



Gutachten

Aktenzeichen 803 K 32/22

- Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von
- a) 76,75/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl. Nr. 231/8 der Gemarkung Aidenbach, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 8 unter der Anschrift Am Park 3, 94501 Aidenbach sowie
 - b) 76,75/2.000 Miteigentumsanteil an der angrenzenden Flurnummer 231/6 (Verkehrsfläche), ebenfalls der Gemarkung Aidenbach

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungstichtag 07.11.2022

a) 80.000,00 €

b) 75,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 39 Seiten.

Es wurde in 5 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einem zusätzlichen Exposé erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 09.11.2022

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lage- und Ortsbeschreibung	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.3 Erschließung	
3.4 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	26
Anlagen	27
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Auftrag vom	11.08.2022
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 8 lt. Aufteilungsplan im Dachgeschoss samt Kellerraum mit gleicher Nummer sowie Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 8 im Mehrfamilienhaus Am Park 3, 94501 Aidenbach. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 43 m ²
Wertermittlungstichtag	07.11.2022
Qualitätsstichtag	07.11.2022

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 53. Auflage 2022
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH
Sommer/ Kröll/ Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Pra- xis – Loseblattwerksammlung Rudolf Haufe-Verlag, Freiburg i. Br.
Sprengnetter	Grundstücksbewertung Herausgeber: Wertermittlungsforum
Bay. Landesamt	Statistische Berichte des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung Preisindizes für Bau- werke und Messzahlen für Bauleistungspreise in Bayern
Bodenrichtwerte	Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kauf- preissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Bundesbaugesetz (GutachterausschußV) vom 05.April 2005 – GVBl. Nr. 7/2005 S. 88

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss des AG Passau vom 10.08.2022 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 10.08.2022 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 02.05.2022 - Bebauungsmitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Aidenbach vom 12.10.2021 bzw. 08.08.2022
Vom Grundbuchamt	<ul style="list-style-type: none"> - Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung
Von der Hausverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen - Abrechnung 2021 - Wirtschaftsplan 2022 - Energieausweis
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Verwaltungsgemeinschaft Aidenbach – Bauamt - Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Passau - Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin	03.11.2022
	2. Ortstermin	07.11.2022
Teilnehmer am Ortstermin	1. Ortstermin	Der Sachverständige
	2. Ortstermin	Der Mieter und der Sachverständige
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.	
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (12 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.	

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Aidenbach, Blatt 1386 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
1	76,75/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	231/8	Am Park 3, Gebäude- und Freifläche	1.041
		verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 8 laut Aufteilungsplan	
2/zu 1	76,75/2.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	231/6	Am Park, Verkehrsfläche	98

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) der Grundbücher werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Grundakten beim Grundbuchamt Passau wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Der gegenständlichen Wohnung ist laut Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 8 im Freien zugeordnet (vgl. Stellplatzplan auf S. 33).

2.4 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt ist seit dem 08.11.2010 vermietet. Die Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt 240,00 €/Monat zzgl. 10,00 €/Monat für den Außenstellplatz zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung von 100,00 €/Monat. Die Kaltmiete wurde seit Mietbeginn nicht angepasst.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

ISC Immobilien Service Center GmbH
Stadtplatz 41, 94474 Vilshofen an der Donau

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2022 152,00 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2021 anteilig für die Wohnung 1.559,88 €.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Gebietseinstufung Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Krottentaler“. Folgende Festsetzungen wurden hierbei getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Bauweise: offen
- II Vollgeschosse sowie Dachgeschoss
- Dachform: Satteldach

Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität Erschlossenes und bebautes Grundstück (baureifes Land gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage- und Ortsbeschreibung

Das Wertobjekt befindet sich am Ortsrand von Aidenbach, einer Marktgemeinde in der Region Donau-Wald im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Passau
Gemeinde	Aidenbach
Gemeindegliederung	19 Gemeindeteile
Einwohner	3.091 (Stand 31.12.2021)
Höhe	ca. 358 m ü NN
Infrastruktur	In Aidenbach befinden sich Kindergarten, Mittelschule, Supermärkte, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Volksbank sowie Restaurants und Cafés. Die Nähe zum Bäderdreieck und Golfzentrum, das historische Freilichtspieltheater, ein Freibad sowie die geriatrische Reha-Klinik machen den Markt Aidenbach zu einem beliebten Ferien- und Erholungsort. Sämtliche weitere Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der ca. 13 km entfernten Stadt Vilshofen an der Donau bzw. in der ca. 32 km entfernten Universitätsstadt Passau eingerichtet.
Örtliche Verkehrsverhältnisse	Staatsstraße St 2117 führt südwestlich an der Wohnanlage vorbei; die Zufahrt erfolgt von der Nordostseite über die Sackgasse „Am Park“.
Überörtliche Verkehrsverhältnisse	Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B8 (Entfernung ca. 12 km) bzw. die Bundesautobahn A3 – Auffahrt Garham (Entfernung ca. 21 km).
Nahverkehrsmittel	In geringem Umfang vorhanden.
Art der Umgebungsbebauung	Überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

Immissionen	Bedingt, durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche Wohnlage am Ortsrand von Aidenbach.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgrößen	Fl. Nr. 231/8 Fl. Nr. 231/6	1.041 m ² 98 m ²
Zuschnitt	Jeweils unregelmäßig	
Art der Bebauung und Nutzung	Fl. Nr. 231/8 ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, bei der unbebauten Fläche Fl. Nr. 231/6 handelt es sich um die befestigte Zufahrt.	
Topographie	Nahezu eben.	
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.	
Außenanlagen	Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet mit einzelnen Sträuchern, Büschen und Wiesenfläche. Die Pkw-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrt sind überwiegend mit Betonverbundpflaster befestigt.	
Grenzverhältnisse	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen.	

