dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag, tel. 09928-1665

Kurzbeschrieb zum Gutachten vom 08.06.2022 im Verfahren des Amtsgerichts Passau

Geschäftsnummer 804 K 8/21

Objektart: **Resthofstelle mit Rohbau- und Gartenland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

Objektanschrift: **94538 Fürstenstein, Unterpolling, Brückenstraße 26**

Wertermittlungsstichtag: 10. Mai 2022

Besonderheit: Kellergeschoss, Dachgeschoss und nicht ausgebaute Flächenbereiche im Wohngebäude konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Bewertung dieser Bereiche erfolgte nach dem äußeren Anschein.

Eckdaten und Ergebnisse der Wertermittlung:

Amtsgericht Passau, Grundbuch von Fürstenstein, Band 84, Blatt 3328

Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche/m²	Wirtschaftsart	Verkehrswert	
				Einzelwerte Flurstücke	Einzelwerte Grundstücke
1	3322	1.002	Landwirtschaftsfläche	5.900,--	
	3819	2.760	Waldfläche	10.405,--	
	3822	1.360	Waldfläche	5.127,--	
	3824	2.280	Waldfläche	8.596,--	30.028,--
2	3804	1.465	Waldfläche	3.700,--	
	3823	1.500	Waldfläche	5.655,--	
	3836	4.530	Waldfläche	13.300,--	22.655,--
3	3821	1.330	Waldfläche	5.014,--	5.014,--
4	3330	4.774	Resthofstelle Unterpolling, Brückenstraße 26	321.000,--	321.000,--
	Gesamt	21.001			378.697,-- **rd. 379.000,--**
	Mögliches Zubehör	Sonderwert PV-Dachanlage, ca. 19,8 KWp			**rd. 17.000,--**

Hinweis: Die Bewertung der Flächen der Forstwirtschaft erfolgte durch den ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl.-Forstwirt (Univ.) Uwe Vos, Waldkirchen

dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag, tel. 09928-1665

Beschreibung Resthofstelle Fl. Nr. 3330, Gem. Fürstenstein

Grundstücksbeschreibung:

Großräumige Lage:	Landkreis Passau, Gemeinde Fürstenstein
Ortslage:	Grundstück liegt im Ortsbereich von Unterpolling ca. 2 km vom Gemeindehauptort Fürstenstein entfernt.
Grundstücksbesonderheiten:	Hanglage nach Südwesten
Lagequalität:	Gute innerörtliche Wohnlage; keine Geschäftslage
Straßenerschließung:	Das Grundstück wird über die „Brückenstraße“ erschlossen. Weitere Zufahrtsmöglichkeit über Gemeindeverbindungsstraße Unterpolling-Nammering. Anschluss an öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, Stromanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuch:	Amtsgericht Passau, Grundbuch von Fürstenstein, Band 84, Blatt 3328 Flurstück 3330, Unterpolling, Brückenstraße 26, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 4.774 m² Abteilung 2 – Abwasserleitungsrecht), Wasser- und Kanalleitungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk
Bauplanungsrecht:	Grundstück liegt zu ca. 2/3 im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Unterpolling; Bebauungsmöglichkeit gem. § 34 BauGB.
Abgabenrecht:	Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt.

Gebäudebeschreibung:

Geb. 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus):

Art:	Wohnteil einer ehem. Hofstelle, Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1875
Modernisierungen:	ab 1990 Teilsanierung der Wohnräume, Erneuerung von Bad, Fenstern, Heizkessel, Dacheindeckung
Nutzung:	private Wohnnutzung als Einfamilienhaus, ca. 1/3 der Wohnfläche im Rohbauzustand
Bauzahlen:	Bruttogrundfläche: ca. 634 m² Wohnfläche gesamt: ca. 249 m²
Bauausführung:	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, Strukturputz, Holzbalkendecken, im EG teilw. Beton- und Gewölbedecke, Eindeckung mit Falzziegeln, Treppen zu KG und OG aus Granitblockstufen, zum DG keine Treppe, Platten-, Laminat-, Parkett- und PVC-Böden, Holz-Isolierglasfenster, Haustüren aus Massivholz, innen Sperrholztüren mit glatten Türblättern
Beheizung:	Zentralheizung mit Ölfeuerung, Kachelofen im EG
Sanitäre Ausstattung:	EG: WC mit Handwaschbecken OG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC, Standardausstattung

