 geringer als das lageübliche Maß ausgenutzt. Für die marktgerechte Ermittlung des Bodenwerts ist daher eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Im vorliegenden Fall erscheint nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag in Höhe von 10 % als marktgerecht.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die Größe des Grundstücks ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berück-

sichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen.
Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²
Basiswert		970,00
Anpassung GFZ (%)	-10,00%	-97,00
Anpassung Lage (%)	0,00%	0,00
Abschlag Ausrichtung (%)	0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert		873,00
Marktkonformer Bodenwert rd.		873,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Baulandfläche	762,00	873,00	665.226,00
Bodenwert rd.			665.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 der ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine eigenen Markt-anpassungsfaktoren. Im vorliegenden Fall wird der nachfolgenden Sachwert-ermittlung daher das vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete und im entsprechenden Marktbericht veröffentlichte Modell zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr

2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Erding nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,132
Baupreisindex (Stand: IV/2025, Basis 2010)	1,904
Korrekturfaktor gesamt	2,155

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.01 – freistehende Einfamilienhäuser - Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			x	x	
Dächer			x	x	
Außentüren / Fenster				x	
Innenwände / -türen			x		
Decken / Treppen			x	x	
Fußböden			x	x	
Sanitäreinrichtungen				x	
Heizung			x	x	
Sonstige techn. Ausstattung			x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	211,60	0,81
Dächer	15%	138,00	0,53
Außentüren / Fenster	11%	110,55	0,44
Innenwände / -türen	11%	91,85	0,33
Decken / Treppen	11%	101,20	0,39
Fußböden	5%	46,00	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	90,45	0,36
Heizung	9%	82,80	0,32
Sonstige techn. Ausstattung	6%	50,10	0,18
Summe	100%	922,55	3,52
Standardstufe rd.			3,52
Kostenkennwert rd.		923,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Entsprechend Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL), werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zwischen 60 und 80 Jahren als Orientierungswerte genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen. Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Ein Reparaturstau wird nach äußerem Augenschein zum Stichtag nicht wertmindernd berücksichtigt.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt wurde. Gegebenenfalls tatsächlich vorhandene Mängel und Schäden und die hierfür erforderlichen Schadensbeseitigungskosten sind nicht berücksichtigt.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8 % des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2026
Baujahr (BJ)	2011
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2011
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
Baualter (BA)	15 Jahre
Alterswertminderung linear	21,43 %

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	339,56 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	923,00 €/m ²

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	36,60 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes

€

Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Wohngebäude	339,56	923,00	313.411,85
besondere Bauteile (Lichtschächte, Vordach etc.)		2,00%	6.268,24
Garage	36,60	485,00	17.751,00
			337.431,09

		337.431,09
Korrekturfaktoren	2,155	<u>727.163,99</u>
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren		727.163,99
abzgl. Alterswertminderung (%)	-21,43%	-155.820,86
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)	0,00%	<u>0,00</u>
Zeitwert Gebäude		571.343,14
Zeitwert Gebäude rd.		<u>571.000,00</u>

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Gebäude		571.000,00
Zeitwert Gartenhütte		<u>3.000,00</u>
		574.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	<u>28.700,00</u>
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		602.700,00
Bodenwert		<u>665.226,00</u>
		1.267.926,00
Vorläufiger Sachwert rd.		<u>1.268.000,00</u>

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Nach äußerem Augenschein wird das Anwesen von der Eigentümerin und ihrer Familie selbst genutzt. Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird **auftragsgemäß ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen** unterstellt. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

$$12,00 \text{ €/m}^2 - 16,00 \text{ €/m}^2$$

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhäuser mit 125 m ² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
Erding	1.890,00	2.050,00	2.300,00
bez. auf Wohnfläche	15,12	16,40	18,40
Markt Schwaben	1.750,00	2.000,00	2.400,00
bez. auf Wohnfläche	14,00	16,00	19,20
Poing	2.150,00	2.400,00	2.600,00
bez. auf Wohnfläche	17,20	19,20	20,80

(Anmerkung: Für freistehende Einfamilienhäuser werden vom IVD keine Mieten ausgewiesen.)

