

J.- P. W E B E R   A R C H I T E K T

ALLERSDORF 26  
FON 09929/95778-31

D I P L . I N G . ( F H )

94 262 KOLLNBURG  
e-mail: sv@arch-ing-weber.de



VO N DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Architekt J.- P. WEBER • Allersdorf 26 • 94262 Kolinburg

Amtsgericht Landshut  
- Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -

Maximilianstrasse 22  
84 028 Landshut

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (6)	
17. SEP. 2025	
Scheck	<input type="checkbox"/> Euro _____
Anl.	<input type="checkbox"/> GKM _____

15.09.2025

Ihr Aktenzeichen : **2K 37/25**  
Mein Aktenzeichen : 25 - 04 / 1073

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des  
unbelasteten Grundstückes

Fl.Nr. 1267 – Gemarkung Fünfleiten  
Altgmain, Malgersdorfer Str. 6  
84 326 Falkenberg



Der Verkehrswert ermittelt sich zum **03.07.2025** mit:

Fl.Nr. 1267 - Fünfleiten:	: <b>380.000 €</b>
Zeitwert der beweglichen Gegenstände :	0 €

Dieses Gutachten umfasst 69 Seiten, einschliesslich 10 Anlagen und 19 Bildtafeln.

1.Fertigung



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage im südöstlichen Ortsrand von Altgmain, Gemeinde Falkenberg, Landkreis Rottal-Inn bebaut mit / genutzt als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zweigeschossigem Wohngebäude mit 3 Wohnungen in 3 Geschossen, voll unterkellert, DG voll ausgebaut (W1), Massivbau, Bj. 1980, Stb. Decken, Satteldach mit Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung - ursprünglicher Ausstattungsstandard, verbrauchte Ausstattung</li> <li>• nach Nordosten an das Wohngebäude angebaute Doppelgarage, voll unterkellert, einseitigem offenen Freisitz im OG, Massivbau, Bj. 1980, Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung - ursprünglicher Zustand</li> <li>• zweigeschossiges Werkstattgebäude (ehemaliger Stall mit Scheune), westlicher Teil im EG massiv ausgebaut, Vordach, EG in Massivbauweise, Dachraum mit Holz-Sprengtragwerk, Dachraum ungenutzt, Bj. 1966, Ausbauten in ca. 1980, Satteldach, Ziegeldeckung - unfertige und verbrauchte Ausstattung</li> <li>• eingeschossiges Nebengebäude östlich vom Wohngebäude, (ehemaliger Kleintierstall und Gerätehalle), Bj. 1966, Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung, Gerätelager als Pultdachanbau, Wellplattendeckung - stark verbrauchte Ausstattung</li> <li>• befestigte Hoffläche, gärtnerische Gestaltung stark verwildert nordwestlicher Bereich nicht einsehbar</li> </ul>	
------------------	---	--

Wertermittlungsstichtag	<b>03.07.2025</b>	
Orstermin/Qualitätsstichtag	03.07.2025	
Abschluss der Recherchen	10.09.2025	

Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 3 Wohnungen	1980 - 1995
	Garage mit 2 Stellplätzen	1980
	Werkstattgebäude	1966 - 1980
	Nebengebäude	1966
Wohnfläche	Wohnhaus gesamt	m <sup>2</sup> 299,60
Nutzfläche	Werkstattgebäude	m <sup>2</sup> 114,93
	Nebengebäude	m <sup>2</sup> 110,00
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m <sup>2</sup> 642,35
	Garage	m <sup>2</sup> 104,84
	Werkstattgebäude	m <sup>2</sup> 136,78
	Nebengebäude	m <sup>2</sup> 132,60
Bruttonrauminhalt	Wohnhaus	m <sup>3</sup> 1.667
	Garage	m <sup>3</sup> 299
	Werkstattgebäude	m <sup>2</sup> 941
	Nebengebäude	m <sup>3</sup> 414

Grundstücksgrösse	m <sup>2</sup>	1.156
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m <sup>2</sup>	34,70
Bodenwert absolut	€	<b>40.100</b>

Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	€	48.500
Zeitwert Besondere Bauteile	€	27.000
Zeitwert der Aussenanlagen	€	11.500
Marktangepasster Sachwert	€	538.600
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-99.065
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet	€	440.000
vorläufiger Ertragswert	€	359.200
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-39.460
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet	€	319.700

aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€	<b>380.000</b>
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
<b>1 Vorbemerkungen</b>	
<b>2</b>	
1.1 Auftraggeber .....	4
1.2 Gutachtenzweck .....	4
1.3 Bewertungsobjekt .....	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag .....	4
1.5 Wertermittlungsstichtag .....	4
1.6 Unterlagen .....	4
1.7 Bewohner/Nutzer .....	5
<b>2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	
<b>Fl.Nr. 1267- Gemarkung Fünfleiten</b>	
2.1 Grundstücksmerkmale .....	
2.1.1 Rechtliche Merkmale .....	6
2.1.2 Lagemerkmale .....	9
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten .....	11
2.1.4 Grundstücksbeschreibung .....	11
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung .....	
2.2.1 Allgemeines .....	12
2.2.2 Wohnhaus .....	12
2.2.3 Garage .....	15
2.2.4 Werkstatt .....	16
2.2.5 Nebengebäude .....	17
2.2.6 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände .....	18
2.2.7 Besondere Bauteile .....	19
2.3 Aussenanlagen .....	20
2.4 Nutzungsperspektive .....	20
<b>3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 1267- Gemarkung Fünfleiten</b>	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl .....	
3.2 Bodenwert .....	21
3.3 Sachwert .....	22
3.4 Ertragswert .....	24
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert .....	32
3.6 Verkehrswert .....	36
3.7 Bewegliche Gegenstände .....	38
3.8 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten .....	39
<b>Anlagen</b>	
1 Auszug Landkarte / Übersichtsplan Altmain .....	41
2 Lageplan M ≈ 1:1000 .....	42
3 Luftbild .....	43
4 Übersicht Grundriss EG .....	44
5 Übersicht Grundrisse KG + OG .....	45
6 Übersicht Grundriss DG + Schnitte .....	46
7 Berechnung BGF / BRI .....	47
8 Berechnung Wohnflächen W1 + W2 .....	48
9 Berechnung Wohnflächen W3 + Zusammenstellung .....	49
10 Berechnung Nutzflächen .....	50
<b>Bildtafeln</b>	51 - 69

### Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
Fl.Nr.	= Flurstücknummer
BBPL	= Bebauungsplan
FLNPL	= Flächennutzungsplan
BauNVO	= Baunutz.verordnung
BauGB	= Baugesetzbuch
ebp	= erschließungs- beitragspflichtig
ebf	= erschließungs- beitragsfrei
z.Zt.	= zur Zeit
tlw.	= teilweise
n.A.	= nach Angabe
Zu Baubeschreibungen :	
Whs	= Wohnhaus
KG	= Kellergeschoss
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss
TH	= Treppenhaus
HWR	= Hauswirtschaftsraum
Flez	= Hausflur
GH	= Geschosshöhe
WH	= Wandhöhe
kW	= Kilowatt
HWC	= Hänge-WC
BW	= Badewanne
HWB	= Handwaschbecken
WT	= Waschtisch
EHM	= Einhebelmischer
ZGA	= Zweigriffarmatur
DFF	= Dachliegefenster
a. P.	= auf Putz
u. P.	= unter Putz
WW	= Warmwasser
KW	= Kaltwasser
WSG	= Wärmeschutzverglas.
BT	= Bauteil
Stb.	= Stahlbeton
APL	= Arbeitsplatte
WD	= Wärmedämmung
MW	= Mauerwerk
LM	= Leichtmetall
WM	= Waschmaschine
DN	= Dachneigung
Gk	= Gipskarton
TW	= Trennwand
N+F	= Nut- und Feder
PSK	= Parallel-Schiebe- Kipp – Tür
Gabionen=	mit Natursteinen gefüllte Körbe
WDVS =	Wärmedämm- Verbundsystem



## 1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Landshut  
- Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -  
Maximilianstr. 22 / 84 028 Landshut  
Az: **2K 37/25**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:  
Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage im südöstlichen Ortsrand von Altmain, Gemeinde Falkenberg, Landkreis Rottal-Inn bebaut mit / genutzt als:
  - zweigeschossigem Wohngebäude mit 3 Wohnungen in 3 Geschossen, voll unterkellert, DG voll ausgebaut (W1), Massivbau, Bj. 1980, Stb. Decken, Satteldach mit Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung - ursprünglicher Ausstattungsstandard, verbrauchte Ausstattung
  - nach Nordosten an das Wohngebäude angebaute Doppelgarage, voll unterkellert, einseitigem offenen Freisitz im OG, Massivbau Bj. 1980, Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung - ursprünglicher Zustand
  - zweigeschossiges Werkstattgebäude (ehemaliger Stall mit Scheune), westlicher Teil im EG massiv ausgebaut, Vordach, EG in Massivbauweise, Dachraum mit Holz-Sprengtragwerk, Dachraum ungenutzt, Bj. 1966, Ausbauten in ca. 1980, Satteldach, Ziegeldeckung - unfertige und verbrauchte Ausstattung
  - eingeschossiges Nebengebäude östlich vom Wohngebäude, (ehemaliger Kleintierstall und Gerätehalle), Bj. 1966, Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung, Gerätelager als Pultdachanbau, Wellplattendeckung - stark verbrauchte Ausstattung
  - befestigte Hoffläche, gärtnerische Gestaltung stark verwildertnordwestlicher Bereich nicht einsehbar
- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 03.07.2025 in teilweisem Beisein von 2 Miteigentümern statt.  
Der Zugang zu den Gebäuden war möglich. Die Freiflächen konnten überwiegend eingesehen werden. Der gesamte nördliche Grundstücksbereich war wegen des dicht verwilderten Bewuchses nicht zugänglich.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **03.07.2025**  
Ende der Recherchen: 10.09.2025 (Auskunft GAA LRA)
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen vom AG übergeben:
  - Grundbuchabschrift : vom 01.04.2025
  - Auszug Liegenschaftskataster : vom 19.03.2025Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Verfasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
  - Lageplan M 1:1000 : vom 28.04.2025
  - Auszug Liegenschaftskataster : vom 28.04.2025

noch Unterlagen:

