Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Wimberger Str. 2 a, 94081 Fürstenzell
Filchner Str. 46 a, 81476 München

Telefon: 08502 / 917 830
Internet: www.immowert-ws.de
eMail: info@immowert-ws.de

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

84028 Landshut

Datum: 03.08.2026
Az.: 1 K 91 / 25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. A. a. d. § 194 Baugesetzbuch

Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum
in 94419 Reisbach, Mooshäusln 4a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 17.07.2026 ermittelt mit rd.

31.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	DHH als Wohnungseigentum Nr. 2	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Wohnungseigentum Nr. 2 mit Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen der Wohnung	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen	17
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Sachwertberechnung	20
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Ertragswertberechnung	24
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 26
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 26
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 26
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 26
4.6.4 Verkehrswert 27
5 Verzeichnis der Anlagen 28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum;
Miteigentumsanteil von ½ verbunden mit
dem Sondereigentum Nr. 2 (nach WEG)

mit dem Sondernutzungsrecht an dem
anteiligen Grundstück (Vgl. Bodenwertermittlung)

beschränkt durch die Sondereigentumsrechte
anderer ME-Anteile (WET Nr. 1)

Objektadresse: **94419 Reisbach,**
Mooshäusln 4a

Grundbuchangaben: Grundbuch von Reisbach

Katasterangaben: Gemarkung Reisbach
Flurstück 694

Auszug vom: 14.08.2025
Amtsgericht: Landau a. d. Isar
Grundbuch von: Reisbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile Anteil	Gesamt	Ant. Fläche m²
36	1370	1	Reisbach	2		694	1	2	601,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 601,00

davon zu bewerten die Fläche des Sondernutzungsrechtes
für WET Nr. 2 **165,00**

Abteilung I, Eigentümer anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
36/1370		1	694	Zwangsversteige-rungsvermerk	Ohne Wertansatz	

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer: Im Gutachten anonymisiert,
Verweis auf die Angaben im Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	Ersttermin: 21.11.2026 (Außenbesichtigung) Zweittermin: 17.07.2026 (Außen- und Innenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin:

Ersttermin:
Der Sachverständige;
Von den geladenen Personen war niemand anwesend;
Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Zweittermin:
Der Zweittermin wurde durch den amtlich bestellten Betreuer eines Eigentümers organisiert. Die Besichtigung im Inneren der betroffenen DHH war möglich. Allerdings mit der Einschränkung, dass viele Bereiche der einzelnen Räume durch Vermüllung oder Unrat nicht umfänglich sichtbar waren. Beispielsweise konnten keine Verbrauchsmessvorrichtungen gefunden werden, oder auch die Hausanschlüsse für die Versorgung waren nicht zugänglich.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Teilungserklärung vom Grundbuchamt und Notariat
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Recherche – Marktdaten
- Auskünfte hinsichtlich der Erschließung des Anwesens
- Informationen von den Betreuern der Eigentümer

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweis:

Einige der Eigentümer der Erbengemeinschaft unterliegen der „Betreuung" durch einen amtlich bestellten Betreuer. Der unterzeichnende SV erhielt diese Information erst beim Orttermin.

Durch diesen Umstand konnte der Ersttermin nur mit einer Außenbesichtigung erfolgen, da die Betreuer nicht informiert wurden. Erst durch weitere Kontaktaufnahme wurde ein Zweittermin mit Innenbesichtigung vereinbart. Es konnten nicht alle Informationen zum Gebäude und der technischen Erschließung final recherchiert werden. Zudem waren die Innenräume stark vermüllt oder mit Unrat belagert. Die Inaugenscheinnahme war dadurch beeinträchtigt.

Die Beurteilung des baulichen Zustands erfolgt daher ausschließlich auf der Grundlage des Augenscheins sowie sachverständiger Erfahrungswerte für vergleichbare Gebäude.

Es wird ein überdurchschnittlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf unterstellt, der in Form pauschaler Abschläge in der Wertermittlung berücksichtigt wurde.

Diese Annahme entspricht in der Praxis der üblichen Vorgehensweise bei unzureichender Erkenntnislage und dient der sachgerechten Berücksichtigung des erhöhten Risikos.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden sämtliche wertbeeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß den Vorgaben der ImmoWertV sowie der einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien berücksichtigt.

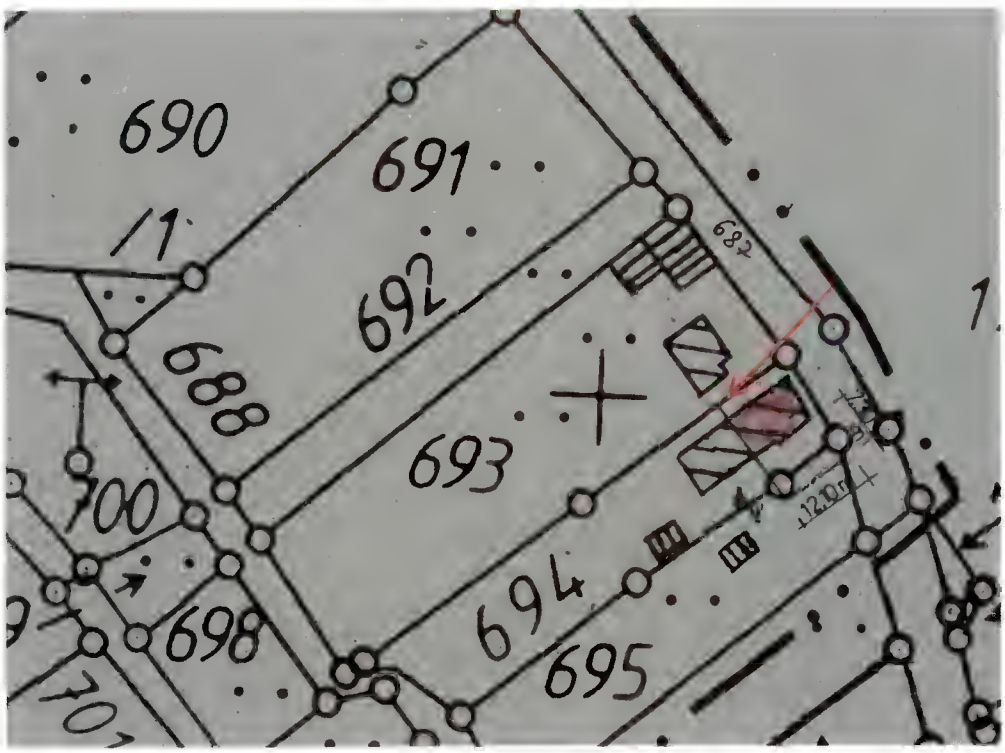
Aufgrund der eingeschränkten Informations- und Datenlage – insbesondere der eingeschränkten Innenbesichtigungsmöglichkeit – sowie der festgestellten rechtlichen und tatsächlichen Besonderheiten des Bewertungsobjekts war eine detaillierte Einzelkalkulation sämtlicher wertrelevanter Einflussgrößen nicht möglich.