Die angegebenen Werte bestätigen unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Größe, die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag			€
	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	184,00	14,00	2.576,00
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
Garage	2,00	60,00	120,00
Rohertrag pro Monat			2.696,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			32.352,00

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze, gemäß Anlage 3 der ImmoWertV, durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	425,22	425,22
Garage	2,00	46,45	92,90
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	184,00	13,94	2.564,96
	Stk.	€/Stk.	
Garage	2,00	104,82	209,64
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	32.352,00	2,00%	647,04
Bewirtschaftungskosten insgesamt			3.939,76
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			12,18%

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2% - 3,5% veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an (Stand 01/2024):

freistehendes EFH	1,5% – 4,0%
-------------------	-------------

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,0 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2026
Baujahr (BJ)	2011
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2011
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
Baualter (BA)	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Rentenbarwertfaktor	33,17 RBF
Bodenwert	665.226,00 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			32.352,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-3.939,76
Reinertrag (RE)			28.412,24
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	665.226,00	2,00%	-13.304,52
Gebäudeertragsanteil (GEA)			15.107,72
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	15.107,72	33,17	501.195,40
zzgl. Bodenwert			665.226,00
Vorläufiger Ertragswert			1.166.421,00

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert			1.166.421,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			1.166.421,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	184,00	0,00	0,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			1.166.421,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			1.170.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024		
Wohnlage	durchschnittlich	1,00
Baujahr	2000 - 2021	1,03
Wohnfläche	> 150 m ²	0,90
vorl. Sachwert	1,0 Mio. € - 1,5 Mio €	0,97

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024

Gebäudeart	EFH	0,95
Grundstücksgröße	> 500 m ²	0,86
Restnutzungsdauer	> 45 Jahre	1,03
Bodenwertanteil	bis 60%	1,03
Mittelwert Sachwertfaktoren		0,97
Mittelwert Standardabweichung		0,18
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,80
	bis	1,15

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Erding übertragen werden. Die Daten zeigen jedoch, dass u.a. große Wohnflächen und ein hoher vorläufiger Sachwert zu niedrigeren Marktanpassungsfaktoren führen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie der Lage, der Gestaltung des Wohngebäudes, des hohen vorläufigen Sachwerts sowie der Marktlage, zum Stichtag ein etwas unter dem Mittelwert der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,95 (Abschlag 5 %) als marktgerecht.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		1.267.926,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	-5,00%	-63.396,30
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.204.529,70
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²
Wohngebäude bez. Wohnfl.	184,00	0,00
Sachwert		1.204.529,70
Verkehrswert rd.		1.200.000,00

Rückrechnung

Wert pro m ² Grundstücksfläche	1.200.000	762,00	1.574,80
Wert pro m ² Wohnfläche	1.200.000	184,00	6.521,74

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	1.200.000,00
Ertragswert	97,50	1.170.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von < 3 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks, **Flste. 51/31 und 51/32**, Gemarkung Finsing, Amtsgericht Erding, Kistlerweg 8, 85464 Finsing **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.01.2026 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

1.200.000,- €.

(i.W. eine Million zweihunderttausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	1.200.000,00
Ertragswert	97,5%	1.170.000,00
Rohertrag/Jahr	2,7%	32.352,00
Bodenwertanteil	55,4%	665.000,00
Vielfaches des Rohertrags		37,09
Verkehrswert / m ² Wohnfläche	./.	184,00
		6.521,74

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern (Verkäufe Nrn. 1, 2, 3) und Doppelhaushälften (Verkäufe Nrn. 4, 5, 6) mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Sep. 25	300	786	-	930.000	1,05	1,00	976.500,00
2	Aug. 25	192	582	o	1.050.000	1,00	1,00	1.050.000,00
3	Mai. 25	155	478	o	890.000	1,00	1,00	890.000,00
4	Mai. 25	145	337	o	825.000	1,00	1,00	825.000,00
5	Nov. 24	137	392	o	760.000	1,00	1,00	760.000,00
6	Okt. 24	128	338	o	820.000	1,00	1,00	820.000,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	886.916,67
Standardabweichung	108.674,02
Standardabweichung / Mittelwert	12,25%
Mittelwert Wohnfläche m ²	176,17
Preis / m ² Wohnfläche	5.034,53

Die Vergleichsobjekte befinden sich grundsätzlich in vergleichbaren Lagen im Bereich der Gemeinde Finsing. Das Vergleichsobjekt Nr. 1 befindet sich in einer etwas schlechteren Wohnlage. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts ist ein Zuschlag in Höhe von 5% angemessen.

Die Gebäude weisen Baujahre zwischen 1990 und 2018 auf. Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt.

Bezogen auf die mittlere Wohnfläche ergeben die angepassten Vergleichsverkäufe einen Wert von rd. 5.035 €/m² (Spanne rd. 3.255 €/m² bis 6.406 €/m²).