- Bodenrichtwerte des Landkreises Rottal-Inn : zum 01.01.2024
- Auskünfte VG Falkenberg : vom 06.05.2025
- Auskunft Gutachterausschuss Landkreis Rottal-Inn : vom 02.05.2025
- Kopien aus Baueingaben : von 1966+1977
- Kopie Urkunde zu Fahrtrecht : vom 04.02.1953
- Kopie zu Grunddienstbarkeit Kanal : vom 24.07.2000
- Örtliches Aufmass : vom 03.07.2025

#### 1.7 Bewohner / Nutzer

- : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus, nach Angabe, 4 Jahre unbewohnt, aber noch teilmöbliert. Das Werkstattgebäude befand sich im teilumgebauten Zustand mit erkennbaren Rückbauten von Werkstatteinrichtungen. Das Nebengebäude war in seinem ursprünglichen Zustand vorhanden und mit überalterten landwirtschaftlichen Werkzeugen und Utensilien belegt.



## 2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### Fl.Nr. 1267 Gemarkung Fünfleiten

#### 2.1 Grundstücksmerkmale

##### 2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

###### **Grundbuchangaben:**

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Fünfleiten, Band 14, Blatt 451.

###### Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr	8
Gemarkung	Fünfleiten
Flurst.	1267
Wirtschaftsart und Lage	Altmain, Malgersdorfer Str. 6, Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.156 m <sup>2</sup>

###### Erste Abteilung:

Ifd. Nr. zu lfd. Nr. im BV	3.1 – 3.4 zu 8
Eigentümer	Angaben zu den Eigentumsverhältnissen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.

###### Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	8
Ifd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes FlstNr. 1270. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 04.02.1953; eingetragen am 21.06.1956.
zu lfd. Nr. im BV	8
Ifd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Abwasserkanalrecht für Gemeinde Falkenberg; gemäss Ausführungsanordnung der Direktion für ländliche Entwicklung, München (Neuordnungsverfahren Fünfleiten) vom 07.08.2002; eingetragen am 11.06.2003.
zu lfd. Nr. im BV	1
Ifd. Nr.	6
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; (Amtsgericht Landshut, AZ: 2K 37/25); eingetragen am 26.03.2025.

###### Dritte Abteilung:

Ifd. Nr. zu lfd. Nr. im BV	5 zu 8
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben zu schuldrechtlichen Belastungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.

**Katasterangaben:**

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen, ist das Grundstück wie folgt definiert:

Fl.Nr.	:	1267
Gemarkung	:	Fünfleiten
Lage	:	Altmain, Malgersdorfer Str. 6
Fläche	:	1.156 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	:	1.156 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Bodenschätzung	:	Grundstück nicht geschätzt
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

**Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:****Bauleitplanung:**

Für den betroffenen Bereich in Altmain liegt, nach Auskunft der VG Falkenberg, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.

Im rechtkräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenberg ist der gesamte Ortsbereich von Altmain als MD - Dorfgebietsfläche nach § 5 BauNVO<sup>1</sup> dargestellt. Das Grundstück befindet sich demnach im unbeplanten Innenbereich. In § 17 der BauNVO sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung in Dorfgebietsflächen wie folgt festgelegt:

$$\begin{aligned} \text{GRZ} &: \text{max. } 0,6 \\ \text{GFZ} &: \text{max. } 1,2 \end{aligned}$$

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB<sup>2</sup> - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschließung.

**Baugenehmigungen:**

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg sind dort folgende Baugenehmigungsunterlagen bekannt:

- Einbau eines Stalles und Vergrößerung des Nebengebäudes – genehmigt am 31.03.1966
- Neubau eines Ersatzhauses mit Einliegerwohnung und Garage – genehmigt am 28.11.1978

Die Gebäude wurden überwiegend plankonform vorgefunden. Die Bewertung geht von der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Gebäude aus.

**Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz:**

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg sind keine Eintragungen im Altlastenkataster, der Denkmalschutzliste oder Biotopkartierungen auf dem Bewertungsgrundstück bekannt.

**Überschwemmungen / Wasserschutz:**

Das Grundstück liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Einflüsse aus zeitnahen Grossregenereignissen sind den Miteigentümern nicht bekannt.

<sup>1</sup> BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

<sup>2</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021



### Öffentliche Erschliessung / Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg wurden alle bisher angefallenen und erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG<sup>3</sup> (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

- Strassenerschliessung: für die Strassenerschliessung wurden bisher keine Erschliessungsbeiträge veranlagt.
- Kanalerschliessung : nach Angabe der VG Falkenberg wurden 1995, umgerechnet auf die aktuelle Grundstücksfläche von 1.156 m<sup>2</sup> insgesamt ca. 4,37 €/m<sup>2</sup> anrechenbar entrichtet.
- Wassererschliessung : das Anwesen ist an das Leitungsnetz des Zweckverbandes Oberes Kollbachtal angeschlossen. Absolute Zahlen zu entrichteten Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.

Es wurden damit insgesamt, bezogen auf die Grundstücksfläche von 1.156 m<sup>2</sup>, anrechenbar 4,37 €/m<sup>2</sup> an Erschliessungskostenbeiträgen entrichtet. Das Grundstück ist demnach technisch voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

**Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage, in voll erschlossenem Zustand.**

## 2.1.2 Lagemarkmale

### Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

#### Ort:

Die Gemeinde Falkenberg liegt am nördlichen Rand des Landkreises Rottal-Inn. Sie wird, gemeinsam mit Malgersdorf und Rimbach, in der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg verwaltet.

Das grosse Gemeindegebiet der Gemeinde Falkenberg umfasst insgesamt 106 Gemeindeteile, Orte und Weiler und stellt topografisch ein typische Rottalgemeinde dar.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem Kleinort Altgmain, der ca. 4 km nördlich des Huptortes Falkenberg liegt. .

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



#### Verkehrslage:

Falkenberg ist verkehrstechnisch überörtlich mit der Bundesstrasse B20 (Furth i. W. – Burghausen) und mit dem Autobahnanschluss Landau/Isar an die BAB A92 Deggendorf-München (26 km) und in ca. 25 km Entfernung zur BAB 94 Neuötting – München angebunden. Zahlreiche Kreis- und Gemeinestrassen verbinden den Ort mit den umliegenden Orten und Weilern.

Bahnanschluss besteht in Landau/Isar an der Bahnlinie Passau – München.

Das Bewertungsgrundstück im Kleinort Altgmain liegt ebenfalls fast direkt an der Bundesstrasse B20. Es wird von der Ortsdurchfahrtsstrasse (Malgerdorfer Strasse) und der Zeller Strasse erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

#### Struktur:

Das grosse Gemeindegebiet der Gemeinde Falkenberg ist nach wie vor überwiegend von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind in den Orten Falkenberg und Malgersdorf zu finden. Wirtschaftliche Anziehungspunkte sind jedoch die nahen Städte Eggenfelden, Pfarrkirchen, Landau a.d. Isar und Dingolfing. In Altgmain sind keine Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden. Diese sind in den umliegenden grösseren Orten eingerichtet.

#### Gemeindedaten:

Gemeinde Falkenberg	2016	2018	2022
Einwohner	3.745	3.736	3.852
Bestand an Wohngebäuden	1.237	1.264	1.343
Wohnungsbestand insgesamt	1.525	1.570	1.667
Anzahl Wohnungen mit 3-4 Räumen	252	272	290

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

**Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:**

Örtliche demographische Erhebungen und Prognosen sind für die Gemeinde Falkenberg erst seit wenigen Jahren bekannt. Die veröffentlichten Daten zeigen einen leichten Bevölkerungszuwachs auf. Sie prognostizieren aber eine deutliche Abwanderung und eine schleichende Überalterung.

Die Region um Falkenberg zählt zu den ländlichen, strukturärmeren Bereichen im Rottal.

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gmd. Falkenberg**

Bevölkerung insgesamt	2019	3.797
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3.810
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3.820
<b>Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %</b>		
insgesamt		0,6
unter 18-Jährige		7,3
18- bis 40-Jährige		-11,0
40- bis 65-Jährige		-11,9
65-Jährige und Ältere		33,2
Durchschnittsalter in Jahren	2019	44,0
	2033	45,8
Jugendquotient	2019	32,8
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	37,5
Altenquotient	2019	33,6
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	50,1
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	66,3
	2033	87,6
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter))	2019	-0,7
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung	2033	-0,9

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

**Lagequalität:**

Das Grundstück in den Kleinort hat fast eine Ortsrandlage und somit eine gute Wohnqualität. Diese wird lediglich durch die Immissionen aus der direkt verlaufenden Ortsdurchfahrtsstrasse und der nahen Bundesstrasse leicht negativ beeinträchtigt.