Elt. Ausstattung:	Standardausstattung
Sonst. Bauteile:	Schuppenanbau, baufällig, mit Eindeckung aus gewellten Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
Baumängel/Bauschäden:	Böden OG teilw. schadhaft, Holzfenster außen leicht verwittert, Windbretter morsch, Türe zum Kellerabgang fehlt, Plattenbelag im Flur unvollständig, kein Treppenaufgang ins DG, Außenfassade Hof- und Gartenseitig mit erheblichen Mauerwerks- und Putzschäden, Sockelputz nicht fertig gestellt, allgemeiner Reparaturstau

Geb. 2: Nebengebäude (ehem. Stall u. Scheune)

Art	Mischbauweise, zweigeschossig
Baujahr	ca. 1945
Nutzung	keine
Bauzahlen	Bruttorgrundfläche: ca. 429 m²
Bauausführung	EG: teilw. Bruchsteinmauerwerk, sonst Holzkonstruktion mit senkrechter Holzverschalung, Satteldach mit Pfettendachstuhl und Falzziegeldeckung, EG-Erdreichboden, DG Holzbohlen
Bauzustand:	unterdurchschnittlicher Bauzustand, Übergang zur Baufälligkeit
Baumängel, Bauschäden:	Mauerwerk schadhaft, eingehängte Bimssteindecke über ehem. Stall nicht mehr ausreichend tragfähig mit Einsturzgefahr, Holzverschalung unvollständig, Holzbinder der Dachkonstruktion teilw. nach Überbelastung schadhaft, Dacheindeckung undicht, keine Dachrinnen und Fallrohre vorhanden, allgemeiner erheblicher Reparaturstau

Geb. 3: Garagengebäude

Art	Massivbauweise, EG/DG
Baujahr	2007
Nutzung	EG: PKW-Stellplatz mit Werkstatt, Traktorstellplatz, DG Lagerfläche eingeschränkt nutzbar
Bauzahlen	Bruttorgrundfläche: ca. 138 m² (2 Geschosse)
Bauausführung	Ziegelmauerwerk, 30 cm dick, ohne Verputz, Satteldach mit Falzziegeldeckung, Betonboden
Baumängel, Bauschäden:	Mauerwerk nicht verputzt, Innenausbau unvollständig

Außenanlagen:
Hofzufahrt und Hauszugang zum Teil mit Schotter befestigt; Baumbestand aus mehreren Fichten, Kirsch-, Nuss- und Ahornbäumen; Hofabschluss mit Hoftor, unterirdische Güllegrube aus Beton im Hof, Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

Bewegliche Gegenstände: nicht Bestandteil der Bewertung.

Hinweis:
Dieser Auszug aus dem Gutachten dient der Kurzinformation und kann in wesentlichen Teilen das Objekt nur unvollständig beschreiben. Es ist deshalb in jedem Falle bei näherem Interesse das beim Amtsgericht aufliegende Originaldokument einzusehen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