Der festgesetzte Verkehrswert führt zu einem Wert von rd. 6.522 €/m², der etwas über der Spanne der angepassten Vergleichswerte liegt. Unter Berücksichtigung u.a. eines Zuschlags für die große Grundstücksfläche wird der Verkehrswert somit durch die Vergleichswerte bestätigt.

9 Einzelwerte

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage befindet sich auf einem aus zwei Flurstücken bestehenden Wohnbaugrundstück und stellt **eine wirtschaftliche Einheit** dar. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch für jedes Flurstück, das jeweils ein eigenes Versteigerungsobjekt darstellt, gesonderte Werte zu bestimmen. Der im vorherigen Abschnitt ermittelte Verkehrswert des Gesamtobjekts ist daher in fiktive, den jeweiligen Flurstücken zugeordnete Wertanteile aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der jeweiligen Größen der Flurstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine **rein fiktive Aufteilung** des Objekts handelt, die vor Ort u.a. aufgrund der vorhandenen Bebauung **keinesfalls realisierbar ist**.

Aufteilung des Verkehrswerts				€
Verkehrswert gesamt				1.200.000,00
fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 51/31				
	413,00 ./.	762,00 x	1.200.000	650.393,70
fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 51/31 rd.				650.400,00
fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 51/32				
	349,00 ./.	762,00 x	1.200.000	549.606,30
fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 51/32 rd.				549.600,00
Verkehrswert gesamt				1.200.000,00

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 05.03.2026

Dr. Bernhard Thomée



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Kistlerweg 8, 85464 Finsing

Anlagen

Berechnungen

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Kellergeschoss	12,46	8,33	1,00	103,79
	4,06	2,35	1,00	9,54
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				113,33

Erdgeschoss	12,67	8,55	1,00	108,33
	4,16	2,30	1,00	9,57
				117,90
Dachgeschoss (ausgebaut)	12,67	8,55	1,00	108,33
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				226,23

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				0,00

Erdgeschoss	6,10	6,00	1,00	36,60
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				36,60

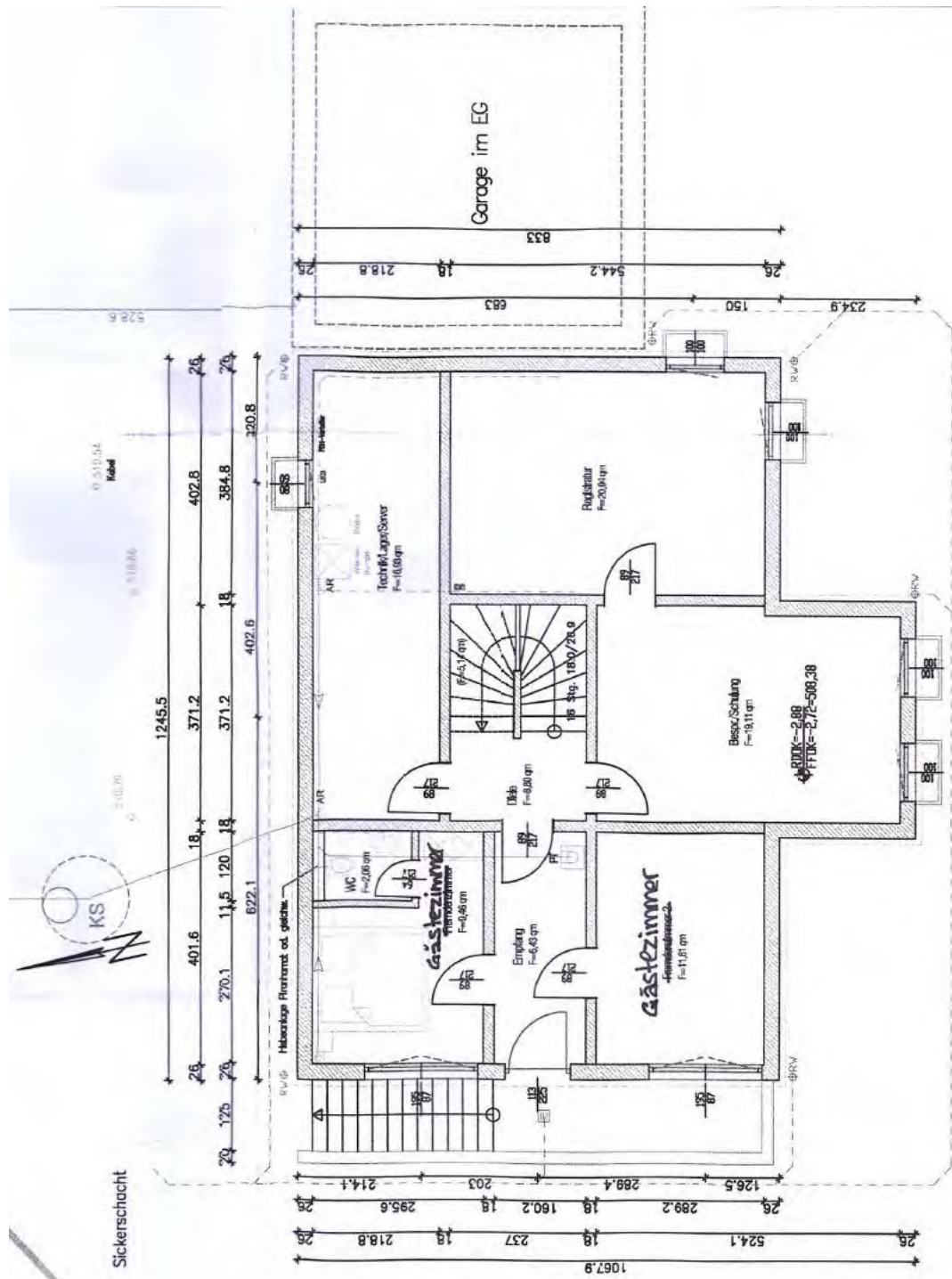
(Grundlage: Eingabeplan)