## 2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

### Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- Ortsrandlage in Kleinort ohne Infrastruktureinrichtungen - gute Wohnlage mit eingegrüntem Umfeld - Eckgrundstück an 2 Ortstrassen - Immissionen aus Ortsdurchfahrtsstrasse und der nahen Bundesstrasse (ca. 80 m Entfernung)
Grundstücksbebauung / -nutzung	- Wohnhaus, E + I mit 3 Wohnungen auf 3 Geschossen, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Massivbau, Bj. 1980, Stb.-Decken, Satteldach mit Holzdachstuhl, Ziegeldeckung - nach Nordosten an das Wohnhaus angebaute Garage mit 2 Stellplätzen, voll unterkellert, OG ist einseitig offener Freisitz, Massivbau, Bj. 1980, Satteldach mit Holzdachstuhl, Ziegeldeckung - Werkstattgebäude 2-geschossig, umgebauter ehemaliger Stall mit Schuen, EG als Massivbau, Bj. 1966, Holzbalkendecken, OG Holztragkonstruktion mit Satteldach, Ziegeldeckung - eingeschossiges Nebengebäude (ehemaliger Kleinviehstall und angebautes Gerätelager), Massivbau, Bj. 1966, Holzbalkendecke, Satteldach mit Holzdachstuhl, Ziegeldeckung Gerätelager mit flachem Pultdach, Wellplattendeckung - befestigte Hoffläche - stark verwilderte Grünflächen im Norden - GRZ Bestand: 0,40 - GFZ Bestand: 0,79
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnanwesen mit Wohn- und Nutzgebäuden im Norden, Osten und Süden, Südwesten und Nordwesten, - Ortsdurchfahrtsstrasse entlang Westgrenze - Gemeindeverbindungstrasse entlang Südgrenze
Erschliessung	- Zugang und Zufahrt aus Süden von der Zeller Strasse - Schmutzwasseranschluss an das gemeindliche Entsorgungsnetz - Trinkwasseranschluss an überörtliches Wassernetz - Stromanschluss an überörtliches Netz - Erdanschluss - Telekommunikationsanschluss – Erdanschluss

## 2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat fast einen trapezförmigen Grundrisszuschnitt. Das Ur- gelände fällt mässig nach Südwesten ab. Die 3 vorhandenen Gebäude sind um den mittigen Innenhof angeordnet. Das Garagengebäude in der Nordostecke steht mit 2 Aussen- seiten an den Grundstücksgrenzen. Die Zufahrt und der Zugang sind aus Süden von der Zeller Strasse angelegt. Die Westgrenze ist mit einer Gartenmauer mit Zaunaufsatz geschlossen eingefriedet. Die Hoffläche ist befestigt. Der nördliche Grundstücksteil ist stark verwildert bewachsen und konnte nicht eingesehen werden.

Das Grundstück war gärtnerisch gestaltet, ist aber mittlerweile stark verwildert bewachsen. Es ist, soweit einsehbar, umlaufend eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S - Richtung : ca. 36 m

W - O - Richtung : ca. 41 m

Grundstücksgrösse : 1.156 m<sup>2</sup> laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1 – 12 + 17 - 18 !

## 2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

### 2.2.1 Allgemeines

Das vorhandene Anwesen auf dem Bewertungsgrundstück war früher landwirtschaftliches Kleinanwesen (lt. Grundbuch mit ca. 3,2 ha Landwirtschaftsfläche). Das frühere alte Wohngebäude wurde ca. im Jahr 1979 abgerissen und ein Ersatzbau erstellt. Die beiden Nutzgebäude auf dem Grundstück wurden, lt. Baugenehmigungsunterlagen, etwa im Jahr 1966 erstellt.

### 2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist zweigeschossig in Massivbauweise mit Stb.- Decken errichtet und mit einem Satteldach gedeckt. Es ist voll unterkellert und das Dachgeschoss voll ausgebaut. Im Gebäude sind geschossweise 3 Wohnungen eingerichtet. Nach Angabe der Miteigentümer wurde das Wohnhaus ab 1980 errichtet und die EG-Wohnung (W3) ab 1981 bezogen. Der Ausbau der OG-Wohnung W2 und der DG-Wohnung W1 erfolgte nach und nach bis etwa ins Jahr 1995. Diese beiden Wohnungen waren zeitweise vermietet.

Das Wohnhaus ist seit ca. 4 Jahren unbewohnt, die EG-Wohnung W3 noch voll möbliert. Alle Geschosse sind in ihrem ursprünglichen Ausstattungsstandard vorhanden. Modernisierungen, die über die übliche Instandhaltung/Schönheitsreparaturen hinausgehen, sind nicht erkennbar. Die Innenausbauten sind teilweise in sehr individuellen Ausgestaltungen und handwerklich geringwertigen Ausführungen durchgeführt worden.

Der Zugang zum Wohnhaus ist mittig an der Südseite im EG angelegt. Dort wurde, augenscheinlich nachträglich ein kleiner eingeschossiger Windfanganbau vorangestellt. Das grosse Treppenhaus erschliesst durchgängig alle 4 Geschosse untereinander.

Im niedrigen Dachgeschoss ist die 3-Zimmerwohnung W1 eingerichtet. Der grosse Wohnraum orientiert sich nach Osten, zwei Schlafräume nach Westen. Das Bad und die Küche schliessen vom Mittelflur nach Norden an, ein kleiner Abstellraum nach Süden. Die TH-Diele wurde augenscheinlich mit den Wohnflächen mitgenutzt.

Das Obergeschoss beherbergt die 4-Zimmerwohnung W2. Von der grossen mittigen Diele sind der Wohnraum im Südosten, ein Esszimmer, die Küche, das Bad, das WC, die Speis und ein Schlafräum zugänglich. Ein Schlafräum im Westen ist vom TH aus zugänglich. Nach Süden und Osten ist ein Kragbalkon vorangestellt über den auch der Freisitz über der Garage zugänglich ist.

Das Erdgeschoss mit der 4-Zimmerwohnung W3 ist grundrisslich wie das OG ausgebildet. Der Ess- und der Wohnraum sind funktionell zusammengefügt. Die Küche ist nur vom Essraum aus zugänglich. Dem Wohnraum ist nach Süden eine Terrasse vorangestellt. Dort ist am Windfanganbau ein Aussengrill gestaltet. In der Südwestecke ist eine Wirtschaftsküche eingerichtet, die einen zusätzlichen Zugang vom TH hat. Im Wohnraum führt eine Spindeltreppe ins Kellergeschoss in einen grossen wohnlich ausgebauten Kellerraum mit grossem offenen Kamin. Im grossen TH ist eine individuell gestaltete Haubar eingerichtet. Vom Mittelflur aus schliessen nach Norden die Wirtschaftsräume mit Saunabereich an. Die westlich anschliessenden Räume beherbergen einen Vorratsraum und die Technikräume.

Auf der Süddachfläche wurde im Jahr 2011 eine Aufdach-Photovoltaikanlage aufgebaut.  
→ Raumzuordnungen siehe Anlagen 4 – 6 !

#### Instandhaltung:

Das Wohnhaus ist, wegen des langzeitigen Leerstandes und eines Wasserschadens im KG nicht ausreichend instand gehalten.

#### Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Das Wohngebäude kann der Gebäudeklasse 2 zugeordnet werden. Dies bedeutet geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

**Wärmeschutz:**

Ein liegt ein Energieausweis für das Wohngebäude nach §§ 79 ff GEG vom 11.12.2022 vor. Dieser bestätigt einen Endenergiebedarf des Wohngebäudes von 191,6 kWh/m<sup>2</sup>\*a. Das entspricht einem nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhaus. Die Bauweise und die Ausstattung der Haustechnik lässt erkennen, dass diese dem Wärmeschutzstandard zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebäudes (WSCHVO 77/82) entspricht. Der vorhandene Wärmeschutz weist jedoch für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

**Schallschutz:**

Ein Schallschutzkonzept liegt nicht vor. Schallschutzbezogenen Anforderungen können in Berzug auf die nahen lärmintensiven Straßen bestehen. Schallschutzeinrichtungen wurden vor Ort nicht festgestellt.

**Barrierefreiheit:**

Bei dem Wohngebäude ist keine Wohnebene barrierefrei erreichbar.