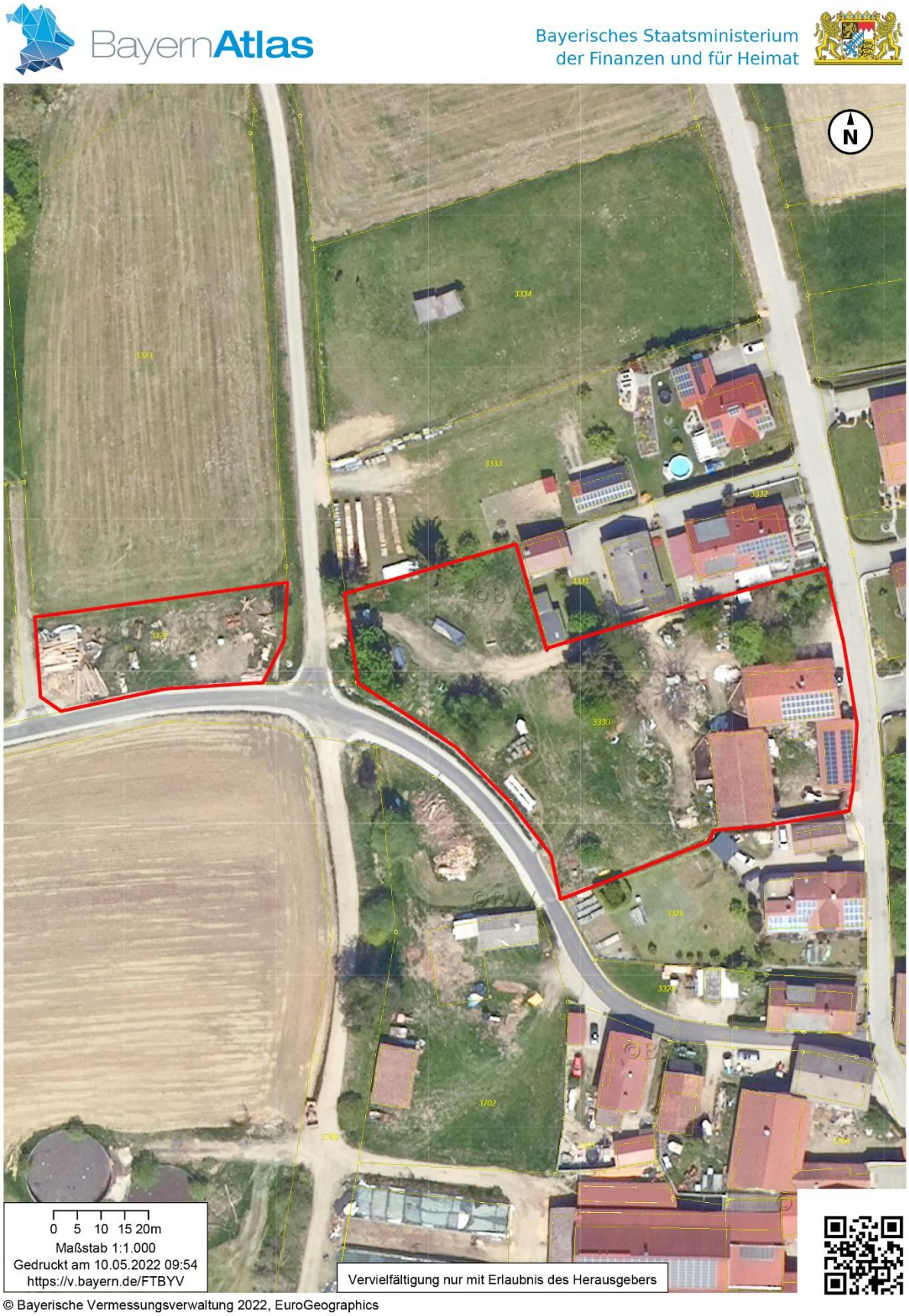
dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag, tel. 09928-1665

Lageplan (ohne Maßstab) (Auszug aus dem BayernAtlas)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

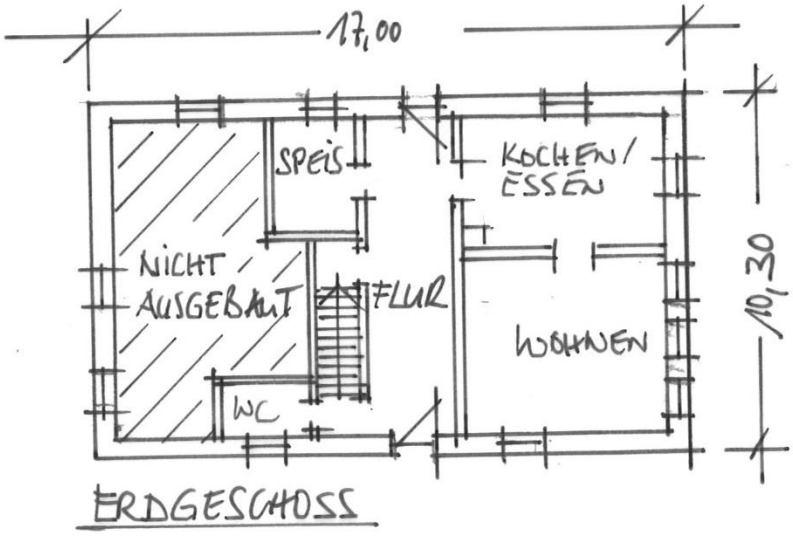
dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag, tel. 09928-1665