Lageplan (unmaßstäblich)



Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)

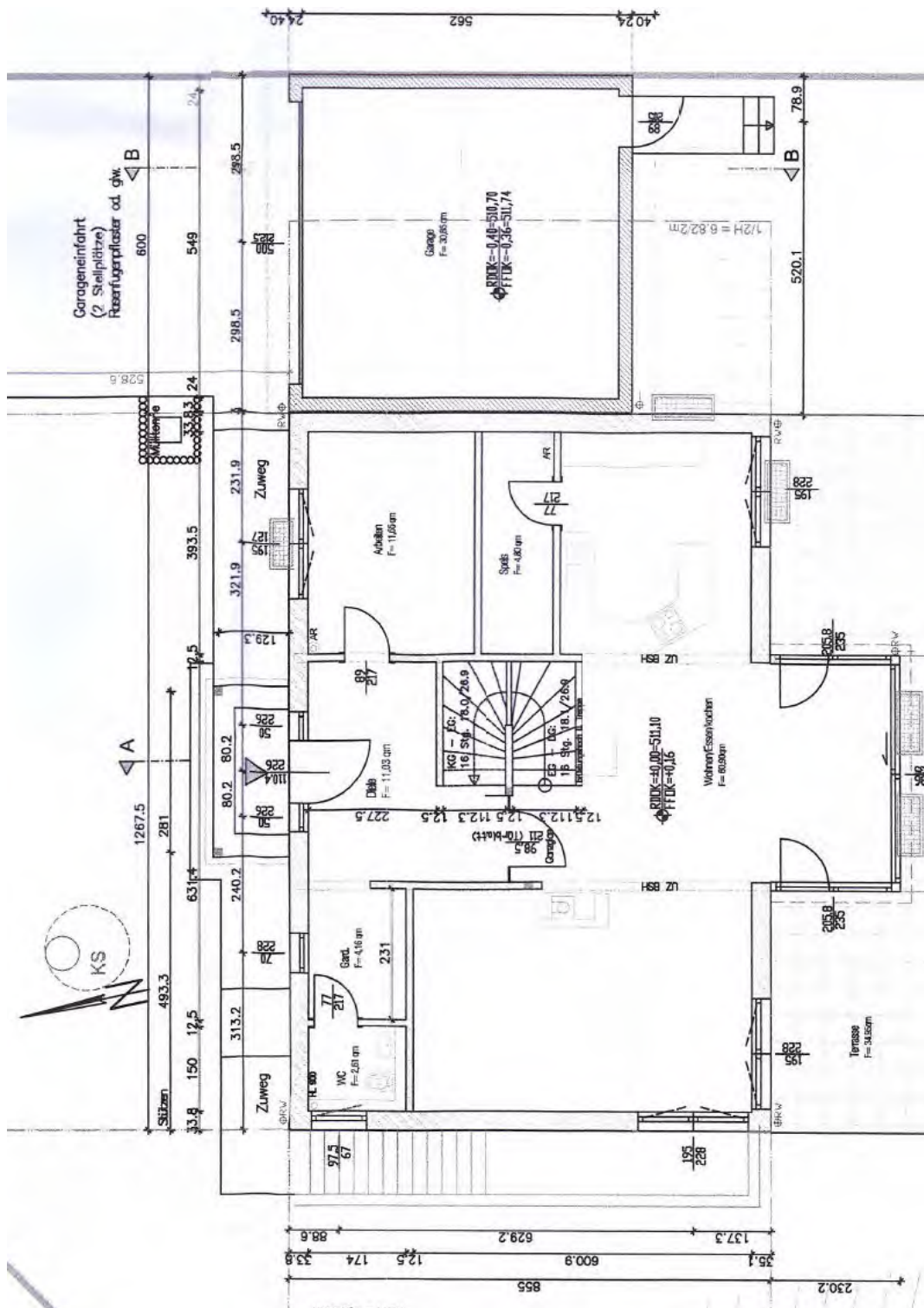


Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Eingabepan)