**Technische Daten Wohnhaus:**

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	:	KG: ca. 2,15 m / 2,50 m EG: ca. 2,55 m / 2,85 m OG: ca. 2,55 m / 2,85 m DG: ca. 0,85 – 2,00 m
Wohnfläche insgesamt	:	299,60 m <sup>2</sup> - siehe Anlagen 8 + 9
Bruttogrundfläche	:	642,35 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 7
Bruttonrauminhalt	:	1.667 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	45 Jahre – entsprechend den Feststellungen vor Ort und dem Gebäudealter

**Bauteilbeschreibung Wohnhaus:**

## Aussenwände

lt. Plan: EG – DG: Ziegelmassivwände beidseits verputzt,  
d= 41 cm gesamt

KG: Betonwände d= ca. 30 cm

Mauerwerk verputzt, d= 14 – 27 cm gesamt

Massivdecken, überwiegend geputzt

KG-DG: 3x Massivtreppe mit Viertelpodest, Marmorbelag,  
schmiedeeiserne Geländer

Dachkonstruktionen /  
-deckung

Holzpfettendachstuhl als Satteldach mit ca. 18 ° Dachneigung mit Zwischensparrendämmung / Ziegel-Pfannendeckung Lattung, Unterdeckung mit Bitumenpappe

gemauert / verblecht

Kupferblech

Kamine / Kaminköpfe  
Blechteile  
Aussenputz / -bekleidung

mineralischer Aussenputz, gestrichen, / Holzbekleidung an OG,- Kniestock- und Giebelflächen, dunkel lasiert, abgewittert

## Fensterelemente

Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj. 1980, dunkel lasiert,  
abgewittert, tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj 1995,

Fb innen/aussen: Marmor/Blech

DG: Holz-Dachliegefenehster mit Isolierverglasung, undicht

noch

## Bauteilbeschreibung:

Deckenbekleidungen	DG: Dachdecken mit Holz N+F-Bekleidung EG+OG: überwiegend geputzt mit Holz-Zierbalken KG: tlw. Holz N+F Bekleidungen
Wandbeläge	Bäder + WCs + HWR: Fliesen raumhoch KG: E-Raum: Fliesen h=1,20 m
Bodenbeläge	KG: Fliesen- und Spaltplattenbeläge EG: Textil- und Steinzeugbeläge
Türen	OG + DG: Laminat- und Steinzeugbeläge Innentüren, glatt, furniert in Blechumfassungszargen, gestrichen Haustüre: Holz-Stocktüren
Heizung	Öl-Zentralheizung aussenfühlergesteuert, mit WW- Bereitung, Kessel Bj. 1980, 35 kW + Holzkessel Bj. 1980, 42 kW / 500 l WW-Standboiler, Leitungen gedämmt / Flä- chen- und Rippenheizkörper mit Thermostaten / n.A.10.000 l Erdtank mit Leckanzeige im Heizraum → siehe Bild 42
Sanitär	Bad W1 DG: Eck-Bw, farbig, eingemauert, ZGA- Duschgarnitur / WT farbig ZGA / Stand-WC, farbig, a.P. Spülkasten → siehe Bild 21 Bad W2 OG: Bw, farbig, eingemauert, EHM-Duschgarni- tur / Du. , farbig eingemauert, ZGA-Dusch- garnitur, LM/TW / 2 WT, farbig, EHM → siehe Bild 27 WC W2 OG: Stand-WC, farbig, a.P. Spülkasten / HWG, far- big, KW Bad W3 EG: Bw, farbig, eingemauert, EHM-Duschgarni- tur / Hänge Bidet farbig / 2 WT, farbig, EHM → siehe Bild 30 WC W3 EG: Stand-WC, farbig, a.P. Spülkasten / WT, far- big, KW → siehe Bild 31 Sauna/HWR KG: Du., farbig, eingemauert, LM-TW / WM- Anschluss → siehe Bild 37 WC Sauna KG: Stand-WC, farbig, a.P. Spülkasten / HWB, f farbig, KW Küchen + ehemal. HWR im KG: Sanitäranschlüsse Schmutzwasserhebeanlage in Saunaraum im KG einfache wohnnutzungsorientierte Ausstattung PV-Aufdachanlage auf Westdachfläche
Elektro	→ siehe Übersichten in den Anlagen 4 – 6 und Bilder 1 - 66

## 2.2.3 Garage

Entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen wurde die Garage mit den zwei Einstellplätzen an der Nordostecke des Wohnhauses im Jahr 1980 angebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert. Eine abgedeckte Deckenaussparung ist als Montageöffnung zur Werkstatt im KG vorhanden. Der Werkstattraum im KG hat einen Zugang zum Wohnhauskeller über einen Vorräum.

Das Obergeschoss der Garage ist als gedeckter Freisitz ausgebildet, der nutzungsbezogen der Wohnung W2 im OG zugeordnet ist. Der Freisitz ist nach Westen offen ausgebildet.

Das Garagengebäude ist in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach gedeckt.

Raumaufteilungen siehe Anlagen 4 - 6 !

Die Instandhaltung im KG und im EG ist nicht ausreichend.

Energetische Ausbildungen am Gebäude sind nicht relevant.

Brandschutzbezogen bestehen Anforderungen an den baulichen Brandschutz aufgrund der Lage an der Grenze an 2 Aussenseiten. Die Qualität der dort notwendigen Brandwände wurde nicht geprüft.

### Technische Daten Garage:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	:	KG: ca. 2,25 / 2,50 m EG: ca. 2,40 / 2,85 m OG: ca. 2,10 – 3,50 m
Bruttogrundfläche	:	104,84 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 7
Bruttoräuminhalt	:	299 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	25 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

### Bauteilbeschreibung Garage:

Aussenwände	Massivwände beidseits verputzt, d= ca.28 cm gesamt
Geschosdecken	Stb. Massivdecke
Dachform/-konstr.	Satteldach / Pfettendachstuhl
Dachdeckung	Flachdachpfannendeckung, dunkel engobiert auf Lattung mit Unterdeckung
Blechteile	Kupferblech
Bodenbeläge	KG: Steinzeugbeläge EG: Spaltplattenbelag OG: Steinzeugbeläge
Tor	Blechgaragenschwinger mit E-Antrieb, breit, mit Holzausführung
Elektro	einfach nutzungsorientiert Ausstattung EG: provisorische Ausstattung

→ siehe Bilder 9 +10 + 45 + 46 und Anlagen 4 - 6 !



## 2.2.4 Werkstatt

Entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen wurde das Gebäude ursprünglich als Stallgebäude mit angebauter Scheune im Jahr 1966 errichtet. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wurde das Gebäude etwa im Jahr 1995 zu einer Reparaturwerkstatt umgestaltet. Der Ausbau der Räume ist bis dato noch nicht abgeschlossen. Maschinenteile und Einrichtungen wurden erkennbar wieder rückgebaut.

Mit dem Ausbau zur Werkstatt wurde die Sparrenlage und die Dachdeckung erneuert. Dabei wurde die Norddachfläche leicht angehoben und durchgehend leicht angehoben.

Der ehemalige Stallraum wurde zu einer grossen Einraumwerkstatt ausgebaut. In der nach Norden angebauten ehemaligen Milchkammer wurde ein Heizofen eingebaut und ein Kamin vorangestellt. In der ehemaligen Tenne waren augenscheinlich Hebebühnen installiert. Die beiden Räume nach Westen (ehemalige Heuviertel) wurden zu Lagerräumen ausgebaut.

Die grosse Dachbodenebene, die über eine einläufige Treppe von der Werkstatt 2 aus zugänglich ist, ist ungenutzt. Dort wurde ein erheblicher Holzwurmbefall (Anobien) festgestellt.

Das Werkstattgebäude ist im EG in Massivbauweise errichtet. Das Dachbodengeschoss ist in Holzbauweise mit Holztraggespärren aufgebaut und mit einem Satteldach gedeckt. Auf der Süddachfläche wurde im Jahr 2016 eine Aufdach-Photovoltaikanlage installiert.

Raumaufteilungen siehe Anlagen 4 - 6 !

Die Instandhaltung ist in beiden Geschossen nicht ausreichend.

Brandschutzbezogen bestehen je nach vorherrschender Nutzung Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Aufgrund der nicht eindeutig feststellbaren Nutzung kann dazu keine Vorhersage getroffen werden.

### Technische Daten Werkstatt:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	:	EG: ca. 2,50 – 2,50 / 2,90 – 4,15 m OG: 1,90 - 4,70 m
Nutzfläche im EG	:	114,93 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 10
Bruttogrundfläche	:	279,95 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 7
Bruttoräuminhalt	:	941 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	15 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

### Bauteilbeschreibung Werkstatt:

Aussenwände	EG: Mauerwerk verputzt, d= 50 cm gesamt OG: Holztragwerk + Holzbekleidung
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Dachform/-konstr.	Satteldach / Pfettendachstuhl mit Holztraggespärren
Dachdeckung	Flachdachpfannendeckung, engobiert auf Lattung mit Unterdeckung auf rauer Holzschalung
Blechteile	Kupferblech
Böden	EG: Steinzeugbeläge und Betonflächen OG: Holzdiele lose mit Anobienbefall
Fenster	Holzfenster alt
Heizung	alte Ölheizung, abgebaut
Tor	2-flgl. Holztor, alt
Elektro	einfachste provisorische Ausstattung

→ siehe Bilder 1 – 3 + 5 – 6 + 8 + 11 + 12 + 47 - 50 und Anlagen 4 - 6 !



## 2.2.5 Nebengebäude

Mit dem Bauantrag zum Stall mit Scheune wurde im Jahr 1966 zugleich die Vergrösserung des landwirtschaftlichen Nebengebäudes beantragt. D.h. der westliche Bereich des Nebengebäudes war 1966 bereits Bestand und wurde mit dem Gerätelager für die landwirtschaftlichen Maschinen erweitert.

In dem ursprünglichen Gebäude ist im nördlichen Ende eine „Wurstküche“, mit Selch, vorhanden, wie sie in den 60./70.-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts üblich war. Im Mittelteil des Gebäudes wurden Mieterabstellräume für die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen im Wohnhaus eingerichtet. Der südliche Raum ist ein Geräteraum für die landwirtschaftliche Kleingerätschaften. Von diesem Raum besteht Zugang zum grossen Gerätelagerraum für die landwirtschaftliche Maschinen, der im Norden und im Süden angefahren werden kann. Dort sind Schubtore eingebaut.

Vom Geräteraum besteht ein Zugang (Leiter) zum niedrigen Dachboden.

Das Nebengebäude ist im EG in Massivbauweise errichtet. Über dem ursprünglichen Gebäudeteil ist ein Satteldach aufgesetzt. Das Gerätelager wurde mit einem flach gedeckten Pultdach überdacht.

