



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 94036 Passau

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

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten & Pachten

Gutachten

Aktenzeichen 803 K 73/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 73,3594/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 321/3 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 151a bezeichneten Kellerräumen, unter der Anschrift Dorfstraße 34, 94089 Neureichenau

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.10.2024

Symbolischer Wert 1,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 35 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 19.11.2024

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	8
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 Bodenwerts	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Berechnung der Nutzfläche	25
Anlagen	26
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	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	27.08.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die Kellerräume Nr. 151a im Kellergeschoss unterhalb der im Haus vorhandenen Arztpraxis, in der Ferienwohnanlage „Haus Bergland“, unter der Anschrift Dorfstraße 34, 94089 Neureichenau. In diesen Kellerräumen wurden einzelne Kellerabteile mit Holzlatten abgetrennt. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Nutzfläche	ca. 67 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	30.10.2024
Qualitätsstichtag	30.10.2024

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. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 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 Wertermittlungsstichtag 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 Gutachtenergebnisse 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) 56. Auflage 2024
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
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 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss des AG Passau vom 27.08.2024 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 27.08.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 19.03.2024 - Schreiben der Gemeinde Neureichenau vom 22.03.2024
Von der Haus- verwaltung	- Jahresabrechnung 2022 vom 14.06.2023 - Wirtschaftsplan 2023 vom 14.06.2023 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 03.12.2022, 17.06.2023 und 05.08.2023 - Energieausweis, ausgestellt am 09.09.2021
Vom Grundbuchamt Freyung	- Urkunde zur Unterteilung von Teileigentum vom 02.06.1998
Vom Archiv des Unterzeichners	- Teilungserklärung - Aufteilungspläne
Recherchen	- Bei der Gemeindeverwaltung Neureichenau - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Freyung-Grafenau
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	30.10.2024
Teilnehmer	Der Hausmeister und der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte teilweise besichtigt werden. Die einzelnen, abgeschlossenen Kellerabteile konnten nicht näher eingesehen werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (10 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Freyung

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Altreichenau, Blatt 1553 (Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
1	73,3594/10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	

321/3	Dorfstraße 34, Appartements „Haus Bergland“, Gebäude- und Freifläche	9.767
-------	--	-------

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 151a bezeichneten Räumlichkeiten.

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt, es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte im Zusammenhang mit der gegenständlichen Einheit sind nicht bekannt.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die abgetrennten Kellerabteile in den gegenständlichen Räumen waren nach Angabe der Hausverwaltung in der Vergangenheit an andere Miteigentümer aus der Anlage vermietet. Die Mietzahlungen wurden jedoch eingestellt, nachdem die Schuldnerin ihren Hausgeldverbindlichkeiten nicht mehr nachgekommen ist. Soweit am Ortstermin ersichtlich, sind die Kellerabteile jedoch weiterhin größtenteils voll belagert.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

Hendlmaier Hausverwaltung GmbH, Stadtplatz 17, 94086 Bad Griesbach.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die gegenständliche Einheit 431,00 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2022 zum 31.12.2022 insgesamt 287.429,23 €. Aufgrund jüngster, umfangreicher Brandschutz- und Modernisierungsmaßnahmen am Objekt wurde in der Vergangenheit seitens der Gemeinschaft ein Darlehen von ca. 2.000.000,00 € aufgenommen, welches auch zukünftig durch erhöhte Hausgeldzahlungen zurückzuzahlen ist.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienzentrum Altreichenau“. Der betroffene Bereich ist als „SO Erholung“ (Sondergebiet) ausgewiesen.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage- und Ortsbeschreibung

Das gegenständliche Objekt mit der Bezeichnung „Haus Bergland“ liegt 45 km nordöstlich von Passau im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Tschechien, ca. 3 km vom Gemeindezentrum Neureichenau entfernt.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Freyung-Grafenau
Ortsteil	Altreichenau
Einwohner	Die Gemeinde Neureichenau hat ca. 4.462 Einwohner (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 813 m ü NN

