



# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	3
2.	Ortsbesichtigung .....	3
3.	Arbeitsunterlagen .....	4
4.	Grundbuchamtlicher Nachweis .....	5
5.	Allgemeine Angaben .....	6
6.	Beschreibung des Grundbesitzes .....	7
6.1	Lage und Umgebung .....	7
6.2	Grundstücksbeschreibung .....	8
7.	Baubeschreibung .....	9
7.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung .....	9
7.2	Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	9
7.3	Außenanlagen und Sonstiges .....	11
7.4	Beurteilung .....	12
8.	Wertermittlung .....	12
8.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	13
8.2	Sachwertschätzung .....	13
8.2.1	Bodenwert .....	13
8.2.2	Gebäudewert .....	14
8.2.3	Sachwertzusammenstellung .....	17
8.3	Marktanpassung .....	17
8.4	Objektspezifische Besonderheiten .....	18
8.5	Verkehrswert .....	18
9.	Allgemeine Angaben .....	19

## 1. Allgemeines

Mit Schreiben vom 31.01.2022 wurde Unterzeichner vom Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84095 Furth, Abdeck 8 beauftragt.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen, sowie durchgeführter Ortsbesichtigung wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

## 2. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Montag den 31.01.2022. Nach Rücksprache mit den anwaltschaftlichen Vertretern beider Parteien konnte bei der Ortsbesichtigung nur der Außenbereich besichtigt werden. Der Bewertung liegt das vom Unterzeichner mit Datum vom 15.12.2020 im Auftrag von Frau [REDACTED] erstellte Gutachten zugrunde. Insbesondere wird bei der nachfolgenden Bewertung die Baulänge, Grundstücks- und Gebäudebeschreibung aus diesem Gutachten übernommen.

Bei der Ortsbesichtigung am 31.01.2022 wurden dann ergänzend lediglich noch einige Fotoaufnahmen von Außen gefertigt (siehe Ablichtung in der Anlage).

### 3. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

Gutachten des Unterzeichners vom 15.12.2020. Der Beschrieb wurde in diesem Gutachten nachfolgend übernommen. Im Detail lagen bei der Erstattung des Gutachtens am 15.12.2020 folgende Arbeitsunterlagen zur Verfügung:

- Eingabeplan im M 1 : 100.
- Amtlicher Lageplan im M 1 : 1000.
- Eigene, bei der Ortsbesichtigung gemachte Aufzeichnungen.
- Vorsprache in der Gemeindeverwaltung Furth zur Abklärung baurechtlicher Fragen sowie des Erschließungsstandes.
- Richtwert des Gutachterausschusses beim Landratsamt Landshut zum 31.12.2020.
- Marktbericht des Gutachterausschusses, Ausgabe 2020.
- Angaben des Gutachterausschusses über die Baulandpreisentwicklung seit Richtwertfeststellung (aktuelle Vergleichswerte).
- Normalherstellungskosten 2010.
- Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes.
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere Wertermittlungsrichtlinien und Immowertermittlungsverordnung in der aktuellen Fassung.
- Eigenes Datenmaterial des Unterzeichners.
- Grundbuchauszug vom 25.10.2021.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.10.2021.

#### 4. Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Furth, Blatt 1692. Er beschreibt sich in den auf die Begutachtung bezugnehmenden Abteilungen wie folgt:

##### Bestandsverzeichnis

Flur Nr. 605/16	Abdeck 8
	Gebäude- und Freifläche
	zu 824 m <sup>2</sup>

<u>Abteilung II</u>	<u>Lasten und Beschränkungen:</u>
---------------------	-----------------------------------

Hier sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 5. Allgemeine Angaben

Die Übereinstimmung der bestehenden baulichen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht sowie der technischen Einrichtungen mit den entsprechenden Genehmigungsvorschriften wurde nicht explizit geprüft. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung wird vorausgesetzt.

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

Die baulichen Anlagen sind nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es sind die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung im Baujahr.

Eine Überprüfung der Statik sowie der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Schall- und Wärmeschutz fanden nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) wurde ebenfalls nicht geprüft; von der Funktionsfähigkeit wird ausgegangen.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie augenscheinlich erkennbar waren. Eine Bestandsöffnung erfolgte nicht. Es wird empfohlen, ggf. eine vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, wie auch für nicht zugänglich gemachte Bauteile wird eine Haftung ausgeschlossen.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich aufgrund der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

## **6. Beschreibung des Grundbesitzes**

### **6.1 Lage und Umgebung**

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in der Gemeinde Furth im Landkreis Landshut und hier in örtlich bevorzugter Wohnlage am nördlichen Ortsrand, Straße Abdeck Nr. 8.

Die ca. 3.700 Einwohner zählende Gemeinde liegt ca. 13 km nördlich von Landshut und ist über die B 299 sowie über die in Höhe von Arth abzweigende Staatsstraße 2049 zu erreichen. Der Autobahnanschluss an die A 92 München – Deggendorf mit Anschlussstelle Altdorf liegt ca. 6 km entfernt. In Furth sind die für einen Ort dieser Größe üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule vorhanden, des weiteren befindet sich am Ort das bekannte Maristengymnasium.

Die ärztliche Versorgung ist durch Arzt, Zahnarzt und Apotheke gewährleistet. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes sind im Ortszentrum bequem fußläufig zu erreichen.

Die Umgebungsbebauung besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, welche wie das zu begutachtende Anwesen, um 1990 errichtet worden sind. Störende Gewerbebetriebe sind im näheren Umgriff nicht vorhanden. Vom zu begutachtenden Objekt hat man, bedingt durch die Höhenlage, einen schönen unverbaubaren Blick bei maximaler Besonnung auf den Gegenhang und die hier angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bezüglich der örtlichen Lage siehe im übrigen auch beiliegende Ablichtung des Ortsplans im M 1 : 10.000 sowie der Straßenkarte im M 1 : 200.000.