3.3 Erschließung

Straßenart	Am Park = Ortsstraße/Sackgasse
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert mit Straßenbeleuchtung
Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom- und Wasserversorgung - Zentrale Abwasserentsorgung - Telefon- und SAT-Anschluss

3.4 Strukturdaten/Demographische Entwicklung (§ 2 und 3 ImmoWertV)

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km ²	
Einwohner (31.12.2020)	193.454	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2019 bis 2039)	3,0 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2020)	3,6 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2020)	62.742	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.478	↻
▪ Baugewerbe	7.015	↻
▪ Handel	9.347	↻
▪ Gastgewerbe	3.871	↻
▪ Verkehr & Lagerei	2.928	↻
▪ Sonstige Dienstleister	19.376	↻
Einpendler (30.06.2020)	16.753	↻
Auspendler (30.06.2020)	32.897	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2020)	1.613	↻
▪ Neueintragungen	527	↻
Einkommen, BIP & Bruttoertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2019	23.354 EUR	↻
Kaufkraft 2021 (Index Deutschland=100)	93,0	↻
Bruttoinlandsprodukt 2019	5.958 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2019	5.366 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	143 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.017 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.206 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2020		
IHK-Mitgliedsunternehmen	15.367	↻
Gewerbebeanmeldungen	1.782	↻
Unternehmensinschulzen	16	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2020		
Betriebe	176	↻
Umsatz (in 1.000)	2.885.184 EUR	↻
Exportquote	37,3 %	↻

Stand: Dezember 2021; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Passau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2021, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohnungen, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	2004
Nutzung/Konzeption	Wohnen

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigelegten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonstreifenfundamente
Außenwände	Ziegelmauerwerk (d = 36,5 cm)
Innenwände	Nichttragende Innenwände in Leichtbauweise (d = 12,5 cm), tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk (d = 24,0 cm)
Geschossdecken	Beton
Balkone	Betonkragplatten mit verzinktem Stahlgeländer
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Treppengeländer in Buche massiv mit Edelstahlstäben
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Tondachziegel
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Fassade	2-lagiger Mörtelputz
Abdichtungen	Nicht bekannt

Innenputz	1-lagiger Gipsputz
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich
Fußböden	Treppenstufen und Podeste mit Kunststeinbelag, Keller und Technikräume mit Fliesen
Fenster	Isolierverglaste Kunststoffsprossenfenster mit Dreh- Kippbeschlag und Rollläden
Türen	Hauseingangstüre in Kunststoff mit Isolierverglasung, Wohnungszugangstüren in Holzkonstruktion
Heizung	Ölzentralheizung, Beheizung der Räume mit Heizkörpern
Warmwasserbereitung	Über v.a. Heizung

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Bei der zu bewertenden Wohnung Nr. 8 handelt es sich um die mittlere 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Die Wohnung besteht aus Flur, Bad mit WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche und vorgelagertem Balkon sowie Abstellraum.
Innenputz	Wände und Decken geputzt
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich, raumhohe Verfliesung im Bad, Fliesen- spiegel im Arbeitsbereich der Küche
Fußböden	Fliesen, Laminat
Türen	Holz furnierte Innentüren in Holzumfassungszargen
Elektroausstattung	In Standardausführung mit Klingel- und Gegensprechanlage
Sanitäreinrichtung	Bad mit WC Badewanne, Wand-WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss Objekte in Standardausführung, Farbe weiß
Möblierung	Alle Einrichtungsgegenstände einschließlich der Küche befinden sich im Eigentum des Mieters.
Keller	Mit Holzlatten abgetrenntes Kellerabteil Nr. 8 (EG)

4.4 Garage/Stellplatz

Der gegenständlichen Einheit ist das Sondernutzungsrecht am befestigten Pkw-Außenstellplatz Nr. 8 zugeordnet.

4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Wohnanlage ist in baujahrtypischer Bauweise u. -ausstattung errichtet. Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden waren mit Ausnahme von Schönheitsreparaturen am Tag der Besichtigung nicht erkennbar und auch dem Mieter nicht bekannt.

Grundrisszuschnitt

Kleiner Grundriss für eine 2-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art. Im Schlafzimmer ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen tlw. eingeschränkt.

Belichtung und Besonnung

Der Balkon ist nach Südwesten in Richtung der Staatsstraße orientiert. Der Flur, der Abstellraum sowie das Bad sind innenliegend ohne natürliche Belüftung angeordnet. Die beiden Wohnräume samt offener Küche sind ausreichend natürlich belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften. Der Endenergieverbrauchskennwert wurde im vorliegenden Energieausweis aus dem Jahr 2014 mit 75,0 kWh/(m² a) angegeben.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Das Gebäude wie auch die zu bewertende Wohnung selbst stellten sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem durchschnittlichen Zustand dar.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV 2021)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

5.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art **das Ertragswertverfahren** anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht.

Auf das bevorzugte Vergleichswertverfahren muss mangels einer ausreichenden Anzahl an Verkaufsfällen verzichtet werden.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Passau mit Stand 01.01.2022, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Passau, ist für den betroffenen Bereich ein Bodenrichtwert von 90,00 €/m² beitragsfrei ausgewiesen.