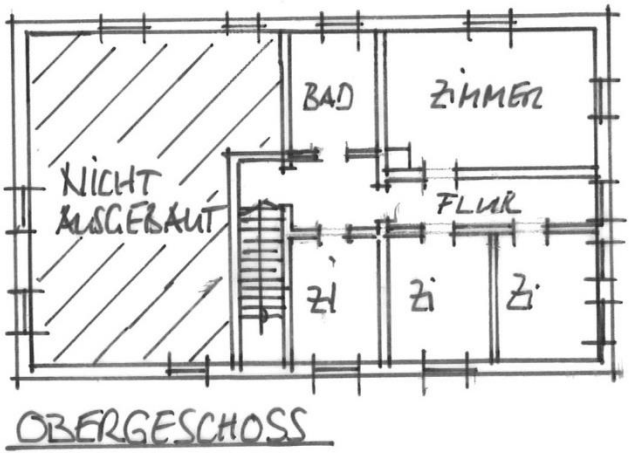
Luftbild (Auszug aus dem BayernAtlas)

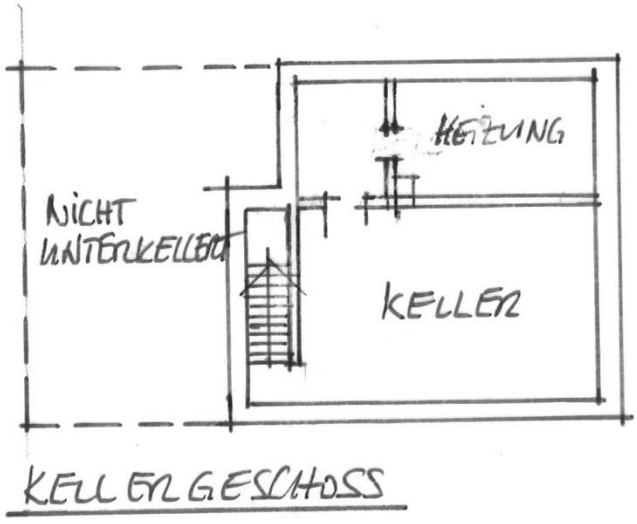


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

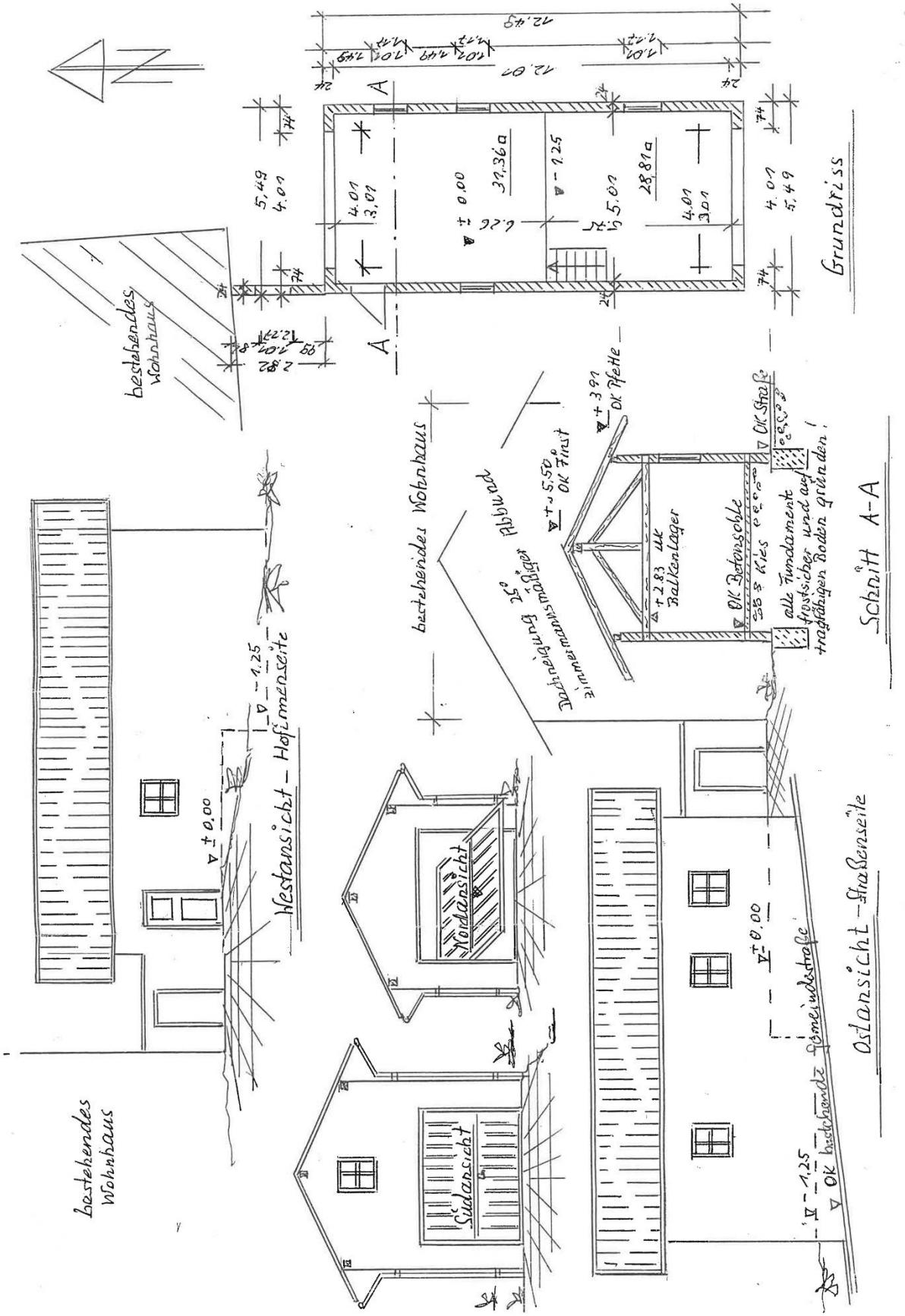
Grundriss – Skizze (ohne Maßstab) (Skizze erstellt vom Sachverständigen)