## 6.2 Grundstücksbeschreibung

### a) topografisch

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 824 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um ein stark nach Südwesten geneigtes Grundstück mit trapezförmigen Zuschnitt.

Grundstücksbreite ca. 25 m,

mittlere Grundstückstiefe rd. 30 m.

Ausreichend tragfähiger Baugrund ist vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Grundwasser bestehen, auch bedingt durch die Höhenlage, nicht.

### b) baurechtlich und Erschließungsstand

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Es ist ortsüblich durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.



Die vorhandene Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Garage sowie einem Saunahäuschen und einem Geräteschuppen im südwestlichen Grundstücksteil. Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung errechnet sich lt. Anlage zu 0,33.

Das Grundstück besitzt Baulandqualität gem. § 30 Baugesetzbuch.

Bezüglich Grundstückszuschnitt und Bebauung siehe im übrigen beiliegende Ablichtung des amtlichen Lageplans im M 1 : 1.000.

## 7. **Baubeschreibung**

### 7.1 **Bauzeit und grundrissliche Gliederung**

Das Wohngebäude mit integrierter Garage wurde im Jahr 1990 errichtet. Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus.

Gesamtwohnfläche lt. Anlage 230 m<sup>2</sup>.

Bedingt durch die Hanglage kann auch das gesamte Untergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden.

### 7.2 **Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen**

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale vermitteln.

- Mauerwerk und Fundierung: erdhinterfüllte Wände im UG in Beton, restliche Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk, Wandstärke der Umfassungswände 36,5 cm
- Decken: Geschossdecken in Stahlbeton
- Dach: Satteldachstuhl mit Aufsparrendämmung, Sichtdachstuhl und Ziegelpfannendeckung, Regenrinnen und Falleitungen aus Titanzinkblech
- Treppe: Geschosstreppen in Betonkonstruktion mit aufgesattelter Holztreppe bzw. gesonderter Treppe vom Wohnzimmer zur Galerie in offener Stahlkonstruktion mit massiven Holztrittstufen und Metallgeländer
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzfensterbänken sowie Lamellenklappläden
- Türen: weiß lackiert mit Futter und Verkleidung, z.T. Schiebetüren, Hauseingangstüre in aufgedoppelter Holzkonstruktion, in der Garage Metallschiebetor mit Beplankung aus Kunststoffpaneelen
- Böden: Fliesenbeläge in den Sanitärräumen, im DG Teppichbeläge bzw. Langriemenbretterböden, auch im Wohnzimmer sowie in den Schlafräumen Teppichbelag, große Südwestterrasse großteils mit Granitbelag, im Esszimmer mit Küche und anschließendem Flur Sollnhofener-Plattenbelag, in den Schlafräumen Teppichbeläge, Terrasse mit Holzbohlen belegt, im Hauswirtschaftsraum im UG Fliesenbelag, Zementestrich in der Heizung, in den Schlafräumen im UG Langriemenbretterbeläge

Decken- u. Wandbehandlung Wände mit glattem Verputz und Anstrich, im DG Sichtdachstuhl lasiert, Fassade ebenfalls mit glattem Verputz und Anstrich, Sanitärräume raumhoch gefliest, Sichtdachstuhl im OG

### **Technische Installation**

Hausanschlüsse: das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen

Elektroinstallation: elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind im baualterstypischen vorhanden Umfang vorhanden, Wechselspananlage ist installiert

Sanitärinstallation: Kalt- und Warmwasseranschlüsse in der Küche, Gäste-WC mit Waschbecken und Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Stand-WC, Bad mit Acrylleckeinbauwanne, Hänge-WC, Hänge-Bidet und Waschbecken, zusätzlich separates WC mit Stand-WC und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Heizung: Flüssiggaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Kachelofen im Wohnzimmer

### **7.3 Außenanlagen und Sonstiges**

- Bedingt durch die Topografie des Geländes umfangreiche Stützmauern im terrassierten Garten, teils aus schweren Granitsteinen, teils Beton
- Garagenzufahrt mit Betonverbundpflaster belegt

- Sauna für 2 Personen in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung
- Gartengerätehäuschen in Holzkonstruktion mit Pappschindeldeckung
- Aufwuchs bestehend aus Rasen sowie Strauchwerk.

#### **7.4 Beurteilung**

Das Wohngebäude besitzt durchwegs höherwertige Ausstattung (Standardstufe 3 der Sachwertrichtlinie), Heizsystem mit Kachelofen (Standardstufe 4). Schäden und Mängel wesentlicher Art waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Altersgemäße Abnutzung ist bei pfeglichem Unterhalt sichtbar. Bedingt durch die topografische Situation sind die Wohn- und Schlafräume über 3 Geschosse verteilt. Insgesamt sind die Räumlichkeiten sehr gut belichtet und besonnt, insbesondere von der südwestseitig gelegene Terrasse mit Wohnzimmer hat man einen unverbaubaren Blick auf Furth bzw. den Gegenhang und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bedingt durch das relativ steile Gelände ist die Bewirtschaftung des Gartens jedoch erschwert.

#### **8. Wertermittlung**

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie Erfahrungswerte des Unterzeichners.

Der angehefteten technischen Berechnung liegt der vorgelegte Eingabepan zugrunde.

## 8.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind für die Wertermittlung das Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Das Ertragswertverfahren kommt dabei insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um eine nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht, es wird daher als sachgerechte Methode bei Miet- und Geschäftsgrundstücken angewandt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Als drittes Verfahren kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, hier wird der Verkehrswert von Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet.