Infrastruktur	In der Gemeinde Neureichenau sind ein Kindergarten und eine Mittelschule eingerichtet, die Grundschule befindet sich in Altreichenau, weiterführende Schulen sowie sämtliche Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in den jeweils ca. 18 km entfernten Städten Freyung bzw. Waldkirchen vorzufinden. Für die Gesundheitsversorgung stehen in Neureichenau Ärzte, Zahnarzt und Apotheke zur Verfügung, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Im Ortsteil Altreichenau sind mit Ausnahme einer Arztpraxis, eines kleinen Lebensmittelmarktes, einer Bäckerei, eines Bankautomaten sowie Gaststätten kaum infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden. Altreichenau ist ein Wintersportort mit ca. 80 km gespurten Loipen. Für die Liebhaber des alpinen Skilaufs ist ein kleiner Skilift am Haus, am Dreissessel (9 km), in Mitterfirmiansreut (ca. 25 km) und Hochficht (Österreich ca. 25km) leicht erreichbar. Der Einstieg zum Rad- und Wanderweg bis nach Tschechien befindet sich direkt vorm Ferienpark.
Verkehrsanbindung	<u>Örtliche Verkehrsverhältnisse</u> Dorfstraße (Staatsstraße) führt östlich an der Anlage vorbei. <u>Überörtliche Verkehrsverhältnisse</u> Der Anschluss an das überregionale Straßenwegesnetz besteht im Wesentlichen durch die Bundesautobahn A 3 (Nürnberg-Passau-Linz), Ausfahrt Aicha vorm Wald oder Passau (Entfernung, jeweils ca. 50 km) bzw. über die Bundesstraße B 12 sowie über Staats- und Kreisstraßen. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Nürnberg, Frankfurt, München und Wien befindet sich in der ca. 45 km entfernten Universitätsstadt Passau. Der Flughafen München ist ca. 180 km entfernt. <u>Im öffentlichen Personennahverkehr</u> Eine öffentliche Busverbindung befindet sich unmittelbar vor der Anlage.
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise, weitere Ferienwohnanlagen, Kirche etc.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Für Ferienzwecke gut geeignete, ländliche Lage.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	9.767 m ²
Zuschnitt	Rechteckähnlich
Topografie	Das Grundstück fällt nach Westen leicht ab.
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	Gärtnerische Gestaltung des Grundstückes mit Wiesenfläche, Bäumen und Sträuchern sowie asphaltierte oder mit Betonplatten gepflasterte Zuwege und Stellplätze.
Art der Bebauung	Ferienanlage mit Wohnungen, Hallenbad (Abmessung ca. 8m x 16m), Sauna, Infrarotkabine, diversen leerstehenden Läden, Allgemeinarztpraxis und Café/Pilspub.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude sind augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen gelegen; ein Überbau ist nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich auch keine weiteren Recherchen durchgeführt.

3.3 Erschließung

Straßenart	Dorfstraße = Staatsstraße St 2130
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert mit Gehsteig und Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom-, Wasser- und Kanalanschluss - Telefon- und Gemeinschaftsantennenanschluss

3.4 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Freyung-Grafenau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	983,85 km²	
Einwohner (31.12.2022)	79.286	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+0,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,7 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	28.018	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	9.194	↻
▪ Baugewerbe	3.268	↻
▪ Handel	3.331	↻
▪ Gastgewerbe	1.414	↻
▪ Verkehr & Lagerei	825	↻
▪ Sonstige Dienstleister	9.506	↻
Einpendler (30.06.2022)	6.776	↻
Auspendler (30.06.2022)	12.090	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	676	↻
▪ Neueintragungen	265	↻
Einkommen, BP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	23.644 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	93,0	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	2.681 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	2.425 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	52 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	994 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	1.380 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	6.292	↻
Gewerbeanmeldungen	564	↻
Unternehmensinsolvenzen	3	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	73	↻
Umsatz (in 1.000)	2.140.618 EUR	↻
Exportquote	40,0 %	↻

Stand: Dezember 2023; 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 Freyung-Grafenau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2023, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

4. Gebäudebeschreibung

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 in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

4.1 Allgemeines

Nutzung/Konzeption	Ferienwohnanlage mit ca. 150 Wohnungen/Appartements, Läden und Gastronomie (derzeit Friseur, Arztpraxis, Café/Pilspub). Die Ferienwohnungen werden teilweise im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs vermietet (entgeltliche Aufnahme von Urlaubsgästen) oder für Urlaubs- und Ferienzwecke eigen genutzt.
Gebäudeart	Die Anlage besteht aus 2 hohen Wohnblöcken mit jeweils 9 Vollgeschossen und einem überwiegend erdgeschossigen Bereich mit Gewerbeeinheiten.
Baujahr	Um 1970

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Beton, Mauerwerk
Innenwände	Beton, Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Aufzug	6-Personen-Aufzug, Baujahr 1970, vom EG – 8.OG
Dach	Dachkonstruktion: Beton Dachform: Flachdach Dachdeckung: Folienabdichtung
Fassade	Größtenteils asbesthaltige Vertäfelung, Wandputz mit Anstrich bzw. Balkonbrüstungen in Waschbeton

Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt oder verkleidet
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich
Fußböden	Kunststein und Fliesenbeläge
Fenster	Dreifachverglaste Fenster- und Fenstertürelemente in unterschiedlicher Ausführung
Türen	Zweiflügliges Hauseingangstürelement mit großen Glasausschnitten
Heizung	Zentrale Warmwasserheizungsanlage mit Ölfeuerung (Baujahr laut Energieausweis: 2002)
Warmwasser- versorgung	Über v. a. Heizungsanlage

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Bei der gegenständlichen Einheit handelt es sich um Kellerräume unterhalb der im Erdgeschoss gelegenen Arztpraxis. In den beiden Kellerräumen wurden einzelne Kellerabteile mit Holzlatten abgetrennt. Bei den im Aufteilungsplan als WC und Dusche eingezeichneten Flächen handelt es sich zwischenzeitlich ebenfalls um Kellerräume.
Fußböden	Estrich/Beton, Teppich
Türen	Ältere Holzinrentüren in Holz- oder Stahlzargen
Wand-/Decken- Behandlung	Anstrich, tlw. Fliesenspiegel in den kleinen, ursprünglich als WC/Dusche geplanten Räumen
Elektroinstallation	vorhanden; Leitungen auf Putz

4.4 Garage/Stellplatz

Ein Pkw-Stellplatz ist nicht zugeordnet, wobei vor dem Haus ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Kellerräume befinden sich insgesamt in einem einfachen, tlw. verwahrlosten Zustand. Auch wenn die Räume tlw. noch von anderen Eigentümern genutzt werden, ist davon auszugehen, dass diverser Sperrmüll vom zukünftigen Eigentümer zu entsorgen sein wird.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zweckmäßiger Grundriss für Kellerräume/Kellerabteile der vorliegenden Art.