Die hieraus resultierenden Unsicherheiten wurden sachgerecht durch pauschale, marktübliche und plausibel hergeleitete Abschläge berücksichtigt.

Hinweis: Lückhafte Teilungserklärung hinsichtlich der Sondernutzungsrechte:

Laut Teilungserklärung vom 07.12.1995 sind unter Pkt. 4 Sondernutzungsrechte für Gartenflächen vereinbart:

> b) Dem jeweiligen Eigentümer der mit Nr. 2 lt. Auf - teilungsplan bezeichneten Wohnungseigentumsein - heit steht das Sondernutzungsrecht zu
> aa) an der Gartenfläche, im beiliegenden Lageplan mit blauer Farbe gekennzeichnet ,



(Auszug aus der Teilungserklärung: Lageplan)

Nach wiederholter Recherche durch den SV konnte allerdings kein zutreffender Lageplan recherchiert werden. Weder das Grundbuchamt noch das zuständige Notariat konnten adäquate Pläne vorweisen. In der Teilungserklärung wird auf o. a. Lageplan verwiesen, der allerdings mit den Beschreibungen laut TE (Sondernutzungsrechtvereinbarung) nicht übereinstimmt.

Hilfsweise erfolgt folgende bewertungsrelevante Annahme:
Aus den Erkenntnissen des Ortstermins bzw. Angaben durch den Betreuer der Bewohner des Wohnungseigentum Nr. 1 (Nachbarhaus) wird **eine plausible Fläche aus dem o. g. Lageplan planimetrisch ermittelt** und in der Bewertung in Ansatz gebracht.

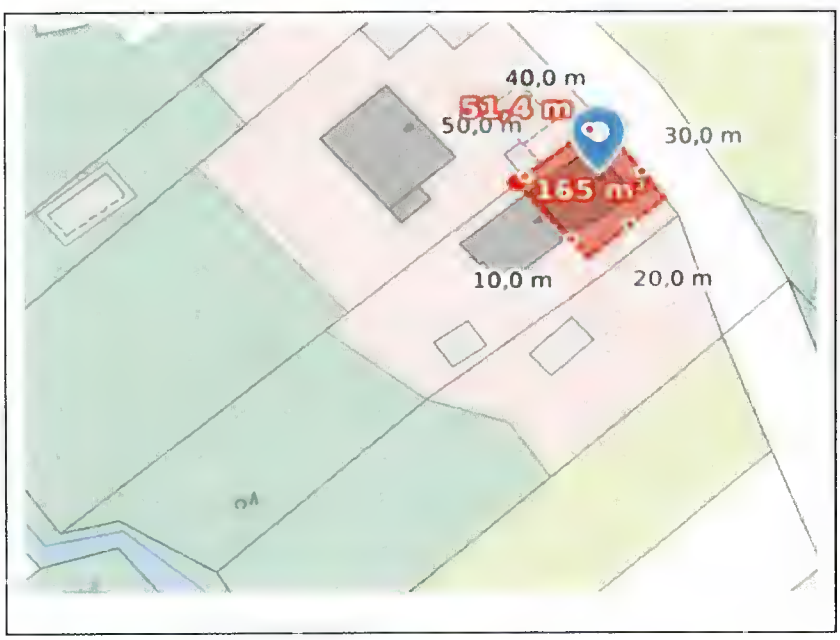
Die Fläche betrifft den östlichen Anteil mit der Gartenfläche vor der Wohnung Nr. 2 und die bebauten Fläche des Gebäudes mit der Wohnung Nr. 2, im Umgriff des Gebäudes. Im oberen Lageplan wird diese Fläche durch die grüne Linie begrenzt.

Die Restfläche wird dem Wohnungseigentum Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Der Gartenanteil wird durch einen betonierten Sockel und den Zugangsweg für die Hausnr. 4 (Wohnung 1) begrenzt.

Diese Vorgehensweise kann nur eine plausible Annahme sein. Sie berücksichtigt die Gegebenheiten vor Ort. Eine rechtliche Verbindlichkeit kann daraus nicht abgeleitet werden.

Es wird empfohlen, nach dem Erwerb dieses Objektes, eine verbindliche Regelung herbeizuführen.

Planimetrische ermittelte Fläche für die Grundstücksfläche:



Feststellungen zu den Anfragen des Gerichts:

Hinweis:
Soweit keine Antworten gemacht werden, gab es keine Feststellungen bzw. Anhaltspunkte dafür.

Zu b)

Zuständiger Kaminkehrer:

Stefan Nußbaumer, Kaminkehrer Adresse: Röntgenstraße 5, 94419 Reisbach

Zu c)
Verwalterangaben:

Die Verwaltung wird in durch die Eigentümergemeinschaft bzw. der Erbengemeinschaft durchgeführt.
In deren Vertretung durch die beiden amtlich bestellten Betreuer:

Gerhard Götz, Eglseer Weg 1, 84032 Landshut / Altdorf

Daniel Biermeier, Im Asenfeld, 94405 Landau a. d. Isar

Zu d)
Vermietungsangaben:

Die DHH als Wohnungseigentum Nr. 2 wird eigengenutzt.

Zu h)
Energieausweis:
Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt bzw. nachgewiesen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Reisbach liegt im Landkreis Dingolfing-Landau in Niederbayern. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zu den Wirtschaftszentren Dingolfing und Landshut sowie von einer guten Anbindung an die A92 und das regionale Straßennetz.

Landeshauptstadt:
München (ca. 110 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 11, (in der Nähe)

Autobahnzufahrt:
BAB A 92 (ca. 5 km entfernt)
Anschlussstelle Dingolfing bzw. Landau a. d. Isar

Bahnhof:
Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich insbesondere in **Dingolfing**, **Landau a. d. Isar** und **Vilsbiburg**. Dort bestehen Anschlüsse an das regionale und überregionale Schienennetz der Deutschen Bahn mit Verbindungen in Richtung Landshut, München, Plattling, Regensburg und Passau.