Im vorliegenden Fall kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

## 8.2 Sachwertschätzung

### 8.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Landshut hat den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Furth letztmalig zum 31.12.2020 mit 320 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei festgestellt, wobei dem Richtwert eine maximale Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> zugeordnet ist.

Seit Richtwertfeststellung hat sich im gesamten Landkreis, vor allen Dingen in den stadtnahen Bereichen, die inflationäre Entwicklung der Baupreise fortgesetzt.

Dem Unterzeichner konnte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses jedoch nur ein Vergleichswert aus der Gemeinde Furth benannt werden. Es handelt sich dabei um ein Grundstück mit einer Fläche von 755 m<sup>2</sup>, welches im März 2020 für rd. 358 €/m<sup>2</sup> verkauft worden ist. Der Unterzeichner kann den angemessenen Bodenwert aufgrund der Marktlage nur sehr schwer bestimmen. In Anlehnung an den einzigen bekannten Vergleichswert wird nachfolgend der Bodenwert mit 360 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Im Schätzwert sind die topografisch bedingten umfangreichen Stützmauern im Bereich der Geländesprünge bereits mitenthalten, d.h. diese Bauteile bleiben nachfolgend bei der Sachwertschätzung außer Ansatz.

Der unverbaubare Blick mit optimaler Besonnung wird nachfolgend am Schluss der Bewertung unter der Rubrik objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt.

Bodenwert somit:

$$824 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{297.000 \text{ €}}}$$

### 8.2.2 Gebäudewert

Die Gebäudewertschätzung erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 der Sachwertrichtlinie. Das Gebäude ist unter Berücksichtigung der angetroffenen Ausstattungsmerkmale in die Standardstufe 3 der Sachwertrichtlinie einzuordnen (siehe Ablichtung aus der Richtlinie in der Anlage), lediglich für die Heizung ist die Standardstufe 4 anzusetzen.

Wägungsanteile lt. Sachwertrichtlinie (siehe Ablichtung in der Anlage):

Heizungsanlage 9 %

die übrigen Gewerke

100 – 9 = 91 %

Kostenkennwert für den vorhandenen Gebäudetyp dreigeschossiges Gebäude, in sämtlichen Geschossen wohnraummäßig ausgebaut

920 €/m<sup>2</sup> Standartstufe 3

1.105 €/m<sup>2</sup> Standartstufe 4

gewogener Kostenkennwert somit:

920 €/m<sup>2</sup> x 0,91 = 837 €/m<sup>2</sup>

+ 1.105 €/m<sup>2</sup> x 0,09 = 99 €/m<sup>2</sup>

---

936 €/m<sup>2</sup>

bezogen auf das Basisjahr 2010.

Faktor für Indexanpassung, da sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, unter Zugrundelegung der Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes, Faktor für Indexanpassung bezogen auf den aktuellen Zeitpunkt  
 $132,3 : 90,1 = \text{rd. } 1,47$

Kostenkennwert für die Garage mit

darüber liegender Galerie 485 €/m<sup>2</sup>

Kostenkennwert für Heizkelleranbau 485 €/m<sup>2</sup>

Baunebenkosten sind in sämtlichen Kostenkennwerten bereits mitenthalten.

Bruttogrundfläche

Wohngebäude lt. Berechnung

in der Anlage 267,18 m<sup>2</sup>

Garagenanbau	67 m <sup>2</sup>
Heizraum	19,60 m <sup>2</sup>
Bewertung:	
267,18 m <sup>2</sup> x 936 €/m <sup>2</sup> x 1,47 =	368.000 €
+ 77 m <sup>2</sup> x 485 €/m <sup>2</sup> x 1,47 =	55.000 €
+ 19,6 m <sup>2</sup> x 485 €/m <sup>2</sup> x 1,47 =	14.000 €
	<hr/>
Neubaukosten	437.000 €
Zuschlag für Terrassenanteil, welcher durch die Bruttogrundfläche nicht gedeckt ist sowie für Balkone, Fläche lt. Anlage 22,45 m <sup>2</sup> a' 350 €/m <sup>2</sup> x 1,47 = rd.	12.000 €
	<hr/>
Neubaukosten	449.000 €
Altersabschreibung bei einem Baualter von rd. 32 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 32/80 – 0,38 ≅ 40 %	- 180.000 €
	<hr/>
Gebäudesachwert	<u>269.000 €</u>
<u>Außenanlage und Sonstiges</u>	
Stützmauer und Vorplatzbefestigung bei der Garagenzufahrt pauschal	15.000 €
Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom	15.000 €
Saunahäuschen mit Sauna pauschal	10.000 €
Geräteschuppen	3.000 €
Regenwasserzisterne pauschal	2.000 €
	<hr/>
Außenanlagen und Anschlüsse	<u>45.00 €</u>

Die übrigen Außenanlagen (Stützmauern) sind im Bodenwertansatz bereits mitenthalten.



### 8.2.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	297.000 €
Gebäudesachwert	269.000 €
Außenanlagen und Anschlüsse sowie Sonstiges	<u>45.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u><u>611.000 €</u></u>

### 8.3 Marktanpassung

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Einfamilienhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) ab. Von diesem unbelasteten Sachwert ist ein auf die Marktverhältnisse angepasster Faktor zur Heranführung an den Verkehrswert nötig. Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von den Gutachterausschüssen ermittelt werden, da nur diese über das entsprechende Datenmaterial (Verkaufsurkunde der Notare) verfügen.