Energetische Eigenschaften

Das Objekt verfügt mit Ausnahme der Heizung (laut Energieausweis aus 2002) sowie der teilweise erneuerten Fenster über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften und ist als weniger energieeffizient einzustufen.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2021 erstellt. Der Endenergiebedarfskennwert beträgt hierin 174,9 kWh/(m²a).

Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude ist nach einer Nutzungsuntersagung aufgrund brandschutzrechtlicher Mängel durch das Landratsamt Freyung-Grafenau seit März 2022 wieder freigegeben.

Unter Berücksichtigung der hohen Hausgeldvorauszahlung kann bei den gegenständlichen Räumen von keiner gewinnbringenden Nutzung ausgegangen werden. Demnach ist davon auszugehen, dass so lange die Hausgeldvorauszahlung nach dem vereinbarten Umlageschlüssel berechnet wird, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine potenziellen Interessenten vorhanden sein werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), 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 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert 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 im Vordergrund steht. Auf das Vergleichswertverfahren muss mangels einer ausreichenden Anzahl an zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Kellerräume verzichtet werden.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau, weist für den betroffenen Bereich folgenden Richtwert aus:

Bodenrichtwertzone	Nr. 27213605
Art der Nutzung	Gemischte Bauflächen
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	55,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich nach Einschätzung des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 nicht nennenswert verändert, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet wird.

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung festgestellt. Weitere Anpassungen sind ebenfalls nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **55,00 €/m²**

5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Fl. Nr. 321/3 9.767 m² x 55,00 €/m² = 537.185,00 €

5.2.4 Bodenwert anteilig für das Sondereigentum

537.185,00 € x 73,3594 / 10.000 = 3.941,00 €
rd. 4.000,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Die gegenständlichen Kellerräume bzw. die dort abgetrennten Abteile waren in der Vergangenheit nach Angabe der Hausverwaltung an andere Miteigentümer aus dem Gebäude vermietet. Angaben zur tatsächlichen Höhe der Mieten liegen dem Unterzeichner nicht vor. Nach fernmündlicher Angabe der Hausverwaltung bzw. eines weiteren Miteigentümers haben die Mieter jedoch die Zahlungen eingestellt, nachdem die Schuldnerin ihren Hausgeldzahlungen nicht mehr nachgekommen ist.

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.

Auswertungen zu üblichen Mieten für vergleichbare Kellerräume liegen nicht vor.

Nach fernmündlicher Angabe des zuständigen Mitarbeiters werden auch seitens der Hausverwaltung einzelne Kellerabteile vermietet, sodass von einer dahingehenden Nachfrage im Haus auszugehen ist.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird die in der Vergangenheit praktizierte Vermietung einzelner Kellerabteile an Miteigentümer als die wirtschaftlichste Nutzung eingestuft.

Für die ca. 8 mit Holzlatten abgetrennten Kellerabteile erscheint ein durchschnittlicher monatlicher Mietansatz von jeweils 20,00 € angemessen. Für die 4 kleineren geschlossenen Kellerräume (im Plan als WC und Dusche bezeichnet) erfolgt ein Mietansatz von jeweils 10,00 €/Monat. Insgesamt wird ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 200,00 €/Monat als angemessen erachtet. Hierbei handelt es sich um eine Pauschalmiete, da vergleichbare Kellerabteile i. d. R. nicht separat abgerechnet werden.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der 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 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die in Anlage 3 ImmoWertV angegebenen, modellhaften Bewirtschaftungskosten führen im vorliegenden Fall zu keinem brauchbaren Ergebnis. Es wird vielmehr auf die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten zurückgegriffen, da ein potenzieller Erwerber im vorliegenden Fall den generierbaren Einnahmen die anfallenden Kosten gegenüberstellen wird.

Laut Wirtschaftsplan 2023 fallen für die gegenständliche Einheit folgende Kosten an:

Umlagefähige Kosten: 1.196,14 €

Nicht umlagefähige Kosten: 3.620,68 €

(davon entfallen 1.739,76 € auf die Rückzahlung des aufgenommenen Kredits)

Da im Rahmen des ermittelten Jahresrohertrags eine Pauschalmiete unterstellt wird, müssen an dieser Stelle sowohl die umlagefähigen als auch die nicht umlagefähigen Kosten in Ansatz gebracht werden. Selbst bei Herausrechnung der für die Rückzahlung des Kredits anfallenden Kosten verbleiben ca. 3.077 €/Jahr.