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an den Wertermittlungstichtag

Eine zeitliche Abweichung vom Stand der Bodenrichtwertkarte bis zum Wertermittlungstichtag ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken gegeben. Da bisher keine geeigneten Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung im vorliegenden Fall sachverständig mit 10 % geschätzt.

Stichtagsangepasster Bodenrichtwert somit:

$$90,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \text{rd. } 100,00 \text{ €/m}^2$$

Verkehrsfläche

Für die Verkehrsfläche Fl. Nr. 231/6 wird in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur sowie eigene Erfahrungswerte ein Bodenwert mit 20 % vom Wert der Baulandfläche als angemessen erachtet, somit:

$$100,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = \text{20,00 €/m}^2$$

5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

$$\text{Fl. Nr. 231/8} \quad 100,00 \text{ €/m}^2 \times 1.041 \text{ m}^2 = 104.100,00 \text{ €}$$

$$\text{Fl. Nr. 231/6} \quad 20,00 \text{ €/m}^2 \times 98 \text{ m}^2 = 1.960,00 \text{ €}$$

5.2.4 Bodenwert anteilig

$$\text{Wohnung} \quad 104.100,00 \text{ €} \times 76,75 / 1.000 = \text{7.990,00 €}$$

rd. 8.000,00 €

$$\text{Verkehrsfläche} \quad 1.960,00 \text{ €} \times 76,75 / 2.000 = 75,00 \text{ €}$$

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Die gegenständliche Wohnung ist zum Stichtag für monatlich 240,00 € nettokalt vermietet, was bei einer Fläche von ca. 43 m² einer Quadratmetermiete von ca. 5,58 €/m² entspricht. Der Pkw-Außenstellplatz ist für 10,00 €/Monat vermietet.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Mir bekannte monatliche Mieten für vergleichbare kleinere Bestandswohnungen in ähnlichen Lagen bewegen sich in einer Spanne zwischen 6,00 €/m² und 7,00 €/m² Wohnfläche.

Die zum Wertermittlungsstichtag in den einschlägigen Immobilienportalen angebotenen Wohnungen in Aidenbach bewegen sich zwischen 5,60 €/m² und 7,10 €/m² (Angebotsmieten), wobei es sich hierbei größtenteils um deutlich größere Wohnungen handelt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation, der Angebote an freien Mietwohnungen im Internet, der mir bekannten Vergleichsmieten in diesem Bereich ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe wird der nachfolgenden Ertragswertermittlung eine **monatliche Nettokaltmiete von 285,00 €/Monat für die Wohnung** (entspricht rd. 6,60 €/m²) zzgl. **15,00 €/Monat für den Außenstellplatz** zugrunde gelegt. Da der Mietvertrag seit 2010 unverändert ist, kann die vertraglich vereinbarte Miete unmittelbar um bis zu 20 % erhöht werden, sodass auf eine Underrentermittlung verzichtet wird.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Verwaltungskosten

Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. Das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 der Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV indexiert wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:	412,00 €
Instandhaltungskosten:	13,50 €/m ² Wohnfläche
Mietausfallwagnis:	2 % vom Jahresrohertrag

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Passau keine Liegenschaftszinssätze ermittelt werden (Ableitung erfolgt meist nur in größeren Städten), muss auf andere Vergleiche oder Empfehlungen sowie auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Der Gutachterausschuss des niederbayerischen Landkreises Straubing-Bogen hat im Grundstücksmarktbericht 2020 Liegenschaftszinssätze aus Verkäufen aus den Jahren 2019 und 2020 abgeleitet. Für wiederverkaufte Bestandswohnungen wurde hierbei bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 79 m², einem durchschnittlichen Baujahr 1992 sowie einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,00 €/m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,8 % (Median 2,6 %) ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Passau hat im Immobilienmarktbericht 2019 für den Wiederverkauf von Wohnungen im Jahr 2019 mit einer Wohnfläche zwischen 31 und 50 m² (Durchschnitt 39,55 m²) bei einem durchschnittlichen Baujahr 1984 und einer durchschnittlichen Miete (Mietspiegel) von 8,02 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,73 % (Median 2,73 %) ermittelt.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung zwischen den Ableitungen der Liegenschaftszinssätze sowie dem Wertermittlungstichtag, der im vorliegenden Fall sehr langen Restnutzungsdauer (62 Jahre), der Wohnungsgröße (43 m²), des im Vergleich zu o. a. Auswertungen unterdurchschnittlichen Rohertrags (6,60 €/m²) sowie des insbesondere im Vergleich zur Stadt Passau niedrigen Bodenwertniveaus (100,00 €/m²) wird ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,50 %** zugrunde gelegt.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

5.3.5.1 Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

5.3.5.2 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird die GND des Wohngebäudes mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

5.3.5.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Gebäude wurde um 2004 errichtet und ist zum Stichtag ca. 18 Jahre alt, sodass dementsprechend eine Restnutzungsdauer von 62 Jahren zugrunde gelegt wird.