Flughafen:
Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der **Flughafen München (MUC)**. Dieser befindet sich nordöstlich von München und ist von Reisbach aus über die Bundesautobahn A92 in einer Fahrzeit von etwa 60 bis 75 Minuten erreichbar.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

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

Mikrolage:
Die Anwesen Mooshäusln 4 und 4a befinden sich in einem ländlich geprägten Ortsteil von Reisbach. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Flächen und Grünbereiche gekennzeichnet.

Die Lage ist ruhig, naturnah und verkehrsarm. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Hauptort Reisbach und sind überwiegend mit dem Pkw gut erreichbar.

Die Wohnlage ist als einfache bis mittlere ländliche Wohnlage einzustufen.

Beeinträchtigungen:

Keine wesentlichen wahrnehmbar.

Lagebedingt bestehen die für den ländlichen Raum typischen Einschränkungen hinsichtlich der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten ohne motorisierten Individualverkehr.

Topografie: Das Grundstück ist weitgehend eben;

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, ländliche Wohnlage mit guter Wohnqualität innerhalb des Gemeindegebiets von Reisbach, die insbesondere für eigengenutztes Wohnen im naturnahen Umfeld geeignet ist.

Umweltrisiken

Gefahren	Einstufung	Risiko (% p.a.)	Bemerkung
Starkregen	gering		
Überschwemmung	keine Gefährdung		
Sturm	gering		
Hagel	sehr gering		
Sturmflut	keine Gefährdung		
Erdbeben	keine Gefährdung		
Tornado	keine Gefährdung		
Vulkanismus	keine Gefährdung		
Tsunami	keine Gefährdung		

Quelle: Sachverständige Einschätzung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
Gemeinschaftsgrundstück insgesamt 1.202 m²;

bewertungsrelevant ist die planimetrisch ermittelte Fläche mit der Sondernutzugsrechtvereinbarung für die Gartenfläche und dem bebauten Gebäudeanteil: 165 m²

Bemerkungen:
Die Zuordnung des Sondernutzungsrechtes ist in der Teilungserklärung nicht eindeutig geregelt. Die Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Flächen orientiert sich an den Erkenntnissen aus dem Ortstermin.
Vgl. die Hinweise unter Pkt. 1.4.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Die Anbindung des Bewertungsobjekts erfolgt über die Gemeindestraßen des Ortsteils Mooshäusl an das örtliche und regionale Straßennetz.

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	**Elektrischer Strom:** der Bezug erfolgt über das Nachbarhaus Nr. 4 (WET Nr. 1); mit Ablesezähler für das Bayernwerk; Es besteht kein eigener öffentlicher Anschluss; Nach Auskunft gibt es einen Zwischenzähler zur Verbrauchsablesung für die bewertungsrelevante Wohneinheit. **Wasser:** das Anwesen hat auskunftsgemäß einen eigenen Wasseranschluss; die Abrechnung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung „Oberes Kohlbachtal". Kanalanschluss: Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Vils": Es besteht ein gemeinsamer Kanalanschluss für die Haus-Nr. 4 und 4a. Die Abrechnung erfolgt über die Verbrauchsmessungen für die Wasserversorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Gebäudes, kommun an die DHH Nr. 4, WEG Nr. 1; Vgl. dazu Katasterkartenauszug in den Anlagen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Verdachtsfläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende und vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen: • Abwasserkanalrecht • Zwangsversteigerungsvermerk In Bewertung bleiben diese Lasten unberücksichtigt, bzw. sind für die Nutzung des Objektes nicht beeinträchtigend.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten bebaut.

Das Objekt ist aufgeteilt in 2 Wohnungseigentumsanteile (nach WEG) mit Sondernutzungsrechten für die Nutzung des Grundstücks:

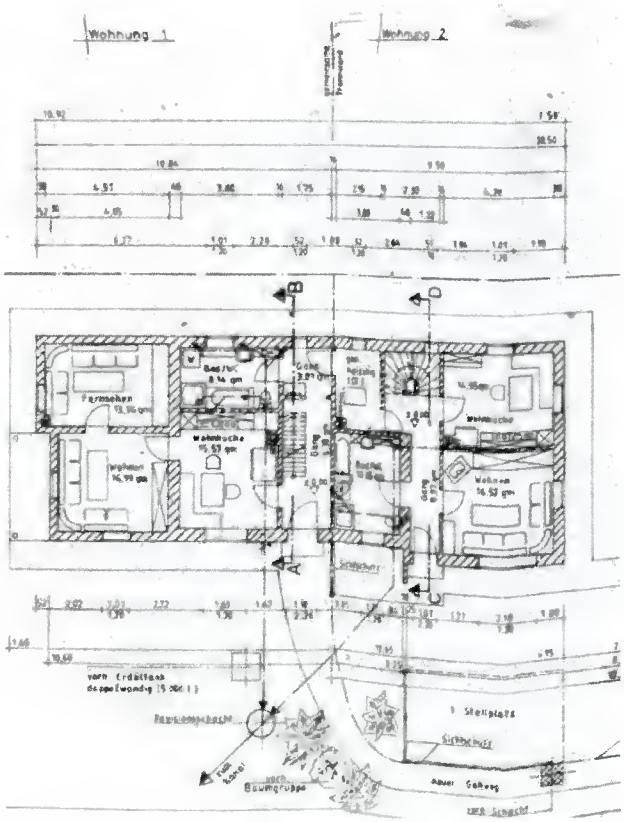
Auszug aus der Teilungserklärung:

Miteigentumsanteile / Auszug aus dem Aufteilungsplan:

1) der Miteigentumsanteil von 1/2
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Auf - teilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen ,

2) der Miteigentumsanteil von 1/2
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Auf - teilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen .

Bewertungsrelevant ist die Wohnung Nr. 2



(Auszug aus dem Teilungsplan)

Das Objekt ist weitgehend eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die bewertungsrelevante Wohnung Nr. 2 im Haus Nr. 4 a konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Es wird ein mäßiger bis einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

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

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

3.2 DHH als Wohnungseigentum Nr. 2

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Wohnungseigentumseinheit ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; Zweigeschossig incl. DG; nicht unterkellert; Wohnfläche: 100,60 m² ursprüngliches Baujahr dieses Gebäudeteils (Erstbebauung) ist unbekannt; Giebeldach;
Modernisierung:	Nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin keine wesentlichen;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Es wird ein mäßiger energetischen Zustand unterstellt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Wohnungseigentum Nr. 2 mit Raumaufteilung

Wohnung Nr. 2:	EG und DG; Vgl. Grundrisse in den Anlagen;

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

Konstruktionsart:	Massivbau;
Fundamente:	Fundamente, tragende Bodenplatte, Beton;
Umfassungswände:	Massive Wände (Ziegelwände);
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk;
	nichttragende Innenwände Mauerwerk;
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecke; (gem. Planungsunterlagen)
Treppen:	Geschosstreppe: Betontreppe;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz;
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach;
	Dachform: Sattel- oder Giebeldach;
	Dacheindeckung: Dachziegel;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; gemeinsam mit der WET Nr. 1;
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung;
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl) Gemeinschaftsheizung mit dem Haus Nr. 4 (WET Nr. 1);
	Die **Heizung** für beide Häuser der Wohnungseigentumsgemeinschaft befindet sich in der bewertungsrelevanten Wohnung. Vgl. Grundriss EG in den Anlagen
	Die **Erdöltanks** außerhalb des Gebäudes befinden sich auf dem Nachbargrundstück (Sondernutzungsrecht WET Nr. 1).
	Die Vor- und Nachteile hinsichtlich der Lage der gemeinschaftlichen Einrichtungen gleichen sich aus, und werden daher als wertneutral beurteilt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen; (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über die Heizung;

3.2.5 Raumausstattungen der Wohnung

Die Beschreibungen erfolgen aufgrund der Erkenntnisse aus dem Besichtigungstermin (nach eingeschränkter Inaugenscheinnahme) bzw. nach den vorliegenden Unterlagen.

Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen, einfacher Ausstattungsstandard
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, z. T. Tapeten
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge
Türen:	Eingangstür: Holz Zimmertüren: einfache Holztüren einfache Beschläge
sanitäre Installation:	in einfacher Ausstattung
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung nicht enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund des allgemeinen Gesamteindrucks des Gesamtgebäudes, mit deutlichen Abnutzungsspuren, wird ein pauschaler Instandhaltungsstau und Modernisierungsstau unterstellt.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Ausstattungsstandard ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem Ortstermin mäßig bis einfach. Es sind deutliche Abnutzungsspuren zu erkennen. Das gesamte Gebäude macht einen ungepflegten Eindruck, ist stark vermüllt bzw. mit Unrat belagert.

3.3 Außenanlagen

Im Wesentlichen:

- Ver -und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Vgl. dazu Ausführungen zu den Versorgungsanschlüssen)
- Einfache Gartenanlagen
- Einzäunung
- Gartenhäuschen
- Befestigte Flächen als Gehwege

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die **Wohnungseigentumseinheit Nr. 2** in Reisbach, Mooshäusln 4a zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2026 ermittelt.

Die Daten des Grundbuchs werden hier nicht voll umfänglich aufgeführt. Es wird empfohlen Einsicht in das Grundbuch zu nehmen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	lich*	EUR
1	Bebautes Grundstück mit Sondernutzungsrecht für Nr. 2	165	43,75					Ja	7.218

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

BODENWERT (gesamt) **7.218**

Richtwertanpassung

zu 1 Grundstück mit Sondernutzungsrecht

Bodenrichtwert: 87,50 EUR/m²
Quelle: BRW des Landkreise Dingolfing / Landau

Durchschnittswert für Dorfgebiete oder
Wohnbauland in ländlich vergleichbaren Lagen
innerhalb des Landkreises
Stand: 01.01.2026

Anpassung:
- 50,00% = 43,75 EUR/m²
wegen der Lage im Außenbereich

= 43,75 EUR/m²

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2026 insgesamt **7.218,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten
Gebäude		jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR
1	Wohnhaus mit Wohnung Nr. 1		80	20	145,61	1.158	17,00	Linear	75,00	49.320
										Σ 49.320

** Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2026 = 1,9810*

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**49.320**
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,00%	3.945
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**53.265**
+ Bodenwert		7.218
Vorläufiger Sachwert		**60.483**
± Marktanpassung	-15,00%	-9.073
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**51.410**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden pauschaler Instandsetzungsstau 100 m² * 100 €/m²		10.000
- Sonstige Wertabschläge		
Modernisierung der Heizung 1/2 Anteil		3.500
Entrümpelung im Gebäudeinneren		3.000
Nachrüstung für Messungseinrichtungen zum Energieverbrauch		2.000
Fehlende Instandhaltungsrücklage für Gemeinschaftseigentum 1/2 Anteil		1.500
SACHWERT		**31.410**

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ermittlung der BGF

In Gebäude	*Beschreibung*	**Faktor /** *Geschosse*	**Länge** *m*	**Breite** *m*	**Höhe** *m*	**Fläche** *m²*	**BGF** *m²*
1	Grundfläche	2,00	9,58	7,60		145,61	145,61
	Summe Wohnhaus mit Wohnung Nr.						**145,61**
	Summe gesamt						**145,61**

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus mit Wohnung Nr.

Gebäudetyp	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erd-,
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	1,15

Gewerk	Standardstufe [1] 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil [2]	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
Außenwände	1,0					23	132,48
Dach	1,0					15	86,40
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				11	66,93
Innenwände und -türen	1,0					11	63,36
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	63,36
Fußböden	1,0					5	28,80
Sanitäreinrichtungen	1,0					9	51,84
Heizung		1,0				9	57,69
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	34,56
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	576	641	739	888	1.111		∑ 585

[1] Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

[2] Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	585 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	585 EUR/
Indexwert zum Stichtag	1,9810 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2026)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.158 EUR/

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der Gebäudesachwerte insg.	3.945,00 €
Summe	3.945,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Fiktives Baujahr 1966.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung

Der angesetzte objektartspezifische Marktanpassung wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Der zuständige GAA des Landkreise Dingolfing / Landau weist keine eigenen Marktanpassungsfaktoren aus.

Im bewertungsrelevanten Fall ist eine Marktanpassung von - 15 % angemessen und sachgerecht, unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit und der Konstellation als Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Für das bewertungsrelevante Objekt:

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden:

  Pauschaler Instandsetzungsstau
  100 m² * 100 €/m² /Wfl.
  Im Rahmen dieser Wertermittlung können die Kosten nur pauschal und überschlägig ermittelt werden.