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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch von anderen Gutachterausschüssen liegen keine Liegenschaftszinssätze für Kellerräume vor.

Da sich im vorliegenden Bewertungsfall ohnehin ein negativer Reinertrag errechnet ist eine sachverständige Ableitung des Liegenschaftszinssatzes obsolet, sodass entsprechend darauf verzichtet wird.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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 ImmoWertV wird für die nachfolgende Berechnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

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 1970 errichtet und ist zum Stichtag ca. 54 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer (der Kellerräume) verlängernde Maßnahme wurden bis dato nicht durchgeführt, sodass die RND aus der Differenz der GND und des Gebäudealters mit 26 Jahren in Ansatz gebracht wird.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Analog zu Ziffer 5.3.4 wird wegen des negativen Reinertrags auf eine Ableitung des Barwertfaktors verzichtet.

5.3.7 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (s. Ziffer 5.3.2)	200,00 €/Monat x 12 =	2.400,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		<u>- 3.077,00 €</u>
* Jahresreinertrag		- 677,00 €

Aufgrund des negativen Jahresreinertrags kann auf eine Weiterführung der Ertragswertberechnung verzichtet werden, da sich kein positiver Verkehrswert ableiten lässt.

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 Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags 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.

An dieser Stelle wären noch die Kosten der Entrümpfung der (tlw. verwahrlosten) Kellerabteile/-räume in Abzug zu bringen. Da ohnehin ein symbolischer Wert von 1,00 € unterstellt wird, wird auf einen entsprechenden Wertminderungsansatz verzichtet.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der Verkehrswert (Marktwert) für 73,3594/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 321/3 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 151a zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 mit einem **symbolischen Wert** von

1,00 €
in Worten **ein** Euro

festgestellt.

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 30.10.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 19.11.2024.

Passau, 19.11.2024

Der Sachverständige

Felix Knödlseeder, 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 Nutzfläche

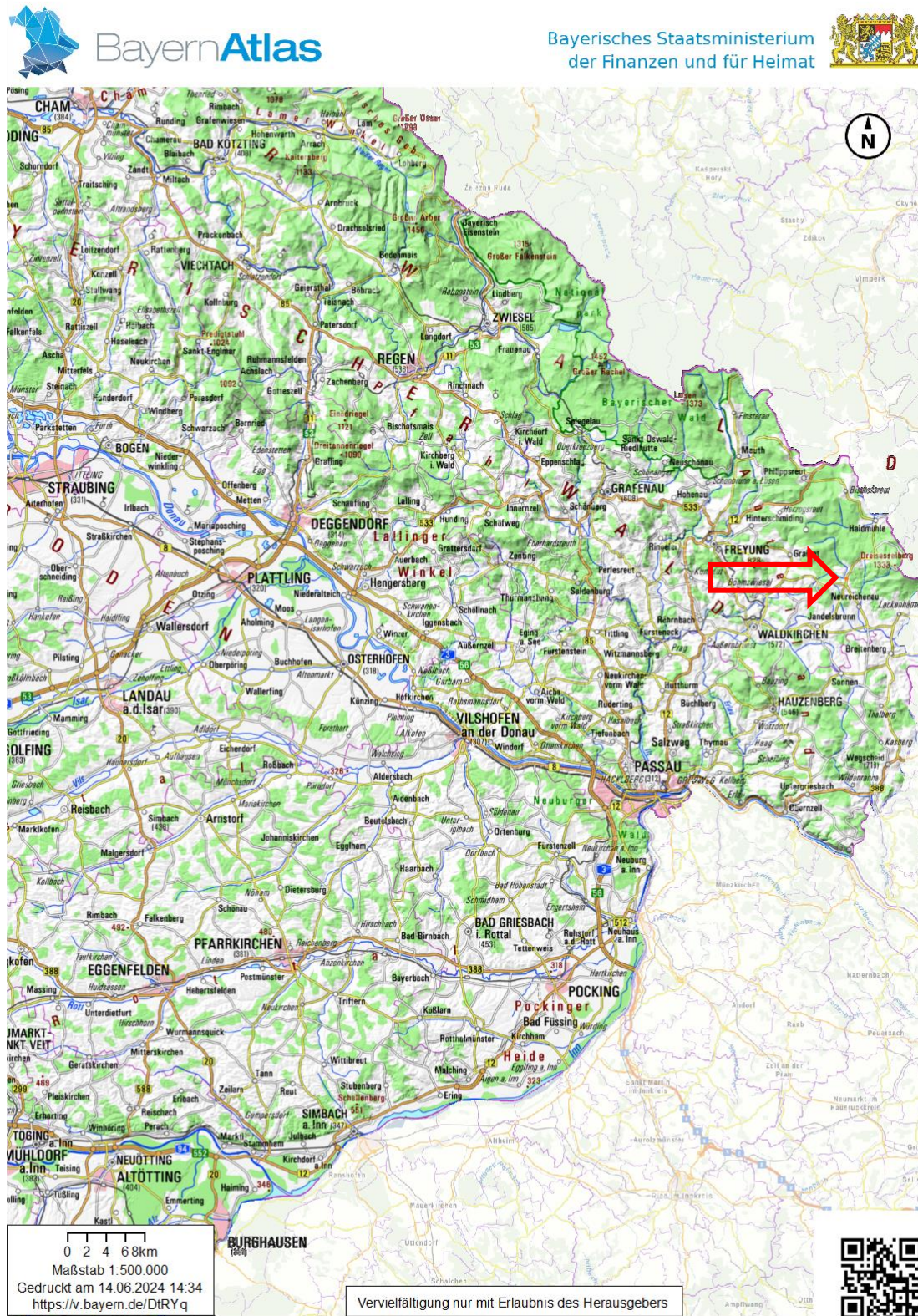
Anmerkung:

Die Flächenangaben wurden aus dem Aufteilungsplan aus der Urkunde „Unterteilung von Teileigentum“ vom 02.06.1998 entnommen. Eine örtliche Überprüfung war wegen der Ansammlung an Gegenständen sowie der Abgeschlossenheit der einzelnen Kellerabteile nicht möglich.

Keller	4,05 m x 4,93 m +	
	0,19 m x 1,10 m =	20,18 m ²
Keller	8,50 m x 5,45 m =	46,33 m ²
Nutzfläche gesamt		66,51 m ²
		rd. 67,00 m²

Anlage 1

Generalkarte

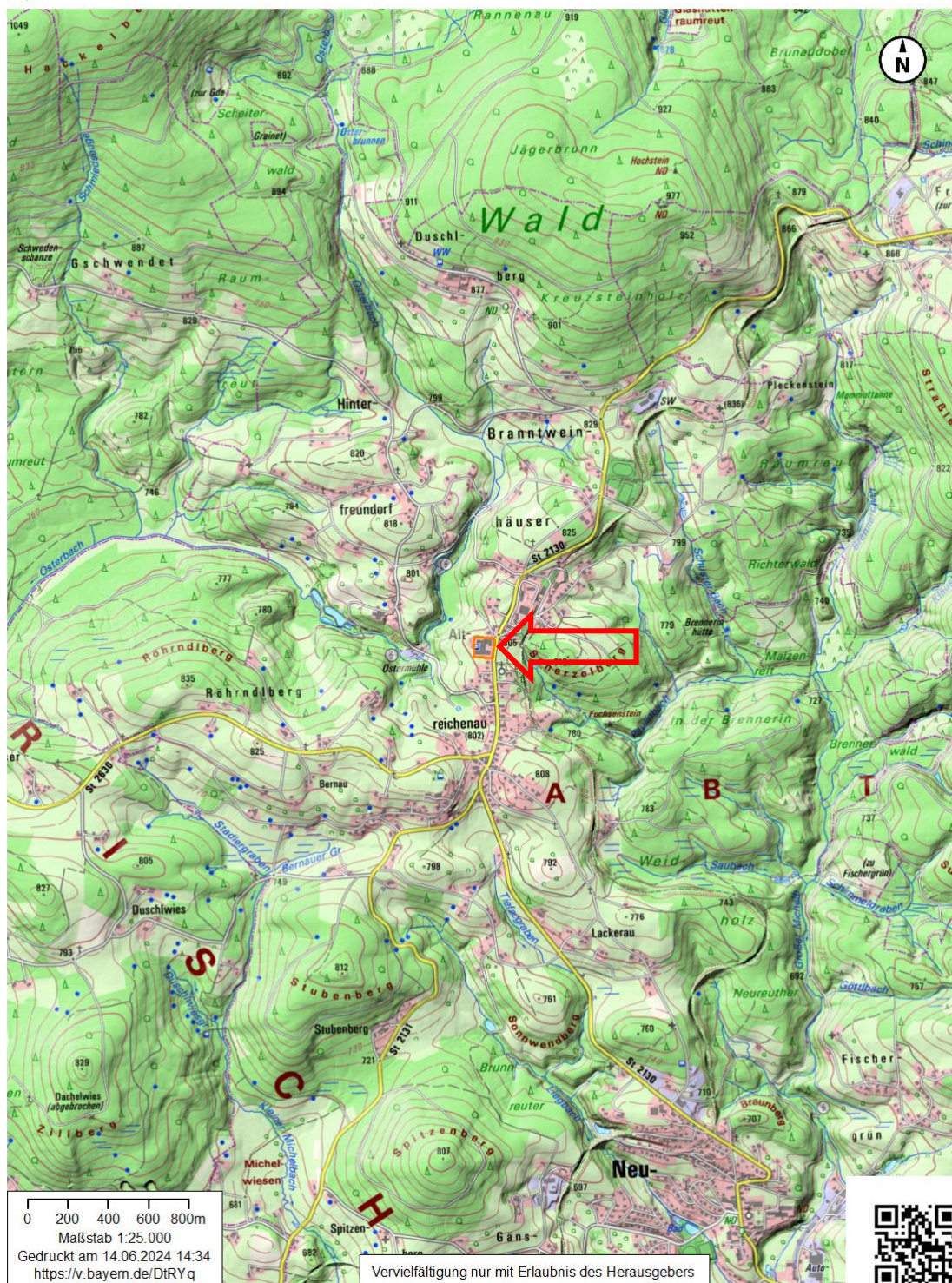


Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

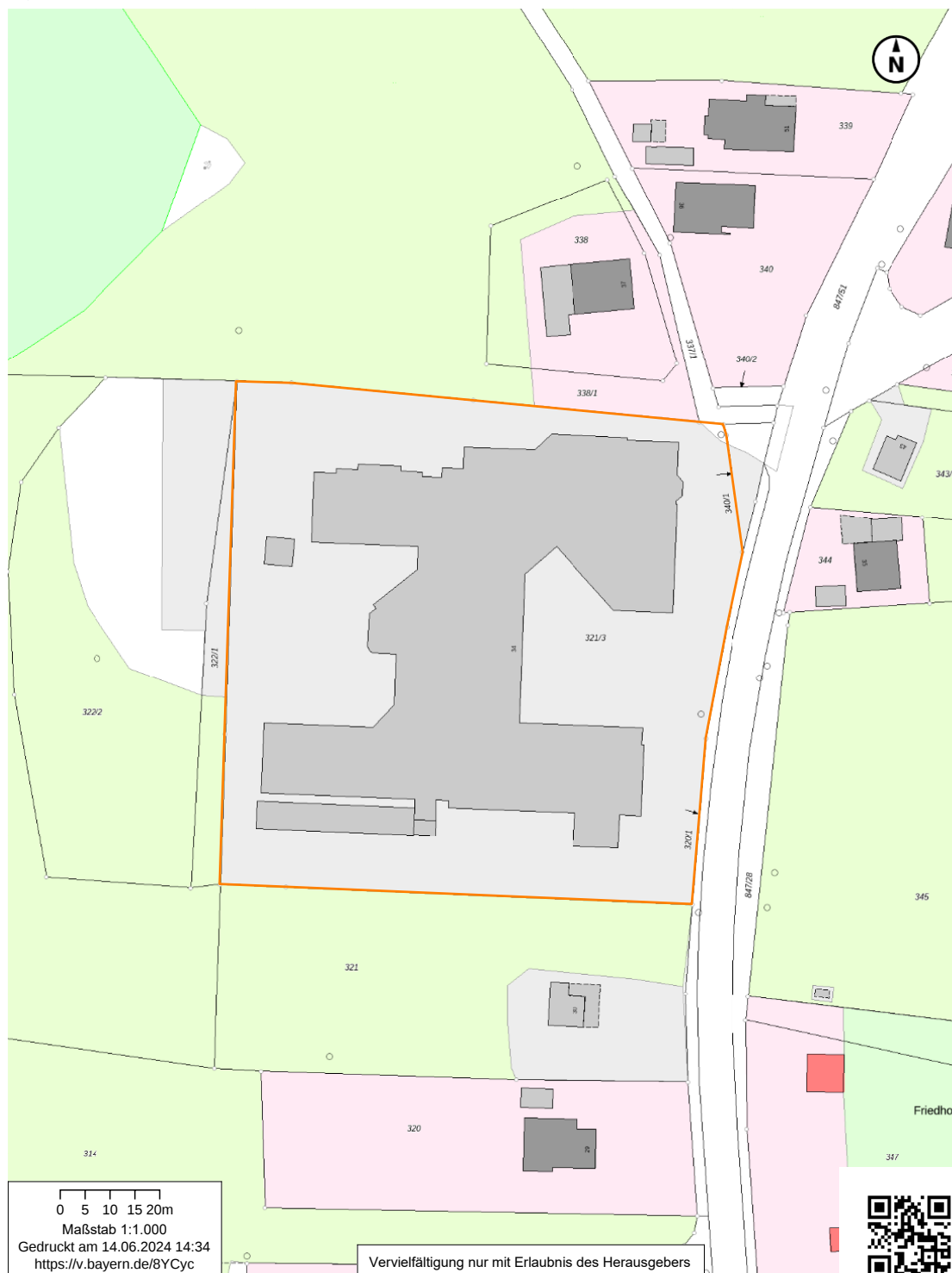
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