5.3.6 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Wohnung	285,00 €/Monat x 12 Monate =	3.420,00 €
Außenstellplatz	15,00 €/Monat x 12 Monate =	180,00 €
Rohrertrag	300,00 €/Monat x 12 Monate =	3.600,00 €

* abzgl. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten		412,00 €
Instandhaltungskosten		
- Wohnung:	13,50 €/m ² x 43 m ² =	581,00 €
- Außenstellplatz:		28,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 3.600,00 €		72,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 30,4 % vom Rohrertrag) - 1.093,00 €

* Jahresreinertrag 2.507,00 €

* Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (s. Ziffer 5.2.4)
8.000,00 € x 2,5/100 = - 200,00 €

* Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag 2.307,00 €

Restnutzungsdauer
der baulichen Anlage: 62 Jahre
Vervielfältiger 31,35 (2,5 v. H. Zinssatz)
(gem. §34 ImmoWertV)

* Ertragswert der baulichen Anlage 72.324,00 €
(Vervielfältiger x Anteil d. baul. Anl. a. Reinertrag)

* zzgl. Bodenwertanteil (s. Ziffer 5.2.4) + 8.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 80.324,00 €
rd. 80.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

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

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden beim Ertragswertverfahren ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Auf die Kosten zur Behebung entsprechender Mängel kommt es nicht entscheidend an, wenngleich diese Hinweise auf die Wertminderung geben können.

Aufgrund des unter Ziffer 4 ausführlich beschriebenen baulichen Zustandes des Objektes sowie der unmittelbaren Möglichkeit, die vertraglich vereinbarte Miete an die marktübliche Miete anzupassen, ist an dieser Stelle keine weitere Anpassung erforderlich.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil von 76,75/1.000 an Grundstück Flurnummer 231/8, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 8 leitet sich der Verkehrswert wie folgt vom Ertragswert ab:

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.6)	80.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+/- 0,00 €</u>

Verkehrswert Räume Nr. 8 **80.000,00 €**

Für den separat zu begutachtenden Miteigentumsanteil von 76,75/2.000 an der **Verkehrsfläche** Fl. Nr. 231/6 wurde unter Ziffer 5.4.2 ein **Verkehrswert** i. H. v. **75,00 €** ermittelt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 03.11.2022 sowie 07.11.2022 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 09.11.2022

Passau, 09.11.2022

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Berechnung der Wohnfläche

Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Raummaße wurden aus den Aufteilungsplänen entnommen. Die ermittelte Wohnfläche stimmt mit der im Mietvertrag angegebenen Fläche überein.

Wohnung Nr. 8 (gemäß Aufteilungsplan)

Flur	4,01 m ²
Bad	4,54 m ²
Eltern	10,49 m ²
Wohnen	15,19 m ²
Küche	3,10 m ²
<u>Abstellraum</u>	<u>2,28 m²</u>
Wohnfläche innenliegend	39,61 m ²
<u>zzgl. Balkon (zu 1/2)</u>	<u>ca. 3,00 m²</u>
Wohnfläche gesamt	42,61 m ² ca. 43,00 m²

Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



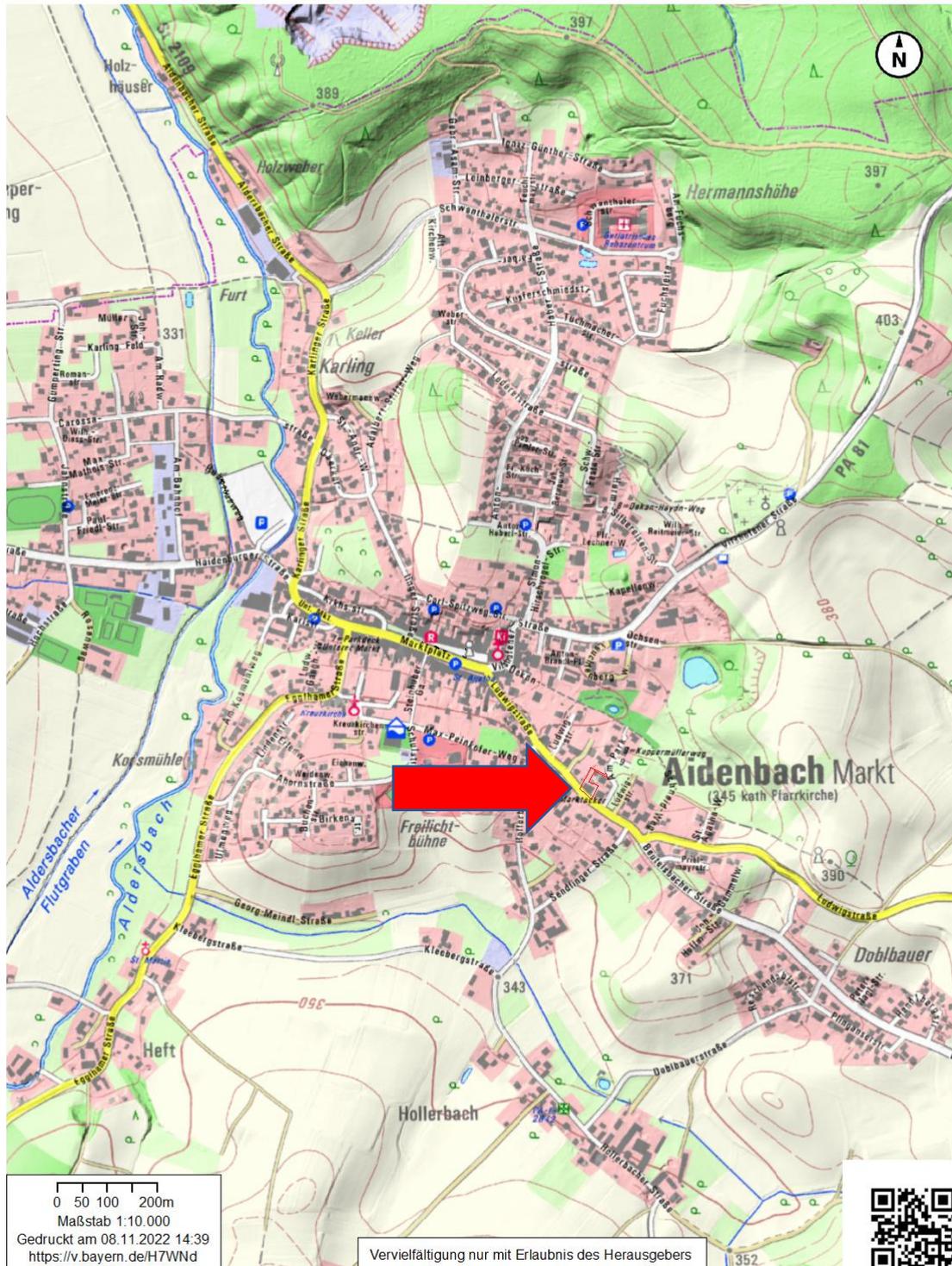
Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