Raumaufteilungen siehe Anlagen 4 - 6 !

Die Instandhaltung ist in allen Bereichen nicht ausreichend. Das gesamte Gebäude ist insgesamt mit überalterten Gerätschaften vollgestellt.

Brandschutzbezogen bestehen je nach vorherrschender Nutzung Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Aufgrund der nicht eindeutig feststellbaren Nutzung kann dazu keine Aussage getroffen werden.

### Technische Daten Nebengebäude:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	:	EG: ca. 2,10 – 2,30 / i. M. 2,40 m Gerätelager: 2,00 – 2,60 m
Nutzfläche gesamt	:	110,0 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 10
Bruttogrundfläche	:	132,60 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 7
Bruttonrauminhalt	:	414 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	15 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

### Bauteilbeschreibung Nebengebäude:

Aussenwände	EG: Mauerwerk verputzt, d= 30 cm gesamt
Geschossdecke	Holzbalkendecke
Dachform/-konstr.	Satteldach / Pfettendachstuhl mit ca. 31° Dachneigung Gerätelager mit flachem Pultdach
Dachdeckung	Falzziegel auf Lattung + Wellplattendeckung
Blechteile	verzinktes Blech, überaltert
Böden	EG: Steinzeugbeläge und Rohbetonflächen OG: Holzdielen lose mit Anobienbefall
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Tor	2-flgl. Holztor
Heizung	alte Ölheizung - abgebaut
Elektro	einfache provisorische Ausstattung

→ siehe Bilder 1 + 2 + 8 + 10 + 18 + 51 - 55 und Anlagen 4 - 6 !



## 2.2.6 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Als Baumängel sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

Bauschäden können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

Ausbaurückstände sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräußerung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

Bei erkennbaren Bauschäden oder Ausbaurückständen werden Vorbehaltsbeträge eingerechnet, deren Kostenansätze von durchgeföhrten Sanierungsmassnahmen abgeleitet werden. Genauere Kostenermittlungen können aus der einmaligen Besichtigung und ohne Bauteilöffnungen nicht durchgeführt werden.

### Wohnhaus:

- Kellerräume mit hygrokopischen Feuchtemerkmalen an den Sockelflächen in fast allen Räumen (Wasserschaden, Bodenfeuchtigkeit, Wassereinbruch ?), Ursachen-  
suche und Sanierung - Vorbehaltsbetrag: 8.000,- €  
→ siehe Bilder 38 - 44
- Reaktivieren aller Kellerräume wegen starke Abnutzung und Überalterung  
→ siehe Bilder 37 - 44
- ständiger Mehraufwand für Instandhaltung des Mehrfamilienwohnhauses mit mind.  
44 Jahre alter Grundbausubstanz, über die üblichen Schönheit reparaturen hinaus,  
bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren mit einem jährlichen abgezinsten  
Betrag von 5.000,- € bei 4% Zins

geschätzte Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Schäden  
am Wohnhaus

= 22.000 €

### Garage:

- Kellerräume mit hygrokopischen Feuchtemerkmalen an den Sockelflächen, tlw. mit Hausschwammansätzen (Wasserschaden, Bodenfeuchtigkeit, Wassereinbruch ?), Ursachensuche und Sanierung - Vorbehaltsbetrag: 6.000,- €  
→ siehe Bilder 45 + 46
- Reaktivieren der beiden Kellerräume wegen starker Abnutzung und Überalterung  
→ siehe Bilder 45 + 46

geschätzte Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Schäden  
an der Garage

= 8.000 €

### Werkstatt:

- Beseitigen des Anobienbefalls im gesamten Dachraum, einschliesslich Sanierung von befallenen Holztragwerksteilen - Vorbehaltsbetrag: 5.000,- €  
→ siehe Bild 47
- Revitalisieren der Werkstatträume aufgrund von Rückbauten, tlw. Ausbauten fertigstellen, etc.  
→ siehe Bilder 48 - 50

geschätzte Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Schäden  
an dem Werkstattgebäude

= 10.500 €

### Nebengebäude:

- Beseitigen des Anobienbefalls im gesamten Dachraum, einschliesslich Sanierung von befallenen Holztragwerksteilen - Vorbehaltsbetrag: 4.000,- €  
→ siehe Bild 51
- Revitalisieren aller Räume aufgrund starker Überalterung und fehlender Instandhaltung, etc.  
→ siehe Bilder 51 - 55

geschätzte Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Schäden  
an dem Nebengebäude

= 8.000 €

geschätzte Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Schäden  
insgesamt

= 48.500 €



## 2.2.4 Besondere Bauteile

Als **Besondere Bauteile** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Besonderen Bauteile mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mietansätzen berücksichtigt.

### Wohnhaus:

- Kragbalkon über Eck im OG zu W2 gehörend, Stb.- Kragplatten, Steinzeugbeläge, verzierte Holzgeländer an Stahlprofilpfosten, dunkel lasiert, überaltert - ca. 15 Ifm  
→ siehe Bilder 2 + 7 + 9 + 10 + 13
- Gemauerte Feuerstelle (Grill am Windfangvorbau mit Kaminaufsatzt, geputzt - einfache Ausführung  
→ siehe Bilder 2 + 7 + 15
- Offener Kamin im Wohnraum im KG mit Klinkersichtmauerwerk und Schamotte-Einsatz, gemauerter Holzlege - Funktion und Zulässigkeit nicht geprüft  
→ siehe Bild 39
- Aufdach-Photovoltaikanlage auf Süddachfläche, n.A. ca. 8,0 kWp, Bj. 2011, Zeitwert geschätzt: 8.000,- €  
→ siehe Bilder 1 - 3 + 8

---

Zeitwert Besondere Bauteile Wohnhaus	=	<b>13.000 €</b>
--------------------------------------	---	-----------------

### Werkstatt:

- leicht aufgestellte Vordachfläche mit Flugpfette der Norddachfläche mit geputzter Abschlusswand nach Westen  
→ siehe Bild 12
- Aufdach-Photovoltaikanlage auf Süddachfläche, n.A. ca. 10,0 kWp, Bj. 2016, Zeitwert geschätzt: 11.000,- €  
→ siehe Bilder 1 - 3 + 6

---

Zeitwert Besondere Bauteile Werkstatt	=	<b>14.000 €</b>
---------------------------------------	---	-----------------

---

Zeitwert Besondere Bauteile - insgesamt	=	<b>27.000 €</b>
---	---	-----------------

## 2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. in den Mieten berücksichtigt.

Vorhandenen Einbauten aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung werden nicht berücksichtigt, da deren Rückbau und Beseitigung üblicherweise deren Zeitwert übersteigt.

### Fl.Nr. 1267 - Fünfleiten:

- befestigte Hoffläche mit Beton-H-Pflaster, Entwässerungsrinne, einschl. Garagenzufahrt und Fläche südlich Gerätelager - Umfang wegen stark verwildertem und eingewachsenem Zustand nicht genau feststellbar  
→ siehe Bilder 7 + 8 + 10 + 14 + 16 - 18
- Terrasse im EG mit Natursteinbruchbelag, verfugt, Natursteinplattenmauer, b= 50 cm ca. 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gartenabschlusswand entlang Westgrenze mit massivem Sockel, b= 25 cm, sichtbare Höhen von 30 - 100 cm + 3-Brett-Zaunaufsatz an Stahlprofilpfosten, dunkel lasiert ca. 31 lfm  
→ siehe Bilder 2 + 5 + 6
- Abschlusswand Vorplatz Gerätelager nach Süden mit massivem Sockel, b= 25 cm, sichtbare Höhen von 40 - 70 cm + 3-Brett-Zaunaufsatz an Stahlprofilpfosten, dunkel lasiert ca. 15 lfm  
→ siehe Bild 18
- Mülltonnenbox an Südgrenze mit Pfeiler und Betonplattenabdeckung, abgewittert  
→ siehe Bild 17
- Zauntür /-tor an Südgrenze als Hofabschluss aus Stahlprofilen, gestrichen, l= ca. 5,50 m  
→ siehe Bild 17
- Gartenhaus westlich Wohngebäude - Grösse / Zustand nicht feststellbar - kein Zeitwert  
→ siehe Bild 16
- Beplantzung auf dem Grundstück, sehr stark verwildert - Rekultivierungskosten liegen über dem Zeitwert
- Freilegen aller verwildert bewachsenen Nutzflächen im Hofbereich und um die übrigen Gebäude, einschl. wiederherstellen des Oberflächenwasserabflusses - Vorbehaltsbetrag: - 3.000,- €
- Zeitwert privater Erschliessungsanlagen  
Schmutzwasser - Kanalanschluss an gemeindliches Kanalnetz  
Leitungsanschluss an überörtliches Trinkwassernetz  
Kabelanschluss an überörtliches Stromversorgungsnetz

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 1267 Gemarkung Fünfleiten - gesamt = 11.500 €

## 2.4 Nutzungsperspektive

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde offensichtlich als Wohnhaus zur Eigennutzung konzipiert, später aber auch zur Vermietung weiter ausgebaut. Diese Mischnutzung kann auch künftig angenommen werden. Im Zusammenhang mit den Nebengebäuden, Werkstatt und Nebengebäude ist jedoch eine individuelle Nutzung, z.B. für Kleinhandwerker, Dienstleistungsunternehmen, etc. geeignet.