- Sonstige Wertabschläge:

  Modernisierung der Heizung mit einem Kostenanteil von 1/2 (gem. Teilungserklärung:
  Die Heizung stammt aus dem Jahre 1987 und es wird aufgrund des Alters und äußeren Inaugenscheinnahme sicherlich mit einer Erneuerung bzw. Teilerneuerung zeitnah zu rechnen sein.

  Entrümpelung im Gebäudeinneren:
  Kosten aufgrund der Vermüllung bzw. Lagerung von Unrat.

  Nachrüstung für **Messungseinrichtungen** zum Energieverbrauch:
  Pauschale Schätzung für die Nachrüstung, nachdem beim Ortstermin keine Messungseinrichtungen festgestellt werden konnten.
  - Heizungsenergieverbrauch
  - Stromverbrauch Heizung
  - Stromverbrach allgemein
  -

  Fehlende **Instandhaltungsrücklage** für Gemeinschaftseigentum 1/2 Anteil:
  Für die gemeinschaftlichen Einrichtungen
  - Pflege und Instandhaltung Gemeinschaftseigentum allgemein.

Die Kostenansätze können im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal und überschlägig ermittelt werden.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Nutzung			RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude										
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	heiten	m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
w	1	Wohnen	20	4,00	1	100,60		4,50	5.432	289
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 20	Ø 4,00	Σ 1	Σ 100,60			Σ 5.432	Σ 289

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude			EUR/m²		EUR		wagnis	CO_2	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen	14,40	0,73	367,00	6,75	2,00				35,43

** Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten* *Ø 35,43*

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert
In Gebäude				kosten		verzins.	reinertrag	faktor	
		Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen	5.432	1.925	3.507	289	3.218	13,5903	43.733
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 5.432	Σ 1.925	Σ 3.507	Σ 289	Σ 3.218		Σ 43.733

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**43.733**
+ Bodenwert	7.218
Vorläufiger Ertragswert	**50.951**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)	10.000
- Sonstige Wertabschläge	
Modernisierung der Heizung 1/2 Anteil	3.500
Entrümpelung im Gebäudeinneren	3.000
Nachrüstung für Messungseinrichtungen zum Energieverbrauch	2.000
Fehlende Instandhaltungsrücklage für Gemeinschaftseigentum 1/2 Anteil	1.500
ERTRAGSWERT	**30.951**

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben der Wohn- bzw. Nutzflächen aus den Bauunterlagen wurden von mir plausibilisiert.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den üblichen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vgl. Erläuterung in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Wahl der Wertermittlungsverfahren"* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig renditebasierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzerobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in das Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse.

Das Ertragswertverfahren wurde stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis

		Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert	7.218
	Sachwert	31.410
	Ertragswert	30.951
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	**31.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFl.	310
	x-fache Jahresmiete	5,70
Vergleichsparameter ohne besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	EUR/m² WNFl.	510
	x-fache Jahresmiete	9,40
	Bruttorendite (RoE/x)	10,65%
Mietfläche	Wohnfläche	100,6m²

4.6.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt definiert:

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

Der **Verkehrswert** für die **Wohnungseigentum Nr. 2** in 94419 Reisbach, Mooshäusln 4 a

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2026 mit rd.

31.000,00 €

in Worten: einunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Fürstenzell, den 03.08.2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