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Kistlerweg 8, 85464 Finsing

Anlagen

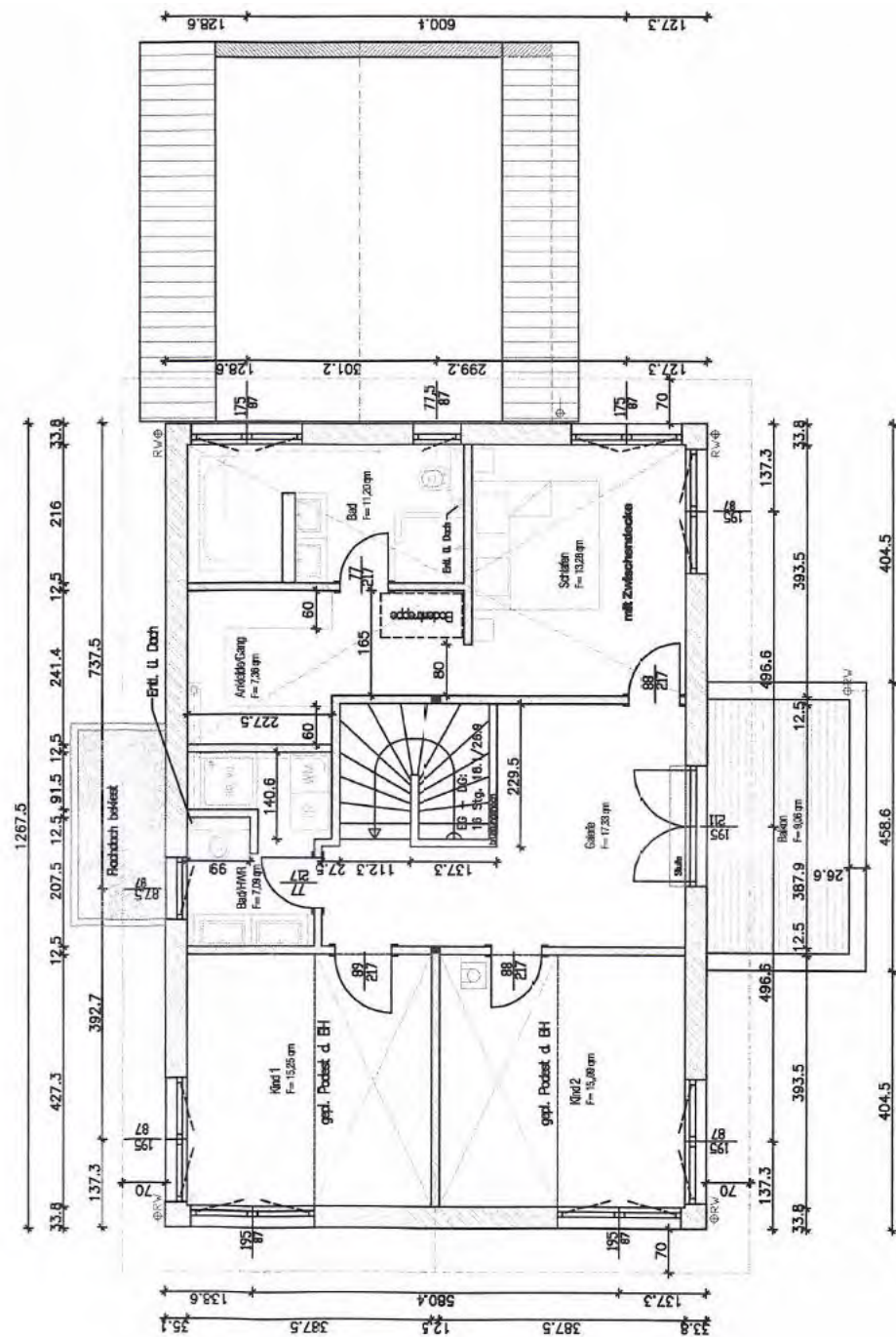


Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabebplan)