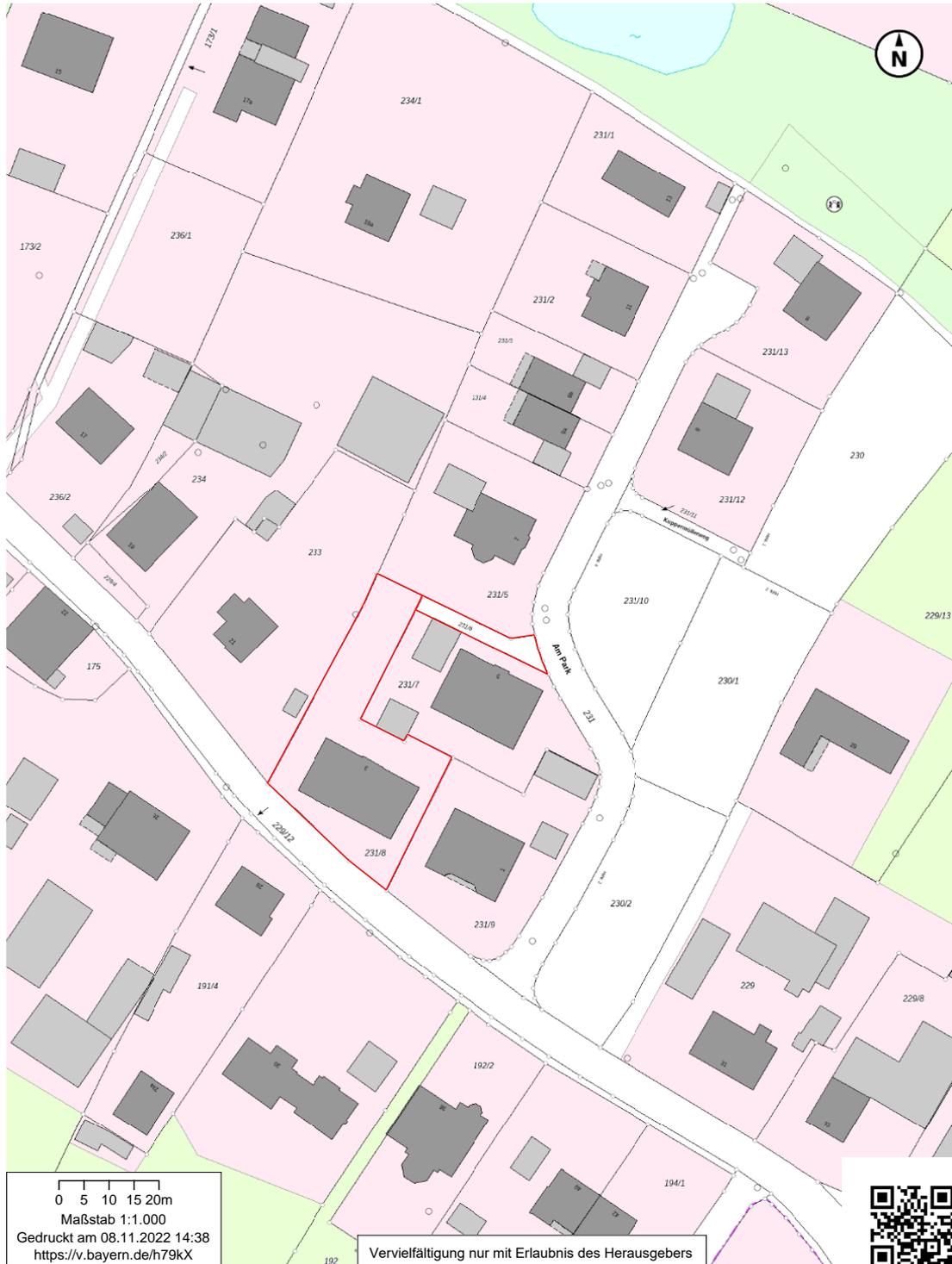


Anlage 3

Flurkarte



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild

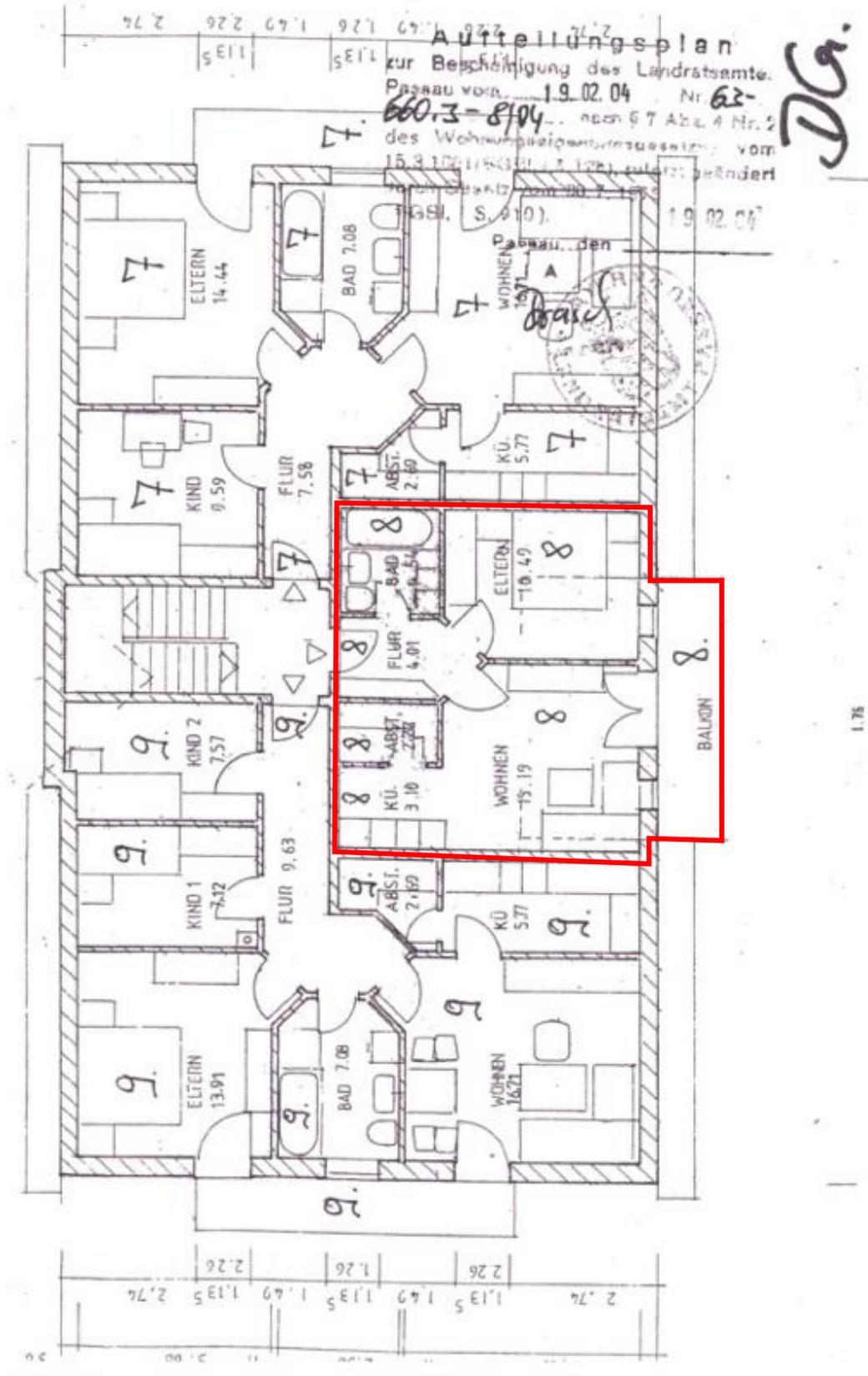


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

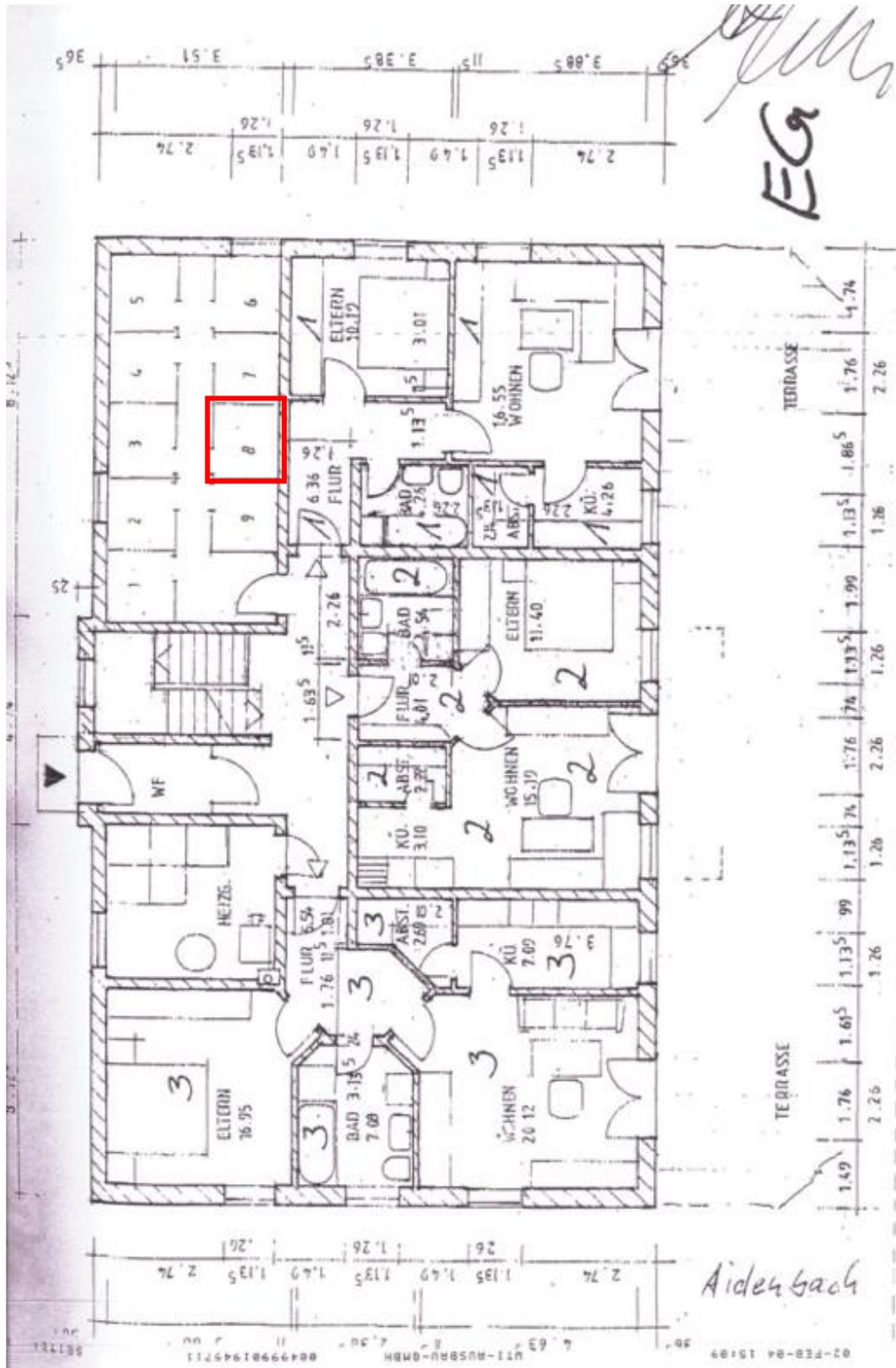