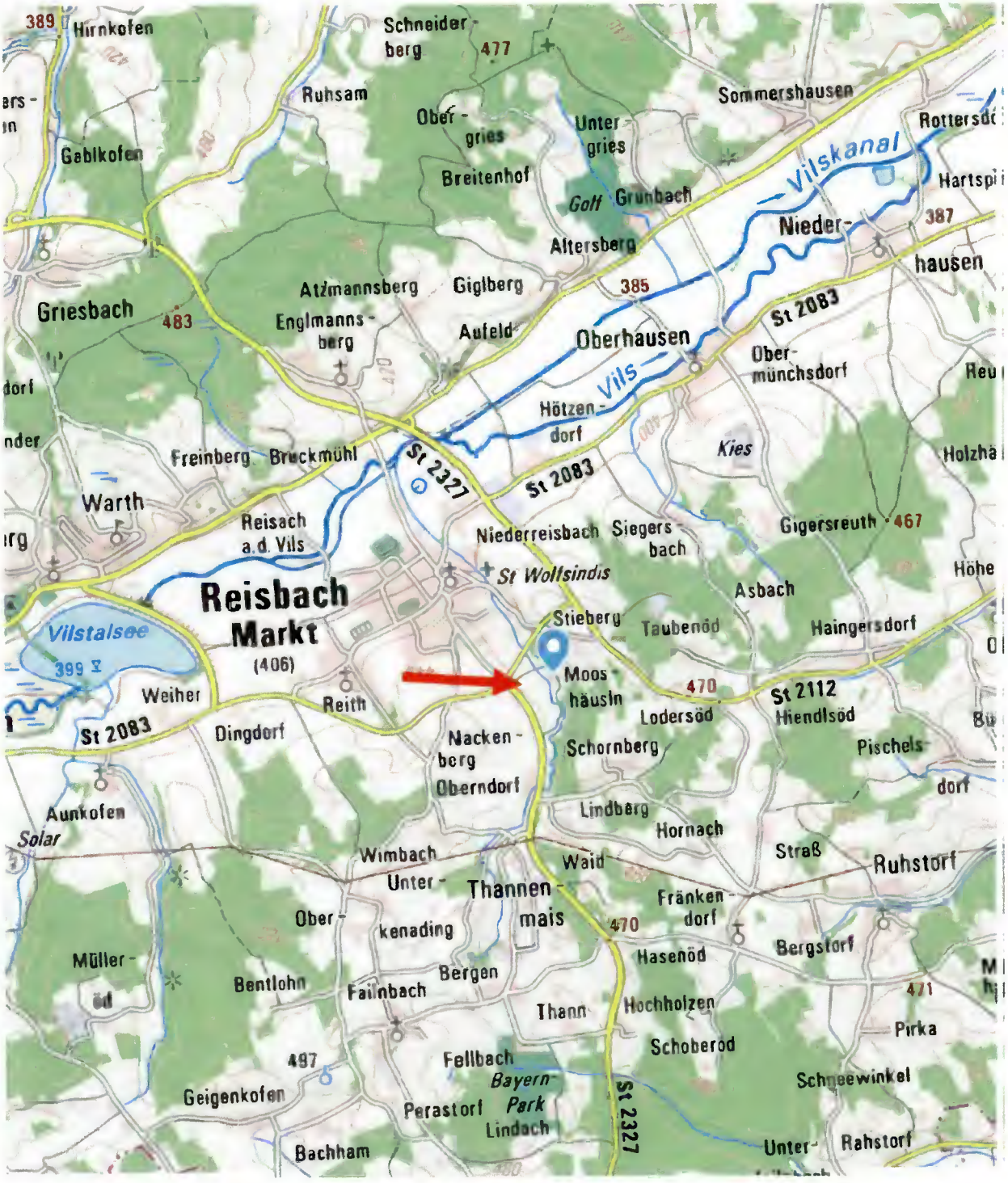
Anlage 4: Grundrisse EG und DG

Anlage 5: Fotos

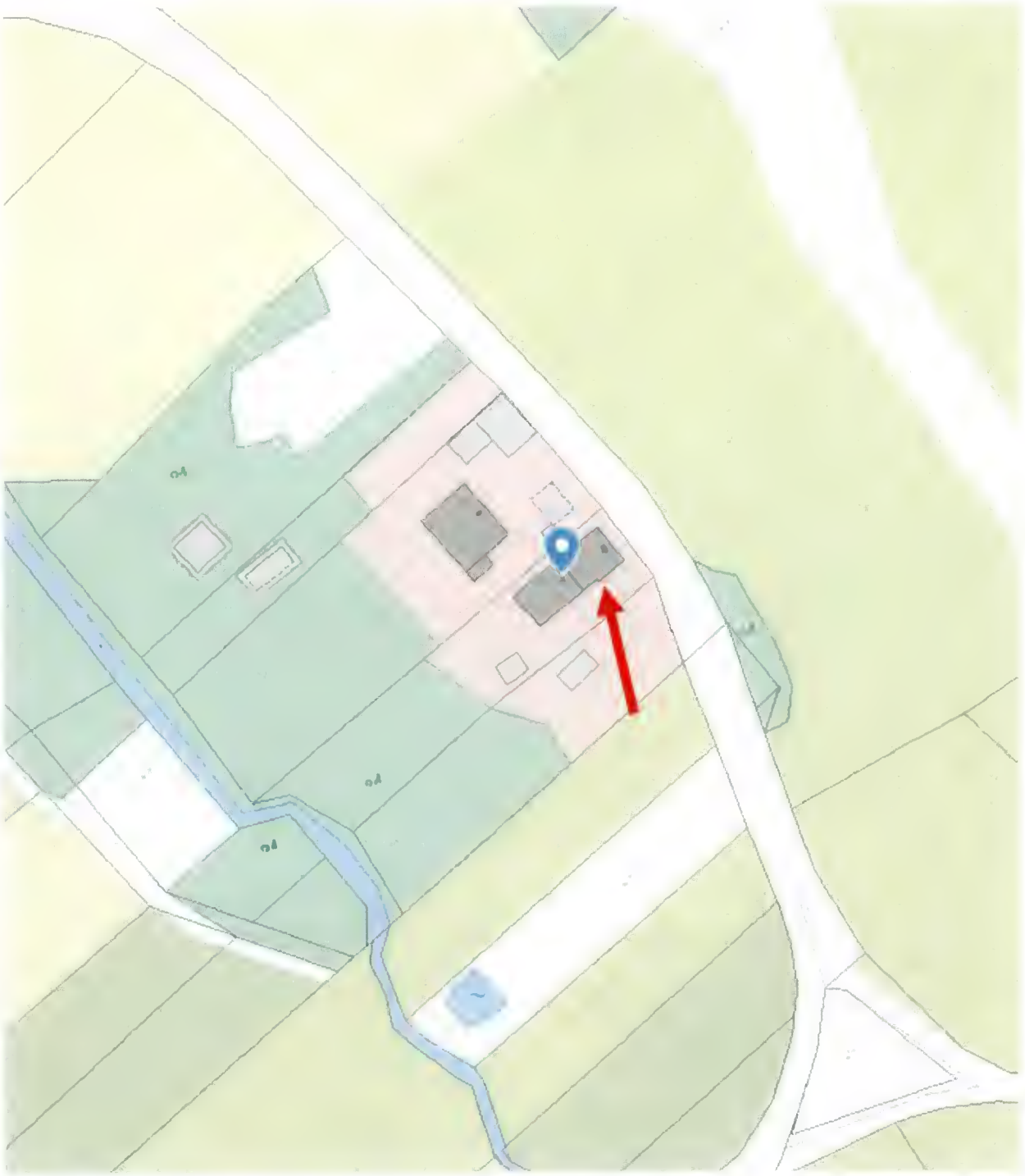
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