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 1267 Gemarkung Fünfleiten

#### 3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

##### Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>1</sup> geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge<sup>2</sup> sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

##### Verfahrenswahl

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 3 abgeschlossenen Wohnungen kann das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt, als auch als Ertragswertobjekt eingestuft werden.

Beide Rechenwerte werden ermittelt und zur Verkehrswertermittlung sachverständig gewichtet herangezogen.

<sup>1</sup> ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

<sup>2</sup> für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m<sup>2</sup>-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.



### 3.2 Bodenwert

#### Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

##### Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Rottal-Inn weist den Ortsbereich von Altgmain in der Gemeinde Falkenberg als eigenständiges Richtwertgebiet aus. Dazu ist folgender Bodenrichtwert, einschliesslich der Erschliessungskosten, veröffentlicht:

##### Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde:	Gemeinde Falkenberg			Richtwert €/m <sup>2</sup>
BRW Nr.: 1904080	Altgmain	MI Misch- gebietsfläche	(B) Baureifes Land	= 37,00 mit Erschliessungskosten - ebf

Das kompakte Richtwertgebiet umfasst alle Anwesen im Kleinort Altgmain mit der allgemein gemischt genutzten Bebauung. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet. Ein direkter Vergleich kann deshalb nicht angestellt werden. Die Anzahl der Verkäufe ist ebenfalls nicht angegeben.

Der zutreffende Bodenrichtwert stellt deshalb nur einen durchschnittlichen Lagewert als Richtwert der grossen Richtwertzone dar. Andere Einflüsse auf den Richtwert, wie Grundstücksgrösse, Nutzung des Grundstückes oder auch Grundstücksbelastungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück sind zu prüfen und entsprechend anzupassen.

##### Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes und Vergleichswerte:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	37,00	€/m <sup>2</sup>
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 03.07.2025	4% =	1,48	€/m <sup>2</sup>
• Lageanpassung: ohne Anpassung	0% =	-	0,00 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksgrösse / - zuschnitt: ohne Anpassung	0% =	0,00	€/m <sup>2</sup>
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung (siehe Ziff. 3.5)	0% =	0,00	€/m <sup>2</sup>
• angepasster Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessung	=	38,48	€/m <sup>2</sup>
gerundet	=	<u>38,50</u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>

##### Vergleichspreise:

Die Gemeinde Falkenstein teilte mit, dass im Bereich des Bewertungsobjektes in Altgmain keine Kauffälle von unbebauten Wohn- bzw. gemischt genutzten Grundstücken bekannt sind.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn wurde eine grosse Liste von anonymisierten Kauffällen aus der Gemeinde Falkenstein aus den Jahren 2019 bis 2023 übermittelt. Leider war kein einziger Kauffall aus Altgmain darin aufgeführt. Somit muss der Bodenpreis ausschliesslich vom angepassten Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Wegen der auf der Grundstücksfläche verteilten Bebauung herrscht auf dem Grundstück die gleiche Grundstückqualität vor. Somit muss der gefundene Bodenpreis auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

### Objektbezogene Bodenwertverhältnisse

Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstücksfläche sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- |  |   |              |
|--|---|--------------|
| • Lage, hier: Hanglage - Himmelsrichtung           | : | bis +/- 10 % |
| • Lage, hier: Eckgrundstück / Lage an 2 Strassen   | : | bis - 15 %   |
| • Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung | : | bis - 5 %    |

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

#### Bodenpreis:

• angepasster Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessung	=	38,50 €/m <sup>2</sup>
• Zuschlag für leichte Südwesthanglage	2% =	0,77 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen Eckgrundstück /Strassen an 2 Grundst.grenzen	8% = -	3,08 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	4% = -	1,54 €/m <sup>2</sup>
Bodenpreis Grundstücksfläche	=	34,65 €/m <sup>2</sup>
	gerundet	<u><b>34,70 €/m<sup>2</sup></b></u>

Es ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

<b>Fl.Nr. 1267 - Fünfleiten</b>	1.156 m <sup>2</sup> x	34,70 €/m <sup>2</sup>	=	40.113 €
<b>Bodenwert</b>		gerundet	=	<u><b>40.100 €</b></u>



### 3.3 Sachwert

#### Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwert der 4 vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück werden nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.11** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E + I, voll unterkellert, DG voll ausgebaut
- Garage: analog **Typ 14.1** – Einzel-/Mehrfachgaragen
- Werkstatt: analog **Typ 16.1** – Lagergebäude, Kaltlager
- Nebengebäude: analog **Typ 16.1** – Lagergebäude, Kaltlager

#### Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach  
a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,  
b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

#### Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI Mai 2025 **188,6 Wohngebäude** (2010 = 100)

#### Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

In den Bewertungsrichtlinien sind folgende Lebensdauern veröffentlicht:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes

→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Einzelgaragen: 60 Jahre

→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Lagergebäude: 40 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Bei Gebäuden, an denen Modernisierungsmassnahmen oder durchgreifende Instandsetzungen durchgeführt wurden, verjüngt sich die Restnutzungsdauer aufgrund dieser Erneuerungen. Dies ist beim Bewertungsobjekt nicht der Fall.

### **Alterswertminderung - AWM:**

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.

### **Sachwert Wohnhaus:**

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Bauteile am Gesamtgebäude	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Aussenwände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Aussentüren und Fenster		1,0				11%
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%
Fussböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9%
Heizung	1,0					9%
sonstige technische Ausstattung	1,0					6%
<b>Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.11</b>		655	725	835	1.005	1.260
in €/m <sup>2</sup> BGF						

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Bauteile am Gesamtgebäude	Stufe 1	= €/m <sup>2</sup>			<b>BGF</b>
		Stufe 2	Stufe 3		
Aussenwände		1,0 x 23% x 725			167
Dächer		1,0 x 15% x 725			109
Aussentüren u. Fenster		1,0 x 11% x 725			80
Innenwände und -türen	0,5 x 11% x 725 +		0,5 x 11% x 835		86
Deckenkonstr. u. Treppen		1,0 x 11% x 725	1,0 x 11% x 835		92
Fussböden			1,0 x 5% x 835		42
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 725 +		0,5 x 9% x 835		70
Heizung	1,0 x 9% x 725				65
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 6% x 725				44
<b>Kostenkennwert (KKW) in €/m<sup>2</sup></b>					<b>754</b>

**Grunddaten Sachwert Wohnhaus:**

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.2
Ortsbesichtigung	:	03.07.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	<b>03.07.2025</b>
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	1981 Bezug EG (W3)
Ausbauten	:	ab 1980 bis ca. 1995
Restnutzungsdauer RND	:	<b>45</b> Jahre nach den Feststellungen vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	30 - 44 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	35 Jahre
Vollgeschosse	:	2
Dachgeschoss / Speicher	:	DG voll ausgebaut (W1)
Keller	:	voll unterkellert
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, Massivdecken, Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegel-Pfannendeckung
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmäßig
Gebäudeunterhalt	:	wegen Leerstand unzureichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	642,4 m <sup>2</sup>
Gebäudetyp NHK 2010	:	Typ 1.11: EFH/ZFH freistehend E+I , voll unterkellert, DG voll ausgebaut
Standardstufen	:	2 - 3
Normalherstellungskosten 2010	:	754 €/m <sup>2</sup> - Kostenkennwert
Baupreisindex BPI	:	188,6 (Mai 2025 - Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	44% linear

**Berechnung Sachwert Wohnhaus:**

642,4 m <sup>2</sup>	x	754 €/m <sup>2</sup>	=	484.113	€
(einschl. 17% Baunebenkosten)					
Normaherstellungskosten 2010			=	484.113	€
<hr/>					
Normalherstellungskosten für den	03.07.2025				
484.113 € x 188,6	/	100,0	=	913.036	€
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear					
44%	aus	913.036 €	= -	399.453	€
			=	513.583	€
Gebäude - Sachwert - Wohnhaus		gerundet	=	<b>513.600</b>	€

**Sachwert Garage:****Grunddaten Sachwert Garage:**

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.3
Ortsbesichtigung	:	03.07.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	<b>03.07.2025</b>
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	1980
Restnutzungsdauer RND	:	25 Jahre nach Feststellung vor Ort und nach Berücksichtigung des Gebäudealters
Gesamtnutzungsdauer GND	:	60 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	44 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	35 Jahre
Vollgeschosse	:	2
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, Massivdecken, Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmäßig
Gebäudeunterhalt	:	nicht ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	104,8 m <sup>2</sup>
Gebäudetyp NHK 2010	:	analog Typ 14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen
Standardstufe	:	4 Garagen in Massivbauweise
Normalherstellungskosten 2010	:	485 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex BPI	:	188,6 (Mai 2024 - Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	58% linear

**Berechnung Sachwert Garage:**

104,8 m <sup>2</sup>	x	485,0 €/m <sup>2</sup>	=	50.828	€
(einschl. 12% Baunebenkosten)					
Normaherstellungskosten 2010			=	50.828	€
Normalherstellungskosten für den	03.07.2025				
50.828 € x 188,6	/	100,0	=	95.862	€
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear					
58%	aus	95.862 €	=	-55.919	€
Gebäude - Sachwert Garage		gerundet	=	<b>39.900</b>	€