Anlage 5

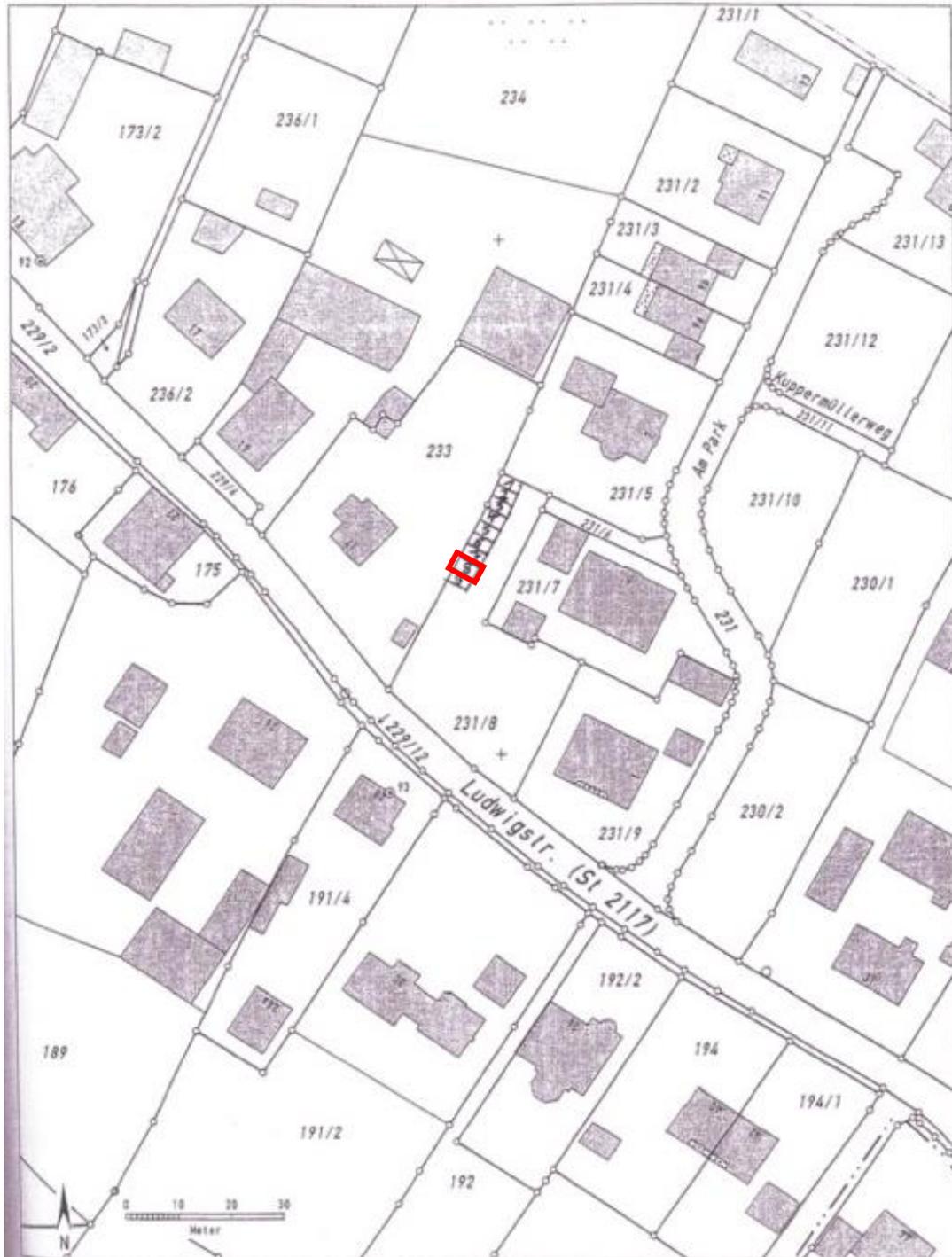
Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 8