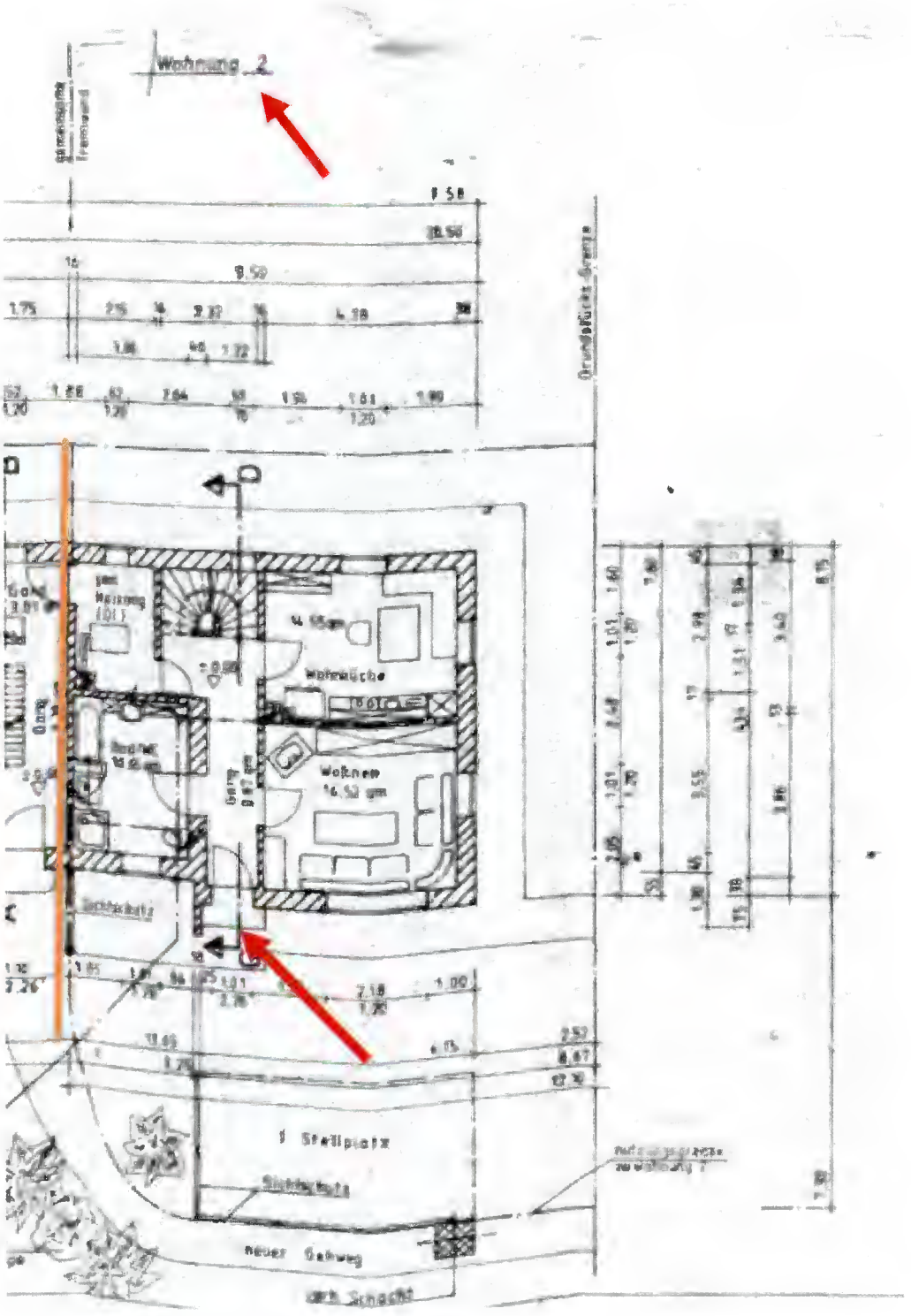


Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

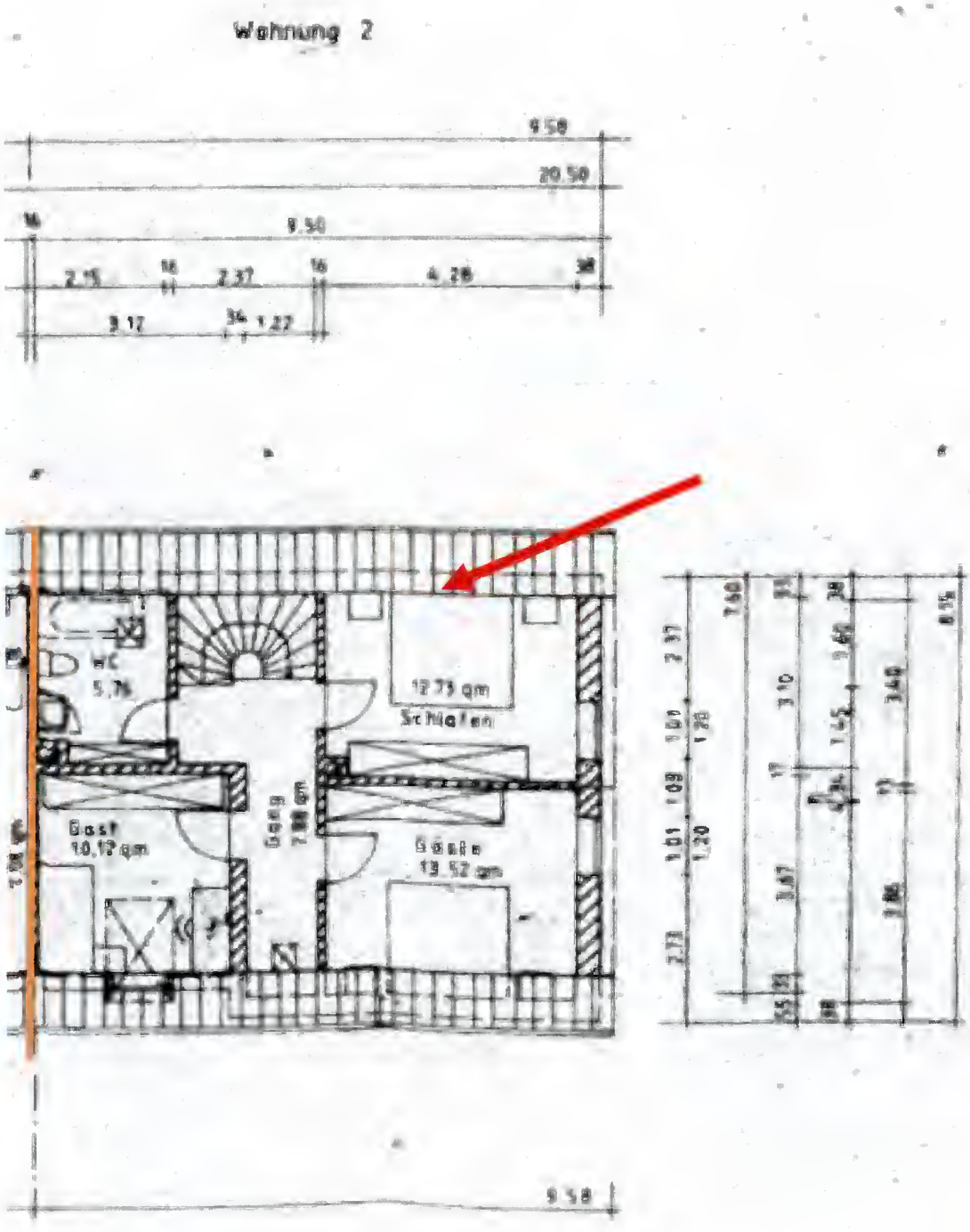


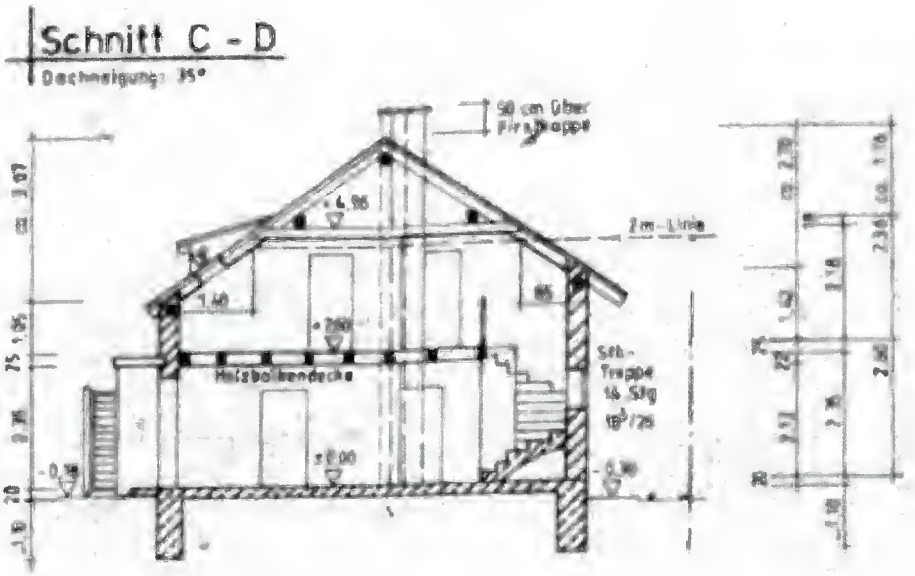
Anlage 4: Grundrisse EG und DG mit Kennzeichnung des Sondereigentums

Erdgeschoss



Dachgeschoss




Schnitt C - D
Dachneigung: 35°
50 cm über
Firstpappe
2 m - Linie
Holzbalendecke
Sch.-
Treppe
14 Stg
±0,00

Anlage 5: Fotos

Außen

Straßenansicht der DHH rechts



Außen

Seiten- und Rückansicht des Wohnhauses



Außen

Gartenansicht mit Eingang
(Sondernutzungsrecht)



Außen

Ländliches Umfeld



Außen

Außenanlangen mit Gartenhaus



Außen

Abdeckung der Öltanks im Außenbereich auf dem Grundstück mit dem Sondernutzungsrecht des WET Nr. 1



Außen

Teilansicht der Fläche des Grundstücks