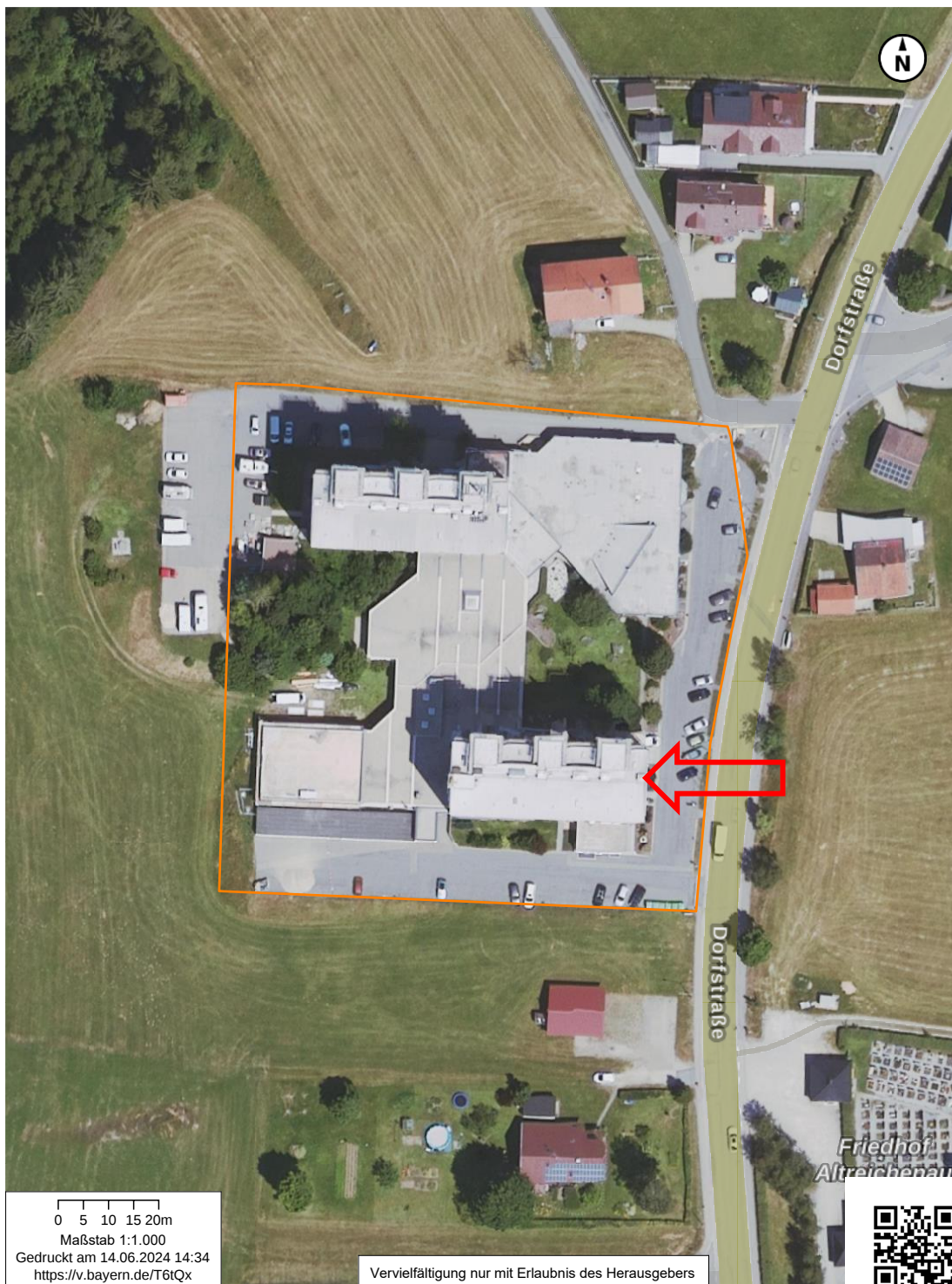
Anlage 4

Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



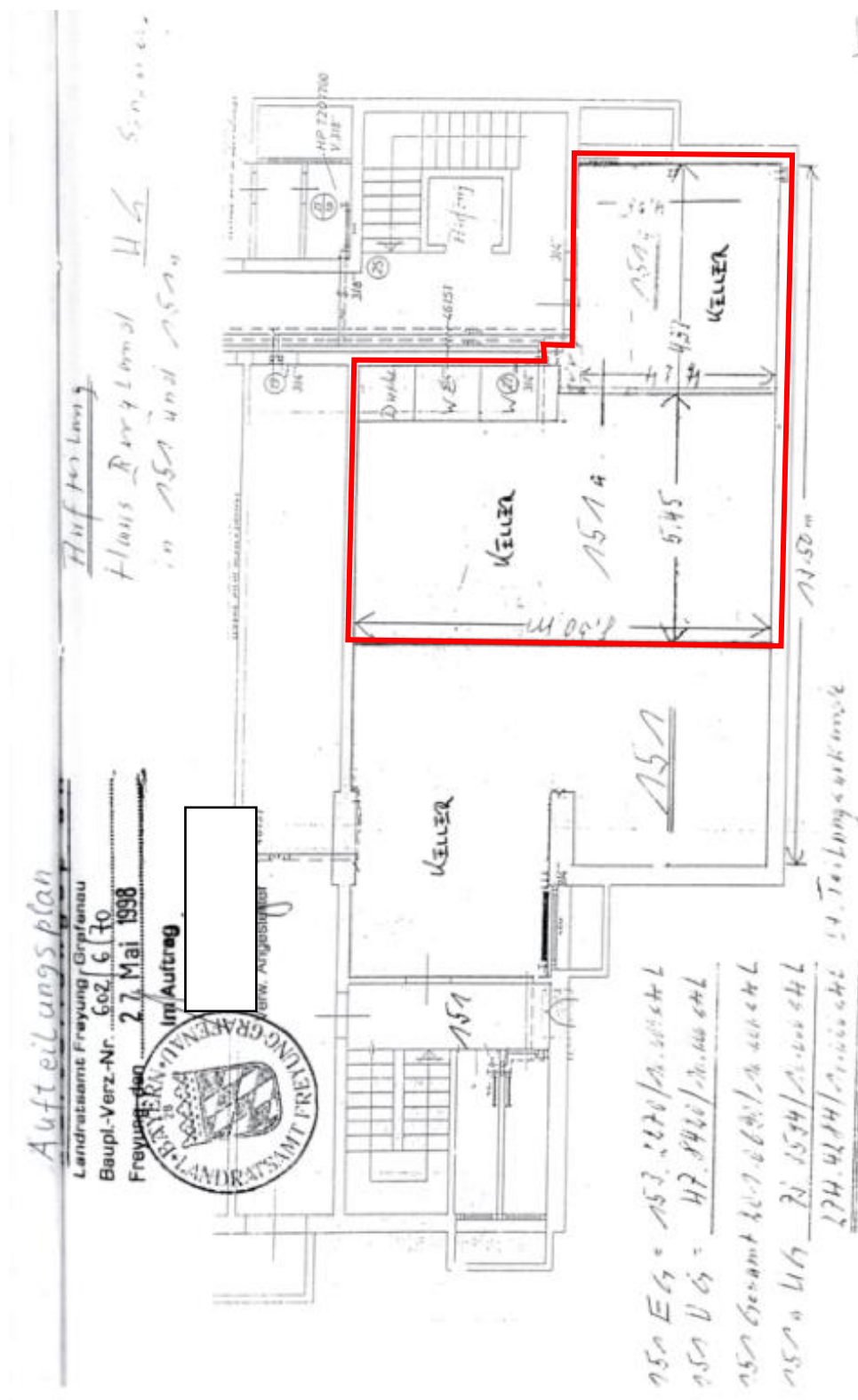
0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 14.06.2024 14:34
<https://v.bayern.de/T6tQx>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Kellergeschoss mit Kellerräumen Nr. 151a