Grundriss Erdgeschoss mit Keller Nr. 8



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Aidenbach, Flurstück: 231/8

Vermessungsamt Vilshofen

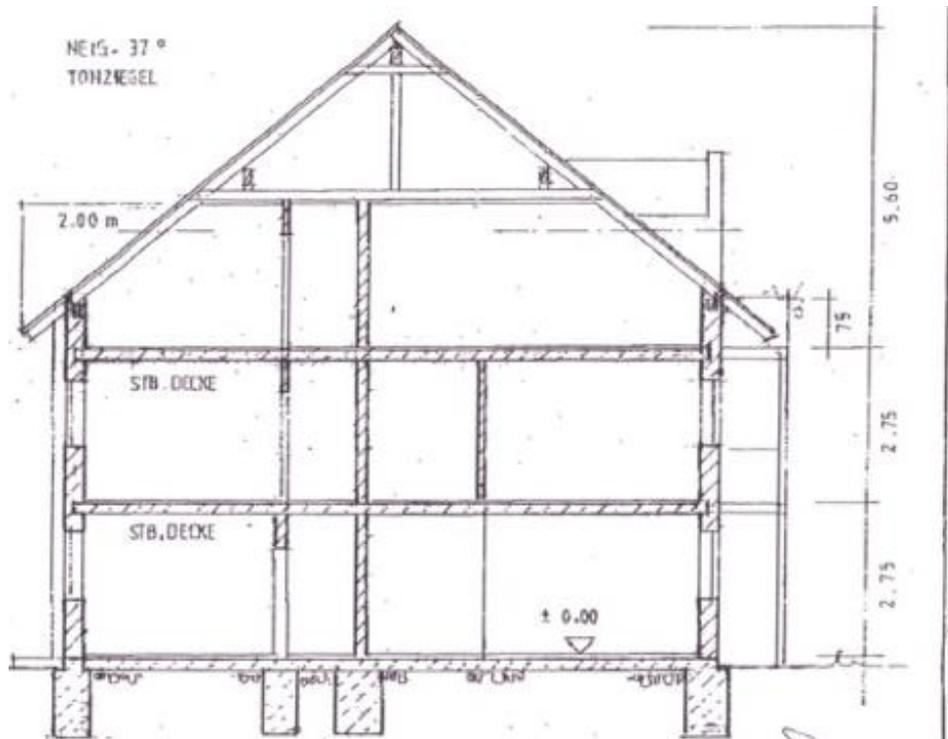
Geschäftszeichen: Stanek

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Maßstab 1: 1000
Erstellt am: 19.02.2004

Handwritten signature

Auszug aus dem Katasterkartenwerk mit Stellplatz Nr. 8



SCHNITT A - A

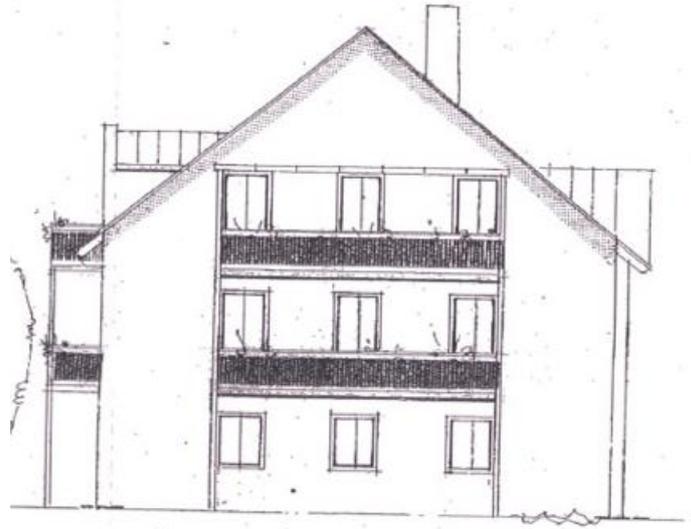
SEIT

MTI-RUSBU-DBH 084799149711

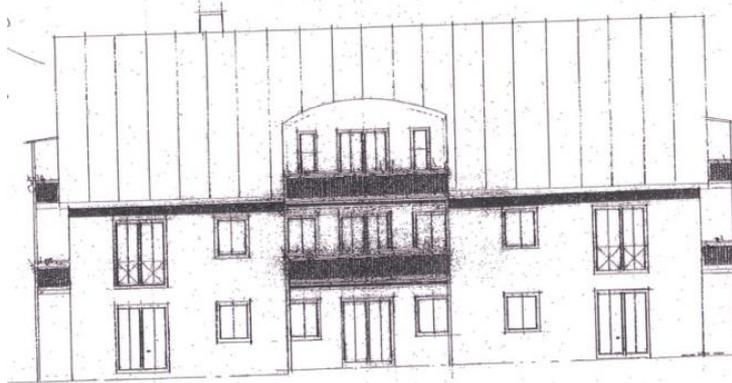
82-FEB-04 15:12



NORD OST ANSICHT



SÜD OST ANSICHT



SÜD WEST ANSICHT



NORD WEST ANSICHT