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Landshut hat im Marktbericht 2020 ein Rechenschema zur Ermittlung des Sachwertfaktors aufgezeigt (siehe Ablichtung in der Anlage). Auf Grundlage dieser Vorgaben errechnet sich der Sachwertfaktor zur Anpassung an die Marktlage wie folgt:

- 0,0000007892 x 611.000 € =	- 0,48
+ 0,138426 x Quartalswert = 2020,75 =	+ 279,72
- 0,000287 x 824 =	- 0,24
+ 360 x 0,000333 =	+ 0,12
	<u>- 277,94</u>
Sachwertfaktor 2020	1,18

hier angesetzt wegen der weiter steigenden Immobilienpreise geschätzt  
rd. 1,20

marktangepasster Sachwert somit:

618.000 € x 1,20 = 733.000 €

#### 8.4 Objektspezifische Besonderheiten

Abschlag wegen der relativ steilen Hanglage und der damit verbundenen  
erschweren Bewirtschaftung rd. 10 % des Grundstückswertes somit:

- 30.000 €

Zuschlag wegen attraktiver Höhenlage mit  
unverbaubarer Sicht nach Südwesten und  
sehr guter Besonnung rd. 10 % bezogen auf  
den vorläufigen Sachwert =

+ 60.000 €

objektspezifische Besonderheiten

+ 30.000 €

marktangepasster Sachwert unter  
Berücksichtigung der objektspezifischen  
Besonderheiten somit:

733.000 € + 30.000 € = 763.000 €

#### 8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis be-  
stimmt, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  
nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften  
sowie der Lage und der allgemeinen Beschaffenheit des Grundstückes  
ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen  
wäre.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert abzuleiten.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, wird der Verkehrswert des zu begutachtenden Anwesens in 84095 Furth, Abdeck 8, aktuell mit rd.

**765.000 €**

**(in Worten: siebenhundertfünfundsechzigtausend---Euro)**

geschätzt.

**9. Allgemeine Angaben**

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Eine gewerbliche Nutzung liegt nicht vor.

Vom Unterzeichener können keine Angaben gemacht werden, ob eine Vermietung vorliegt.


Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen nicht.

Anschrift des zuständigen Kaminkehrers: Lermer Karl Heinz, Dekan-Kolbinger Straße 4 in 94348 Atting, Handy: 0160 2240181

Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindg besteht nicht.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Altdorf, den 09.02.2022



(Berndt Freihöfer)



# Anlage 1

Technische Daten

### Technische Daten

Grundstücksgröße Flur Nr. 605/16 824 m<sup>2</sup>

#### Bebaute Fläche:

Wohnhaus	13,74 x 7,05 + (4,0 + 3,25) x 0,5 x 1,44 =	102,09 m <sup>2</sup>	
Anbau Heizung	7,0 x 2,80 =	19,60 m <sup>2</sup>	
Garage	5,50 x 7,00 =	38,50 m <sup>2</sup>	160,19 m <sup>2</sup>
		<u>Freifläche</u>	<u>663,81 m<sup>2</sup></u>

#### Berechnung der bewertungsrelevanten Geschossflächenzahl

UG		102,09 m <sup>2</sup>	
EG		102,09 m <sup>2</sup>	
DG	~ 5 x 13,74 ~	68,70 m <sup>2</sup>	
		<u>GFZ = 272,88/824 = 0,33</u>	

#### Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005

KG		102,09 m <sup>2</sup>	
EG		102,09 m <sup>2</sup>	
DG	2,5 x 7,0 + 7,0 x 6,5 =	63,00 m <sup>2</sup>	
		<u>267,18 m<sup>2</sup> (U + EG + DG)</u>	
Garage		38,50 m <sup>2</sup>	
Galerie / Gang		38,50 m <sup>2</sup>	
		<u>77,00 m<sup>2</sup></u>	

Heizraum 19,60 m<sup>2</sup>

Zusätzlich Balkon und Terrassenfläche

$(7,0 + 5,20) \times 0,5 \times 2,50 =$  15,25 m<sup>2</sup>

$4,0 \times 2,0 - 1,6 \times 1,0 \times 0,5 =$  7,20 m<sup>2</sup>

22,45 m<sup>2</sup>

Wohnflächenberechnung

(Wohnfläche aus Eingabeplan entnommen)

Büro 21,60 m<sup>2</sup>

AR 6,54 m<sup>2</sup>

Loggia 1  $3 \times 1,44/2 =$  2,16 m<sup>2</sup>

Loggia 2  $3 \times 1,80/2 =$  2,70 m<sup>2</sup>

Galerie 37,55 m<sup>2</sup>

Balkon  $(4,0 \times 2,0$   
 $- 1,6 \times 0,5)/2$  3,60 m<sup>2</sup>

DG 74,15 m<sup>2</sup>

WC 1,89 m<sup>2</sup>

Diele 13,06 m<sup>2</sup>

Flur 1,51 m<sup>2</sup>

Trockn. 3,41 m<sup>2</sup>

Küche 5,05 m<sup>2</sup>

Essen 12,77 m<sup>2</sup>

Wohnen 24,68 m<sup>2</sup>

Terrasse  $6,38 - 1,80 + 0,5$   
 $(6,38 + 5,50)$   
 $- 0,5 \times 2,50/2$  13,17 m<sup>2</sup>

EG 75,54 m<sup>2</sup>

Bad		9,46 m <sup>2</sup>
WC		2,53 m <sup>2</sup>
Diele		4,22 m <sup>2</sup>
Flur		8,96 m <sup>2</sup>
Kind 2		14,97 m <sup>2</sup>
Windf.		3,69 m <sup>2</sup>
Schlafen		18,19 m <sup>2</sup>
Kind 1		17,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,5 x 2,5/2	<u>8,13 m<sup>2</sup></u>
		UG 87,15 m <sup>2</sup>
		EG 75,54 m <sup>2</sup>
		DG 74,15 m <sup>2</sup>
		<u>236,84 m<sup>2</sup></u>
	./. 3 % Putz	7,21 m <sup>2</sup>
		<u>229,73 m<sup>2</sup></u>
		rd. <u><u>230 m<sup>2</sup></u></u>