**Sachwert Werkstatt:****Grunddaten Sachwert Werkstatt:**

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.4
Ortsbesichtigung	:	03.07.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	<b>03.07.2025</b>
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	1966 Stall mit Scheune
Ausbauten	:	ca. 1980: Einbau Werkstatt
Restnutzungsdauer RND	:	15 Jahre nach Feststellung vor Ort und nach Berücksichtigung des Gebäudealters
Gesamtnutzungsdauer GND	:	60 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	59 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	45 Jahre
Vollgeschosse	:	2
Ausführung und Bauart	:	EG: Massivbau, Holzbalkendecken OG: Lagerboden, Holztragwerk, Satteldach, Ziegeldeckung
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmäßig
Gebäudeunterhalt	:	nicht ausreichend / nicht fertig ausgebaut
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	279,9 m <sup>2</sup>
Gebäudetyp NHK 2010	:	analog Typ 16.1 Lagergebäude, Kaltlager
Standardstufe	:	3
Normalherstellungskosten 2010	:	350 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex BPI	:	188,6 (Mai 2024 - Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	75% linear

**Berechnung Sachwert Werkstatt:**

279,9 m <sup>2</sup>	x	350,0 €/m <sup>2</sup>	=	97.965	€
(einschl. 16% Baunebenkosten)					
Normaherstellungskosten 2010			=	97.965	€
<hr/>					
Normalherstellungskosten für den	03.07.2025				
97.965 € x 188,6	/	100,0	=	184.762	€
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear					
75% aus		184.762 €	=	-138.571	€
			=	46.190	€
Gebäude - Sachwert Werkstatt		gerundet	=	<b>46.200</b>	€

**Sachwert Nebengebäude:**
**Grunddaten Sachwert Nebengebäude:**

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.5
Ortsbesichtigung	:	03.07.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	<b>03.07.2025</b>
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	1966
Restnutzungsdauer RND	:	15 Jahre nach Feststellung vor Ort und nach Berücksichtigung des Gebäudealters
Gesamtnutzungsdauer GND	:	60 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	59 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	45 Jahre
Vollgeschosse	:	1
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, Holzbalkendecke, Satteldach, Ziegeldeckung / Geräteräume, Pultdach, Wellplattendeckung
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmäßig
Gebäudeunterhalt	:	nicht ausreichend / stark überaltert
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	132,6 m <sup>2</sup>
Gebäudetyp NHK 2010	:	analog Typ 16.1 Lagergebäude, Kaltlager
Standardstufe	:	3
Normalherstellungskosten 2010	:	350 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex BPI	:	188,6 (Mai 2024 - Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	75% linear

**Berechnung Sachwert Nebengebäude:**

132,6 m <sup>2</sup>	x	350,0 €/m <sup>2</sup>	=	46.410	€
(einschl. 16% Baunebenkosten)					
Normaherstellungskosten 2010			=	46.410	€
Normalherstellungskosten für den	03.07.2025				
46.410 € x 188,6	/	100,0	=	87.529	€
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear					
75%	aus	87.529 €	=	-65.647	€
			=	21.882	€
Gebäude - Sachwert Nebengebäude		gerundet	=	<b>21.900</b>	€

**Zusammenstellung der Sachwerte:**

Wohnhaus	=	513.600	€
Garage	=	39.900	€
Werkstatt	=	46.200	€
Nebengebäude	=	21.900	€
Wert der baulichen Anlagen	=	621.600	€
Zeitwert der Außenanlagen	s. Ziff. 2.3 =	11.500	€
Zwischensumme	=	633.100	€
Bodenwert Fl.Nr. 1267- Gemarkung Fünfleiten	s. Ziff. 3.2 =	40.100	€
Vorläufiger Sachwert des Gesamtgrundstückes	=	<b>673.200</b>	€

**Marktanpassung des Sachwertes:**

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Für den Landkreis Rottal-Inn liegen derzeit keine Sachwertfaktoren vor. Somit muss nach anderen Informationsquellen oder Vergleichsgrößen gesucht werden.

Neben der Fachliteratur können auch Vergleichsfaktoren aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Wohn- und gemischt genutzte Grundstücke im kleineren Orten in der weitergefassten Region abgeleitet werden. Die Faktoren für diese Gebäudeart -umgebaute ehemalige landwirtschaftliche Anwesen in Kleinorten- weisen regelmässig sehr individuelle Merkmale auf. Es kann dazu ein durchschnittlicher Faktor von 0,80 aus einer bekannten Spanne von 0,70 – 0,90 angesetzt werden.

**Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:**

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung = 673.200 €

• Anpassung an die zum Wertermittlungstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Marktkenntnis, etc. für EFH/ZFH - frei geschätzter Sachwertfaktor<sup>1</sup> = 0,80

---

vorläufiger, marktangepasster Sachwert = 538.560 €  
gerundet = **538.600 €**

<sup>1</sup> vgl. Lit.: Sprengnetter - Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen  
Sachwert-Marktpassungsfaktoren - aufgebene landw. Hofstellen in bebauten Ortsteilen  
Ziff. 4.8.1 Tab. 4.8- 1: bei vorl. SW >500 T€ bei 40,- €/m<sup>2</sup> Bodenpreis: Faktor: 0,6

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:**

Neben der o.a. Marktanpassung sind alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Die Marktanpassung berücksichtigt die Gängigkeit der Immobilie auf den derzeitigen Grundstücksmarkt, jedoch nicht die besonderen Merkmale des Objektes. Die Marktpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	538.600 €
--	---	-----------

abzüglich

• abzgl. Baumängel, Schäden Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.2.6 = -	48.500 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.7 =	27.000 €
	Zwischensumme =	517.100 €

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- wegen Grundstücksgrösse, Ortsrandlage und nur tlw. weiter nutzbarem Gebäudebestand wenig gängige Gesamtimmobilie - in Marktanpassung berücksichtigt (+/-)
- Nutzungsvorteil wegen möglicher Erschliessung über 2 Strassen (+)
- Lage an stark frequentierter Ortsdurchfahrtsstrasse - Immissionen (-)
- Kostenrisiko bei noch anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten (-)
- Nutzungsdefizit: kein barrierefreier Zugang vorhanden (-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. hoher Wärmbrückenannteil, überalterte, undichte Fenster, durchlaufende Deckenplatten, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben nach dem GEG (früher ENEV) - (-)

daraus abgeleiteter Abschlag: 517.100 € x 15%	= -	77.565 €
	=	439.535 €

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<b>440.000 €</b>
--	---	------------------

Beim Bewertungsobjekt überwiegen die negativen Merkmale deutlich.

### 3.4 Ertragswert

Für die vorhandene Nutzung auf dem Grundstück mit dem Wohnhaus mit 3 Wohnungen, der Garage, dem Garagengebäude und dem Nebengebäude wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der Roherträge und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien und auch bei gemischt genutzten Objekten wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

vEW = vorläufiger Ertragswert  
RE = Reinertrag  
BW = Bodenwert  
LZ = Liegenschaftszinssatz  
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§18 ImmoWertV) – anteilige Belebungskosten.

#### Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterrägen aus dem Wohnhaus liegen nicht vor. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Größen in der Region in folgenden Preisspannen einzustufen:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • Wohnungen mit 50 - 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche      | 250,- bis 450,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 75 - 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche     | 350,- bis 650,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 100 - 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 450,- bis 600,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 125 - 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 550,- bis 850,- €/Monat |
| • Wohnungen mit mehr als 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 800,- und mehr €/Monat  |

Für die niedrige und stark verbaute 3-Zimmerwohnung W1 im DG ist ein geringer Monatskaltmietenansatz von 250,- bis 350,- € anzunehmen. Der gossen 4-Zimmerwohnung W2 im OG mit Balkon ums Eck und einem überdachten Freisitz ist eine Kaltmiete von 450,- bis 500,- €/Monat denkbar. Der Hauptwohnung W3 im EG mit Gartenzugang und Miteinbeziehung des Kellergeschosses kann eine Kaltmiete von über 550,- e zugesprochen werden. Eine Mietpreisbindung nach dem WoBindG besteht nicht.

Garagenstellplätze werden in ländlich geprägten Orten in einer Spanne von 20,- bis 25,- €/Monat vermietet.

Das Werkstatt- und das Nebengebäude eignen sich im derzeitigen Zustand bedingt als Lagergebäude. Hierzu sind Mietansätze von 1,00 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>, einschliesslich Mehrwertsteuer, bekannt, wenn gute Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten bestehen.

#### Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

Wohngebäude werden entsprechend der ImmoWertV und Anlehnung an die Beleihungswertverordnung und dem Bewertungsgesetz absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind zwar mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar, müssen aber auch mit den örtlichen Mietmarktgegebenheiten abgeglichen werden.

Demnach lassen sich folgende Bewirtschaftungskosten ermitteln:

#### Bewirtschaftungskosten

nach Anl. 3 ImmoWertV / Anl. 1 BeiWV / gem. Anl. 23 zu § 187 BewG

		W1	W2	W3
Verwaltung	359,00 €/Jahr	359,00	359,00	359,00
Instandhaltung	14,00 €/m <sup>2</sup>	928,20	1.705,20	1.561,00
Mietausfallwagnis	2%	63,648	116,928	133,8
Betriebskosten		umgelegt	umgelegt	umgelegt
Bewirtschaftungskosten in €/Jahr		1.358,53	1.500,82	2.053,80
= % -Anteil am Rohertrag		22,94	25,35	30,70

#### Liegenschaftszinssatz

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da dieser im Landkreis Dingolfing-Landau nicht vorliegt, ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- EFH /ZFH-Grundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 1,5 - 2,0 %
- Mietwohngrundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 3,5 - 5,0 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag leicht erhöhten wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **4,0%** eingerechnet.

#### Restnutzungsdauer

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert zum Wohnhaus bei Vermietung mit 45 Jahren angenommen.