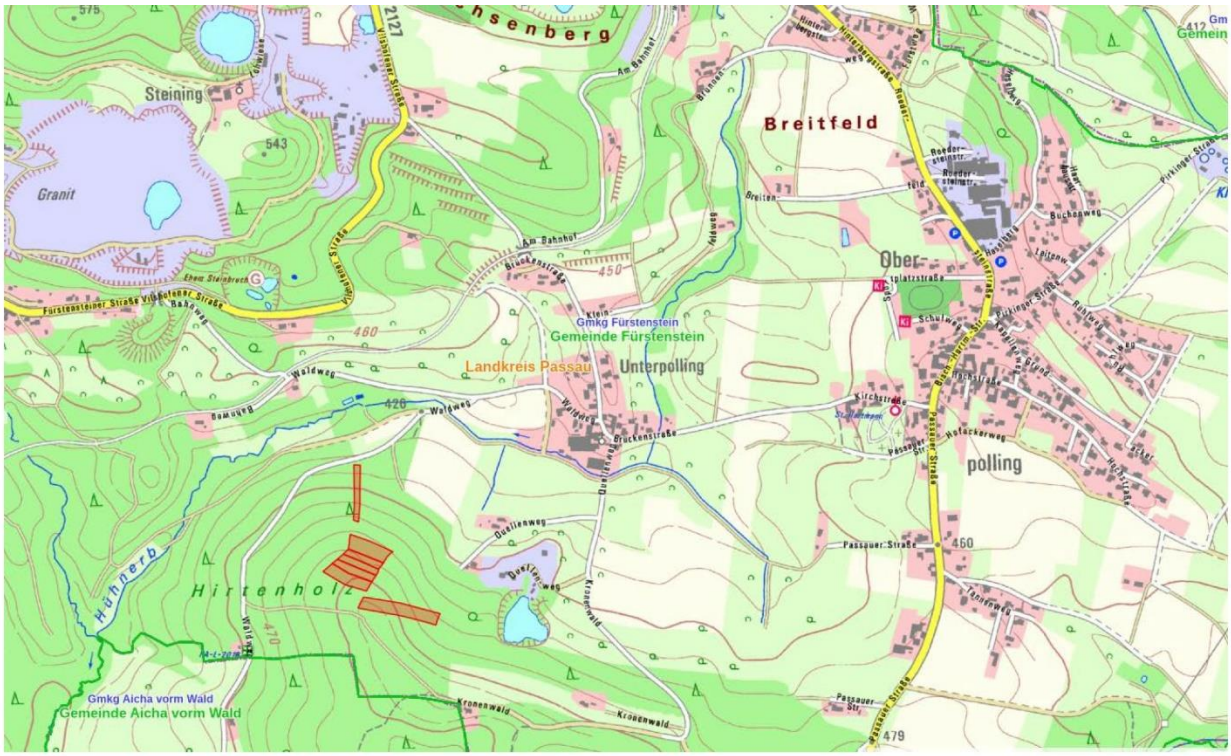




Grundriss/Schnitt – Garagengebäude (ohne Maßstab)



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag, tel. 09928-1665

Flächen der Forstwirtschaft

(Auszug aus Verkehrswertgutachten von Herrn Dipl.-Forstwirt Uwe Vos)