mit dem vermuteten Sondernutzungsrecht



Außen

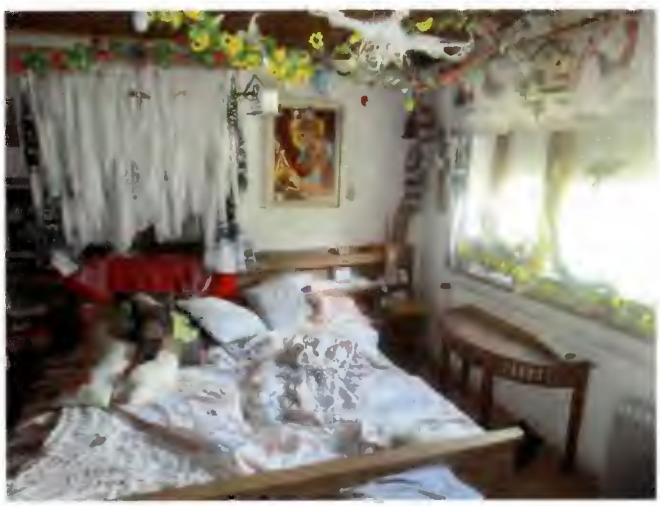
Gebäudeansicht von Haus 4 (links)
und Haus 4a (rechts)

mit Kennzeichnung des Zugangs
zum Nachbarhaus (Wohnung Nr. 1)



Innen

Wohnraum im EG



Innen

Teilansicht Bad



Innen

Bad und Sanitärausstattung



Innen

Flur im EG



Innen

Wohnraum mit Küche im EG



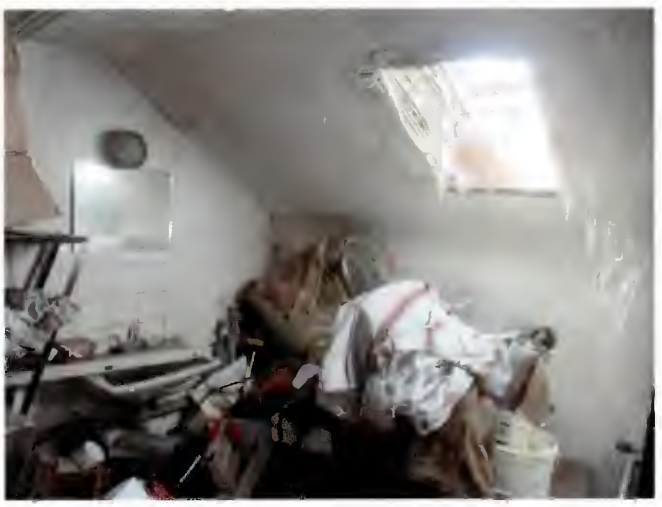
Innen

Wohnbereich im DG



Innen

Wohnraum im DG
mit mangelhaften Dachflächen-
fenstereinbau



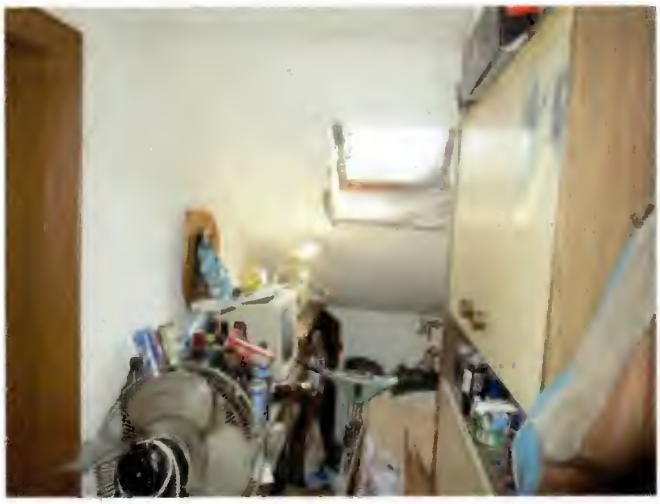
Innen

Wohnraum im DG
mit mangelhaften Dachflächen-
fenstereinbau



Innen

Flurbereich mit mangelhaften
Dachflächenfenstereinbau



Innen

Teilansicht
Gemeinschaftliche Heizung
innerhalb des bewertungsrelevanten
Hauses