## **Anlage 2**

Fotoaufnahmen





Nord- bzw. Westansicht



Westansicht mit Hangsicherung



Wohnzimmer mit Galerie

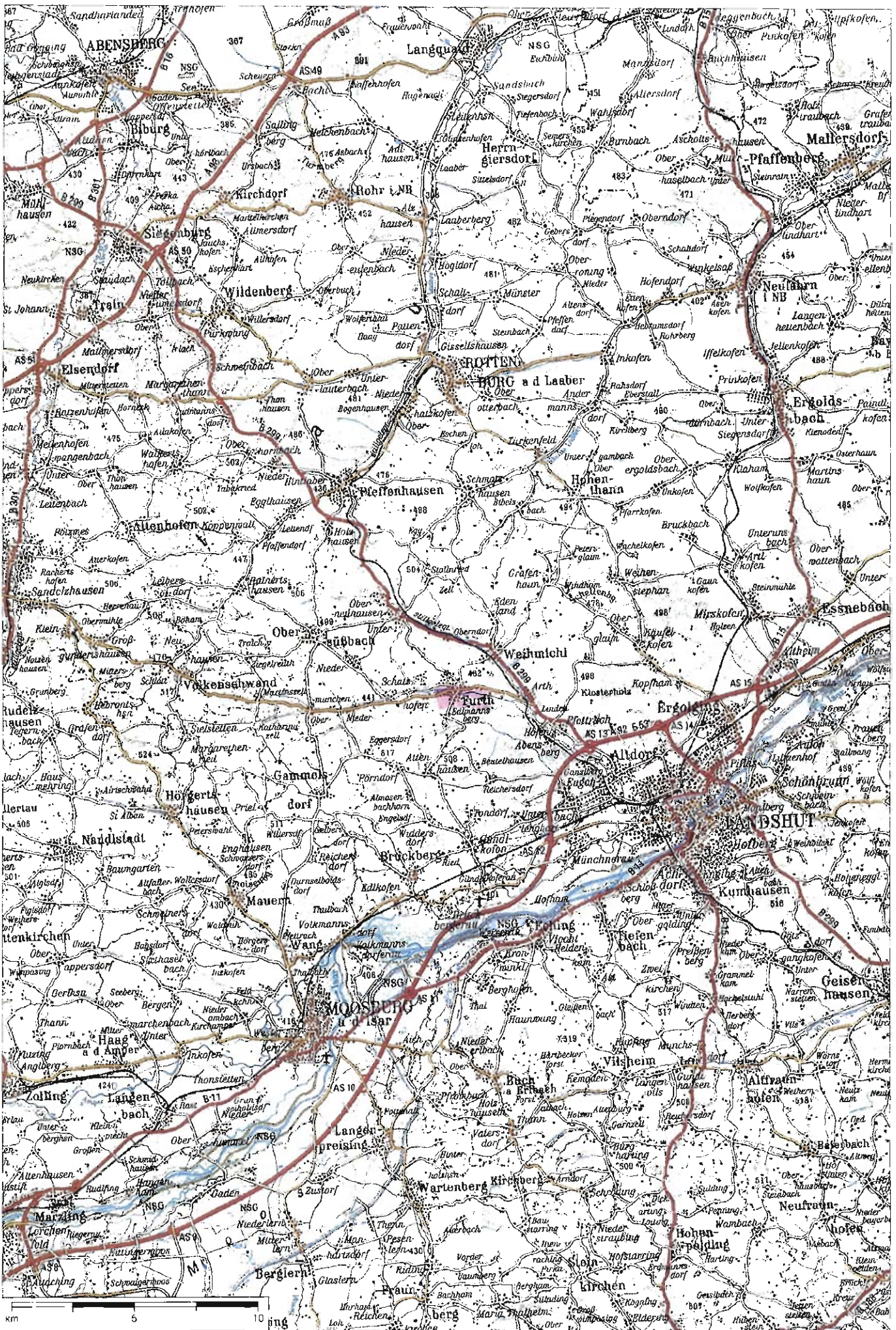


Drück in die Küche

Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen  
in 94095 Furth, Abdeck 8  
Flur Nr 605/16, Gemarkung Furth