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 30.10.2024



Ostansicht



Nordostansicht des gegenständlichen Gebäudes



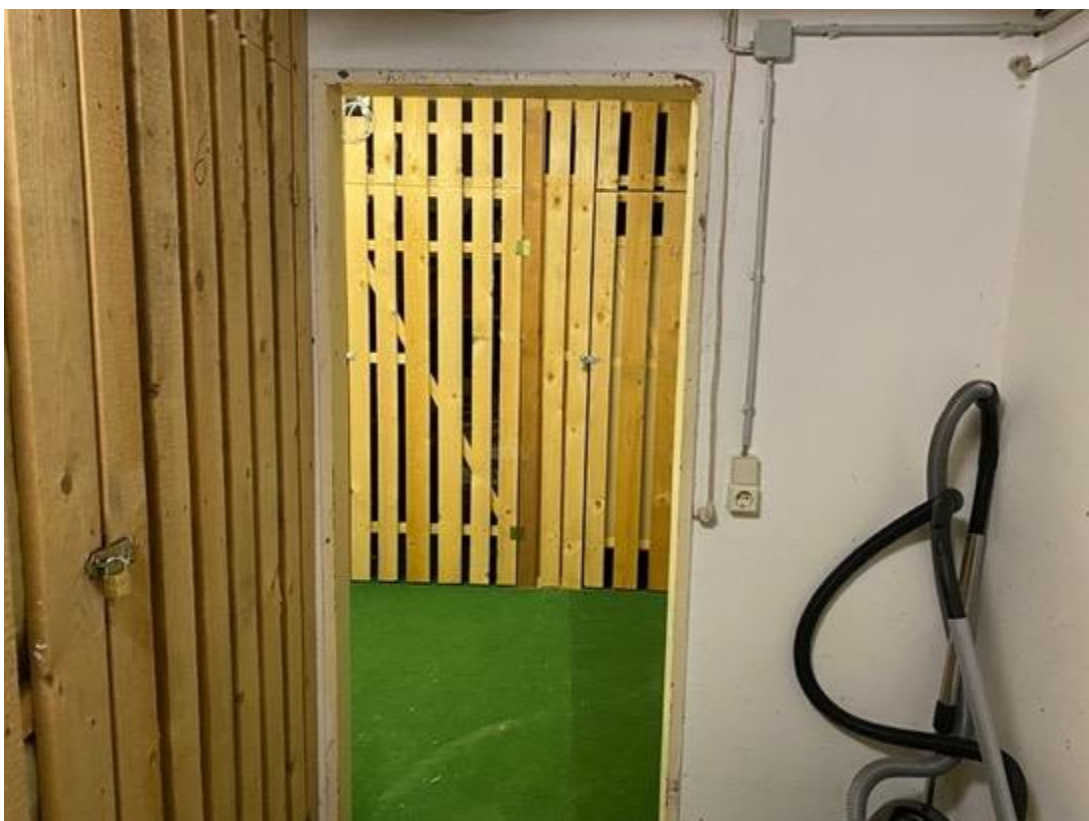
Südostansicht des gegenständlichen Gebäudes



Gemeinschaftsflur Kellergeschoss mit Zugang zum Aufzug



Aufzug



Kellerräume Nr. 151a



Kellerräume Nr. 151a (Weitwinkelaufnahme)



Kellerräume Nr. 151a



Kellerräume Nr. 151a (Weitwinkelaufnahme)



Kellerräume Nr. 151a