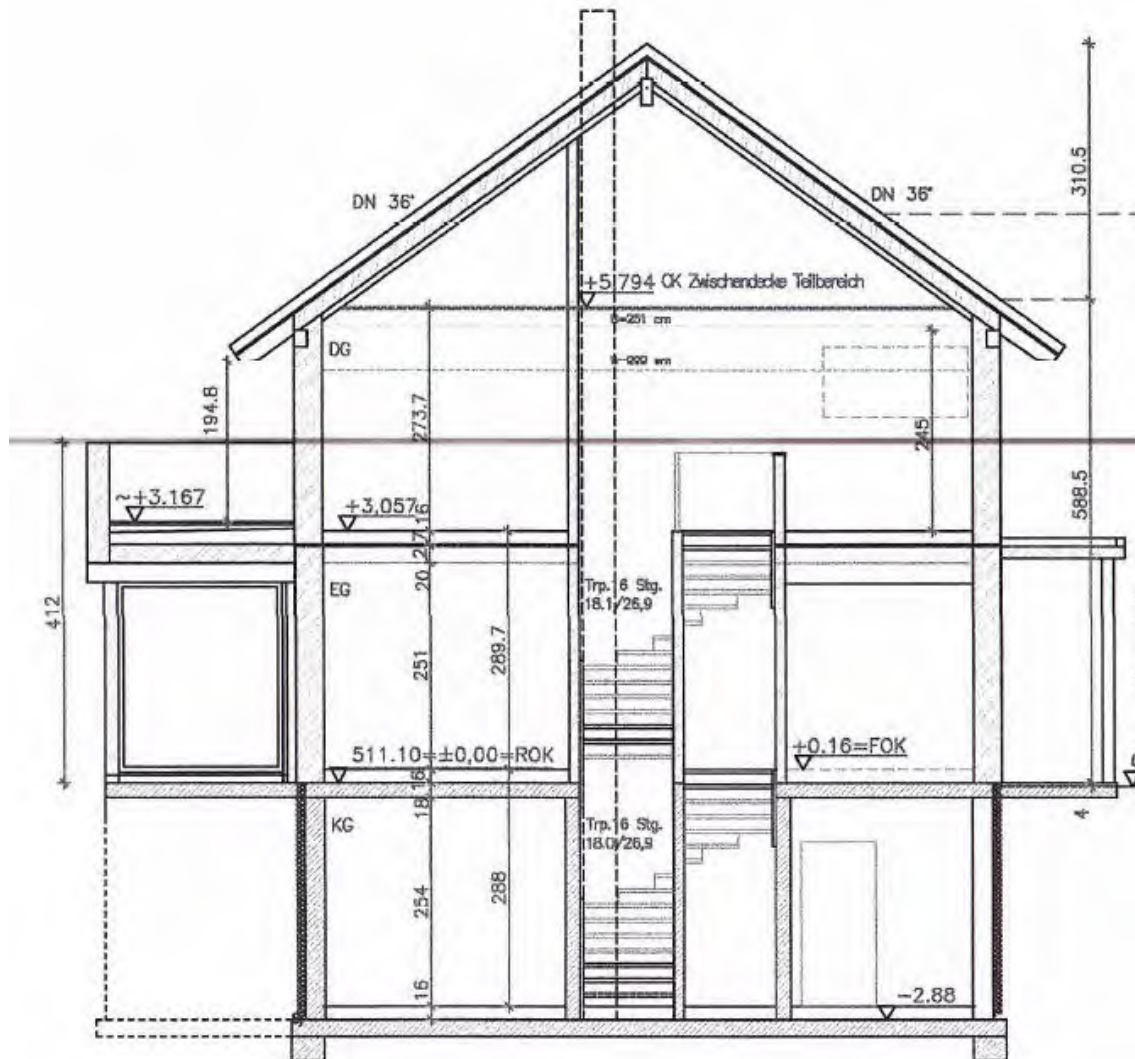
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Kistlerweg 8, 85464 Finsing

Anlagen



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)



Schnitt Wohngebäude (Ausschnitt Eingabeplan)