---

**Anlage 3**  
Generalkartenkopie



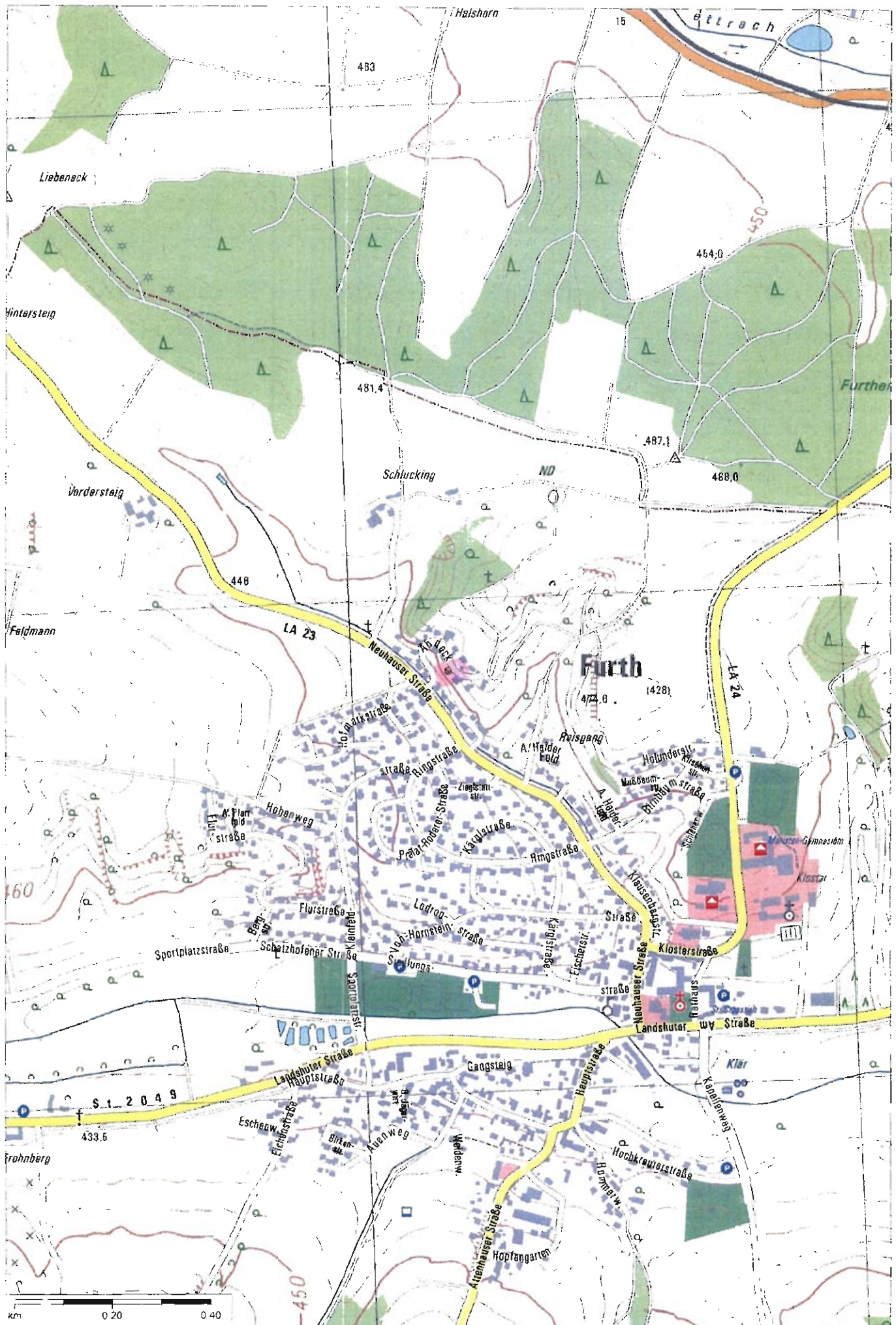
1:200000 Bayern, Maßstab 1:200000

© 2007 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen  
in 94095 Furth, Abdeck 8  
Flur Nr. 605/16, Gemarkung Furth

---

**Anlage 4**  
Ortsplankopie



topographische Ortskarte 1:10000 Bayern (Süd), Maßstab 1:10000  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007  
 1 von 1

Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen  
in 94095 Furth, Abdeck 8  
Flur Nr. 605/16, Gemarkung Furth

---

## **Anlage 5**

Lageplankopie



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Landshut

Gestütstraße 10  
84028 Landshut

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

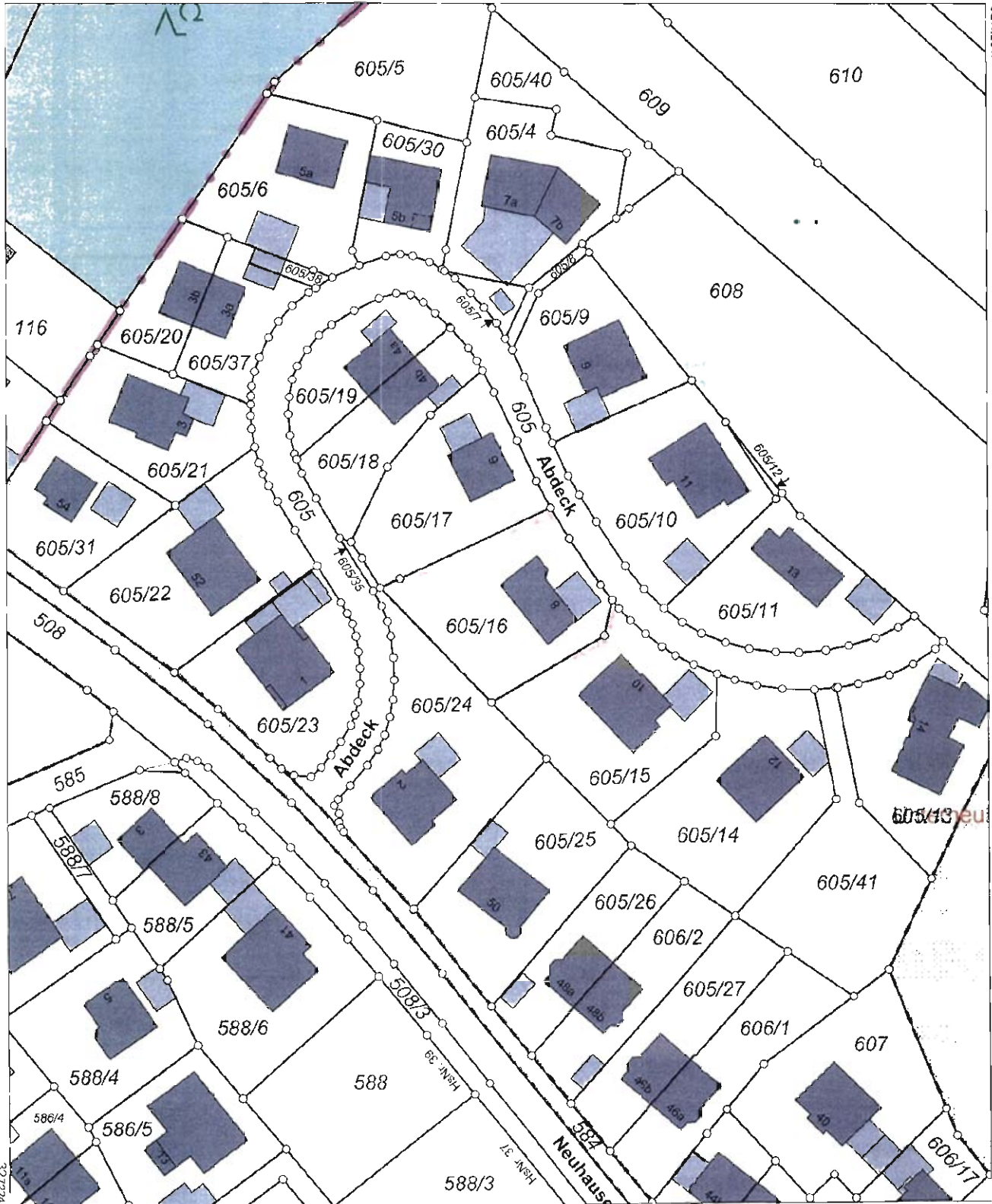
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.11.2020

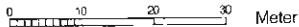
Flurstück: 605/16  
Gemarkung: Furth

Gemeinde: Furth  
Landkreis: Landshut  
Bezirk: Niederbayern

5387072



Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

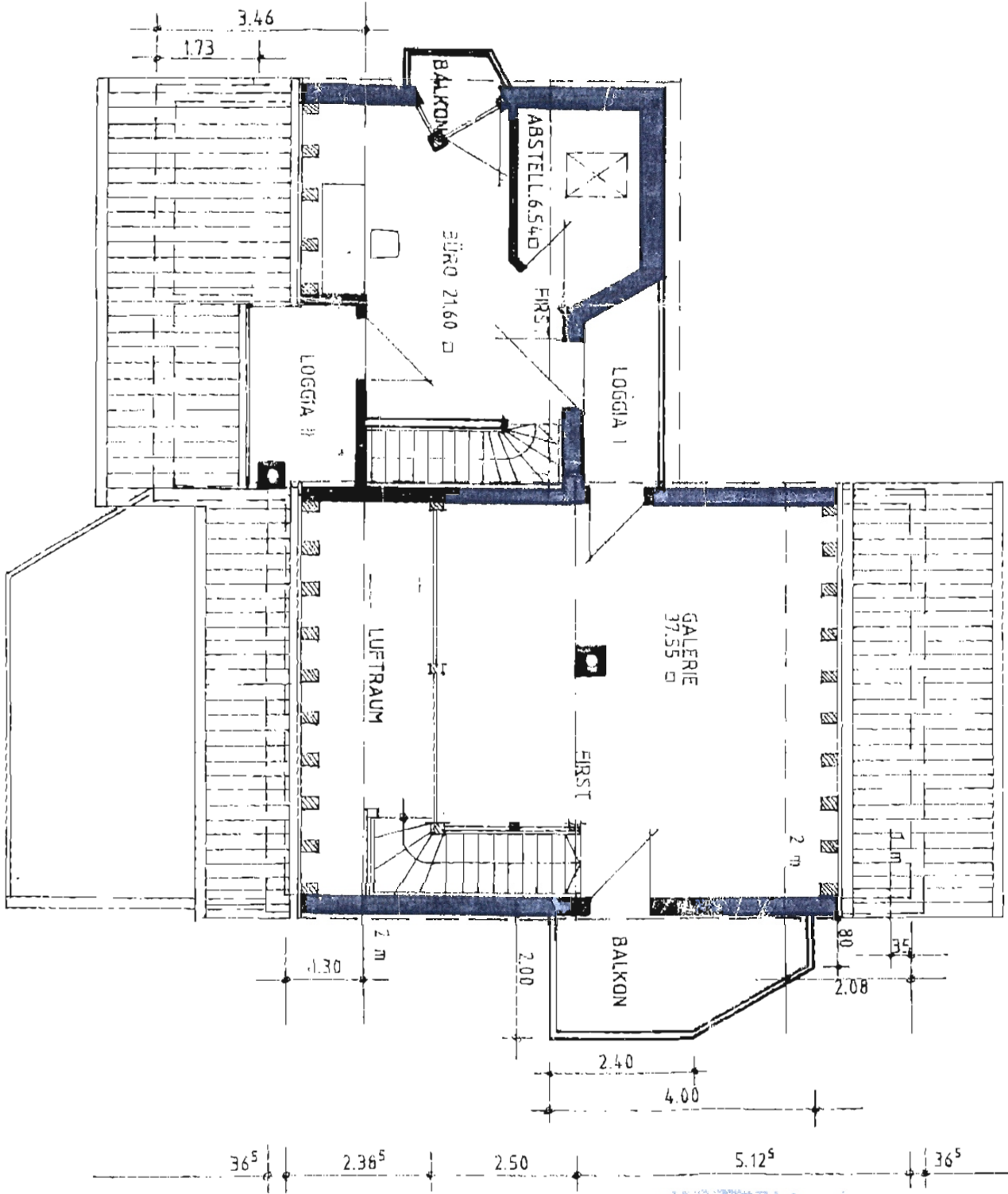
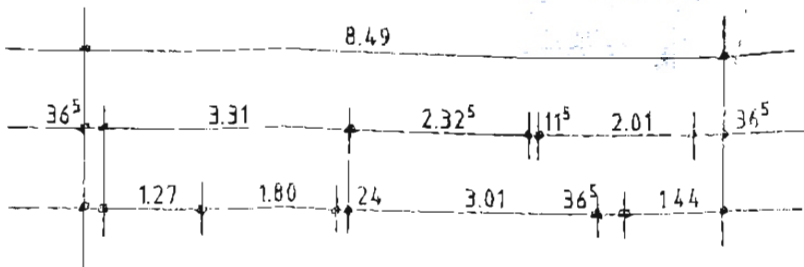


Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen  
in 94095 Furth, Abdeck 8  
Flur Nr. 605/16, Gemarkung Furth

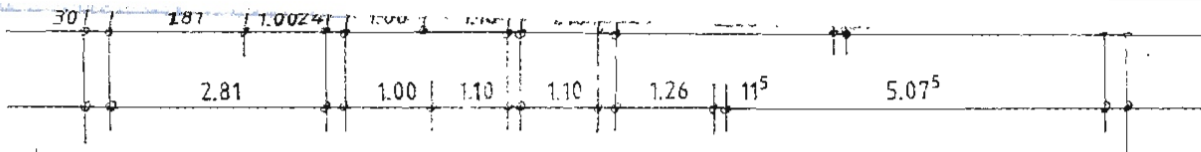
---

## **Anlage 6**

Baupläne

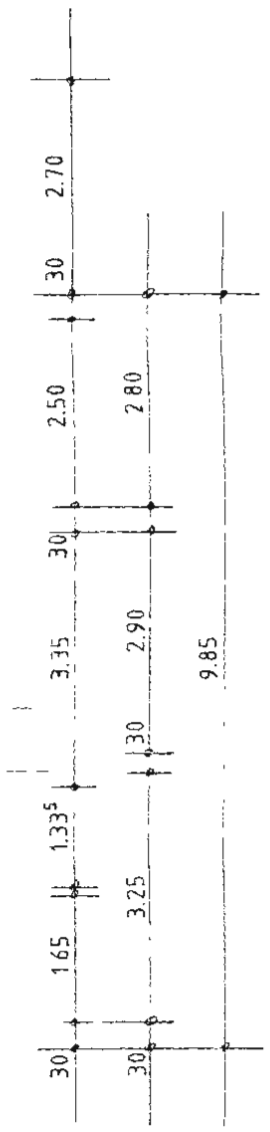
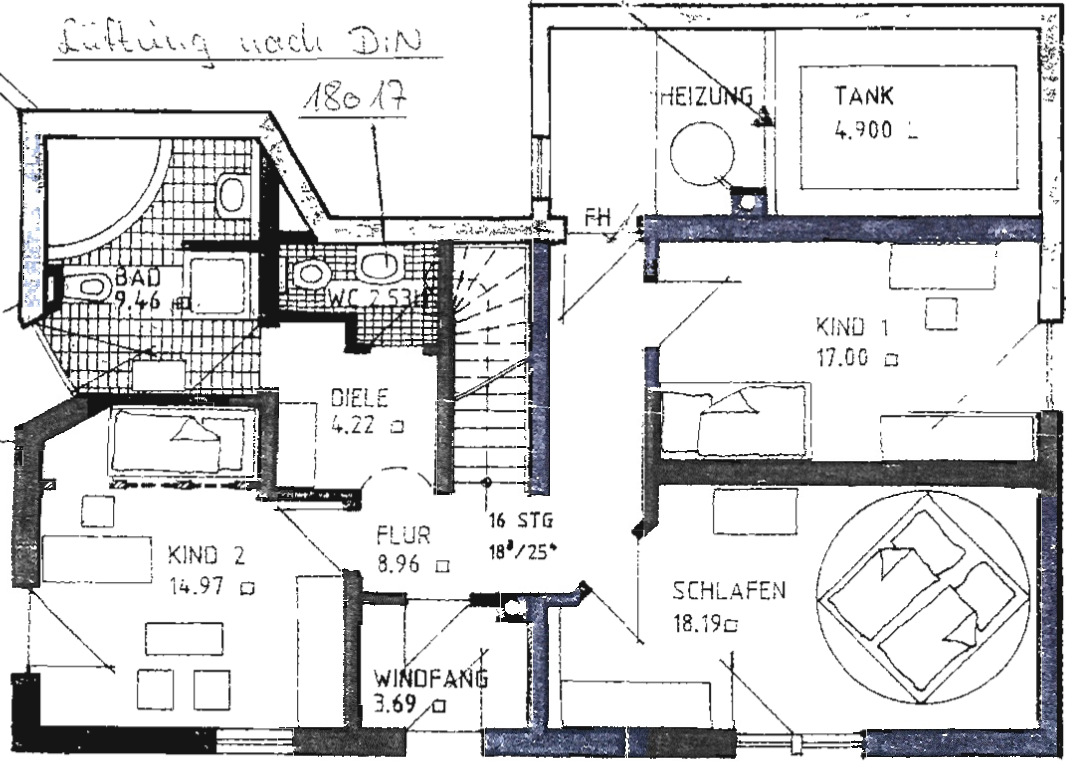






Auf die Betonschwelle ist in einem Strahlungsbereich von 1 m zwischen Heizkessel und Ölbehälter eine unverbrennliche Dämmplatte aufzustellen.

*Lüftung nach DIN*  
180/17



**Anlage 7**  
NHK 2010

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>1)</sup>

Keller, Erdgeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	665	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	965	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	670	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1545	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

2) Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

**Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Fohlenabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung, einfache Holzturen	Zweifachverglasung (vor ca 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertafelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Turbblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Vertafelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaliertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertafelungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ofifarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6