**Berechnung Ertragswert:**

Einheit	Fläche	Miete	Rohertrag		Bewirtsch.Kosten		Reinertrag
			m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/jährlich	
Whg - W1 - DG	66,3	4,00	265	3.182	-23%	-730 =	2.452 €
Whg - W2 - OG	121,8	4,00	487	5.846	-25%	-1.482 =	4.365 €
Whg - W3 - EG	111,5	5,00	558	6.690	-31%	-2.054 =	4.636 €
Garage	2x		20	480	-15%	-72 =	408 €
EG Werkstatt	114,9	2,00	230	2.758	-5%	-138 =	2.620 €
EG Nebengebäude	110,0	1,50	165	1.980	-5%	-99 =	1.881 €
insgesamt				20.937		-4.575 =	16.362 €
Wohn- und Nutzflächen siehe Anlage 8 - 10 !							
Bewirtschaftungskosten siehe Nebenrechnung !							
abzüglich Bodenertragsanteil der Grundstücksfläche							
694 <sup>1</sup>	m <sup>2</sup> x	34,70	€/m <sup>2</sup> =	24.082	€ x	4,0% = -	963 €
<b>Gebäudereinertrag</b>							
= 15.399 €							
kapitalisiert mit							
- Zinssatz							
- Restnutzungsdauer							
4,0% 45 Jahre bei Vermietung							
- Barwertfaktor							
20,72 = 319.068 €							
<b>Gebäudeertragswert</b>							
= 319.068 €							
Bodenwert Fl.Nr.1267 - Gemarkung Fünfleiten							
s. Ziff. 3.2 = 40.100 €							
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>							
gerundet = 359.168 €							
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>							
gerundet = <b>359.200 €</b>							

**Marktanpassung des Ertragswertes:**

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Markt-anpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.

<sup>1</sup> Grundstückshauptfläche x GRZ 0,6 (max. Grundflächenzahl)

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Es sind analog dem Sachwert alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen.

Die bei der Marktanpassung zum Sachwert gefundenen Merkmale sind überwiegend in den Mietansätzen berücksichtigt (+/-). Einige Merkmale beeinflussen jedoch auch den Ertragswert.

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

vorläufiger Ertragswert = 359.200 €  
Marktanpassungskriterien:

- Nutzungsvorteil wegen möglicher Erschließung über 2 Straßen (+/-)
- Lage an stark frequentierter Ortsdurchfahrtsstraße - Immissionen (-)
- Kostenrisiko bei noch anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten (+/-)
- Nutzungsdefizit: kein barrierefreier Zugang vorhanden (+/-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. hoher Wärmebrückenanteil, überalterte, undichte Fenster, durchlaufende Deckenplatten, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbaren Energien, etc., in Bezug auf die gesetzlichen Vorgaben nach dem GEG (früher ENEV) - (-)

daraus abgeleiteter Abschlag zur Marktanpassung

359.200	x	5%	=	-	17.960 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert			=		341.240 €
		gerundet	=		<u>341.200 €</u>
• abzgl. Baumängel und Schäden			siehe Ziff. 2.2.6	=	48.500 €
• zzgl. Besondere Bauteile			siehe Ziff. 2.2.7	=	27.000 €
aus Ertragswert abgeleiteter			=		319.700 €
vorläufiger Verkehrswert		gerundet	=		<u>319.700 €</u>

### 3.5 Definition - Ableitung / Verkehrswert

#### Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

*"Der Verkehrswert (Marktwert) 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".*

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup> wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

#### Ableitung:

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten wider. Es ist eine für diese Immobilienart übliche Wertdifferenz (27%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	440.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	319.700 €

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner überwiegenden Wohnnutzung ein typisches Sachwertobjekt. Wegen der gegebenen fiktiven Vermietbarkeit einer, oder aller drei abgeschlossenen Wohnungen, und auch der Vermietung der Nebengebäude, wurde auch der Ertragsaspekt untersucht.

Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt ist eine ausgeglichene Akzeptanz dieses Risikos anzunehmen.

<sup>1</sup> ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

Daraus kann folgender Verkehrswert abgeleitet werden:

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%	ausgeglichene Akzeptanz	50%
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 50%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 440.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 319.700 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert	ca. 27%		= -120.300 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert			
= angepasster Verkehrswert aus Sachwert			
440.000 + (-120.300 x 50%)			= 379.850 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= <b>380.000 €</b>



### 3.6 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes für den 03.07.2025 mit

<b>Fl.Nr. 1267 - Fünfleiten:</b>	
Altgmain, Malgersdorfer Str. 6 / 84 326 Falkenberg	= <b>380.000 €</b>
i.W. : dreihundertachtzig Tausend EURO	
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:	
Bodenwert	= 40.100 €
Gebäudewert	= 339.900 €
gesamt	= 380.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	= 0 €

Allersdorf, 15.09.2025



### 3.7 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsversteigerungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden zwar einige beweglichen Gegenstände, wie Einbauküchen, etc. festgestellt, diesen konnte jedoch kein Zeitwert mehr zugeordnet werden.

Anmerkung:

Die Wohnung W3 im EG und im KG ist noch voll möbliert und häuslich eingerichtet. Ebenso sind das das Werkstattgebäude und das Nebengebäude mit Nutzutensilien und landwirtschaftlichen Geräten belegt.

Nach Vorgabe aus dem ZVG sind Kosten für die Räumung von Wohnutensilien, die keine beweglichen Gegenstände darstellen, nicht wertmindernd bei der Festsetzung des Mindestgebotes bei der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden. Diese Utensilien stellen das Privateigentum des künftigen Nutzers der Immobilien dar und müssen auf Kosten dieses Nutzers beseitigt werden. Bei nicht freiwilliger Räumung wird eine Zwangsräumung angeordnet. Die Kosten der Räumung sind dann die Kosten des Zwangsräumungsverfahrens und dürfen im Zwangsversteigerungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt werden.

### 3.8 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welchen Einfluss zwei Einträge in Abt. II des Grundbuchs von Grundstücksbelastungen auf den ermittelten Verkehrswert haben können.

#### Abt. II Nr. 1: Geh- und Fahrtrecht

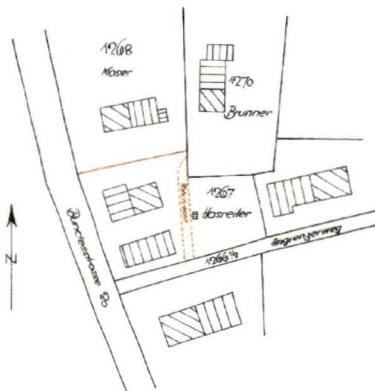
Im Kaufvertrag vom 04.02.1953 des Notariates Arnstorf (URNr. 115/1953) wurde das Bewertungsgrundstück aus der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 1268 abgetrennt. In Ziff. XI. der Kaufurkunde wurde dem jeweiligen Eigentümer des nordöstlich anschliessenden Grundstückes Fl.Nr. 1270 ein Geh- und Fahrtrecht eingeräumt und als Grunddienstbarkeit festgeschrieben.

Skizze zur Urkunde  
o. M.

*Handzeichnung*

*für die Grundstücke des Grundstücks (zu 7 Abs. 2 und 10 Abs. 1 GG)  
über die ich, Weißwurstauszug Nr. 46/52 der Gemeinde Fünfleiten  
erfolgte Bestellung eines Geh- und Fahrtrechtes an Fürst.  
1267 zum Weg Fürst. 1166 1/2 zu demselben des jeweils an Eigentümers des Fürst. 1270 der Gemeinde Fünfleiten.*

*Der belastete Flurstrukturteil von Fürst. 1 67 ist in der Zeichnung mit grüner Farbe gekennzeichnet.*



Der ursprünglich vereinbarte Wegverlauf beginnt an der Grenze, an der mittlerweile das Garagengebäude besteht. Im Baugenehmigungsbescheid zum Wohnhaus- und Garagenneubau aus 1978 wird darauf nicht eingegangen. Die Ausübung des Geh- und Fahrtrechtes ist technisch zwischen Garage und dem Nebengebäude möglich. Mindestmaße für Wegbreiten sind nicht vereinbart. Das Geh- und Fahrtrecht kann theoretisch wahrgenommen werden und hat somit keinen erkennbaren Werteinfluss auf den festgestellten Verkehrswert.

→ eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

#### Abt. II Nr. 3: Abwasserkanalrecht

In der Gemeinde Falkenberg wurde im Jahr 2000 im Ort Altgmain ein Flurbereinigungsverfahren mit dem Namen „Neuordnungsverfahren Fünfleiten“ durchgeführt. In dem Verfahren wurden auch üblicherweise noch nicht dinglich gesicherte Leitungsrechte neu vereinbart. In der Abfindungskarte zu dem Verfahren ist eine Kanalableitung aus dem nördlich anschliessenden Grundstück Fl.Nr. 1270 östlich vom Nebengebäude eingetragen. Das Leitungsrecht wurde mit einem Schutzstreifen von beidseits 1,5 m, also insgesamt in einer Breite von 3,0 m festgeschrieben. Das Leitungsrecht wurde der Gemeinde Falkenberg zugeordnet. Vor Ort konnte die Leitungstrasse nicht festgestellt werden. Falls diese Trasse östlich vom Nebengebäude liegt, besteht kein Einfluss auf den Bodenwert des Gesamtgrundstückes.

→ eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

**Hinweise:**Lasten und Beschränkungen:

Die übrigen, in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, Grundschuld) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck –Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft– und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 1

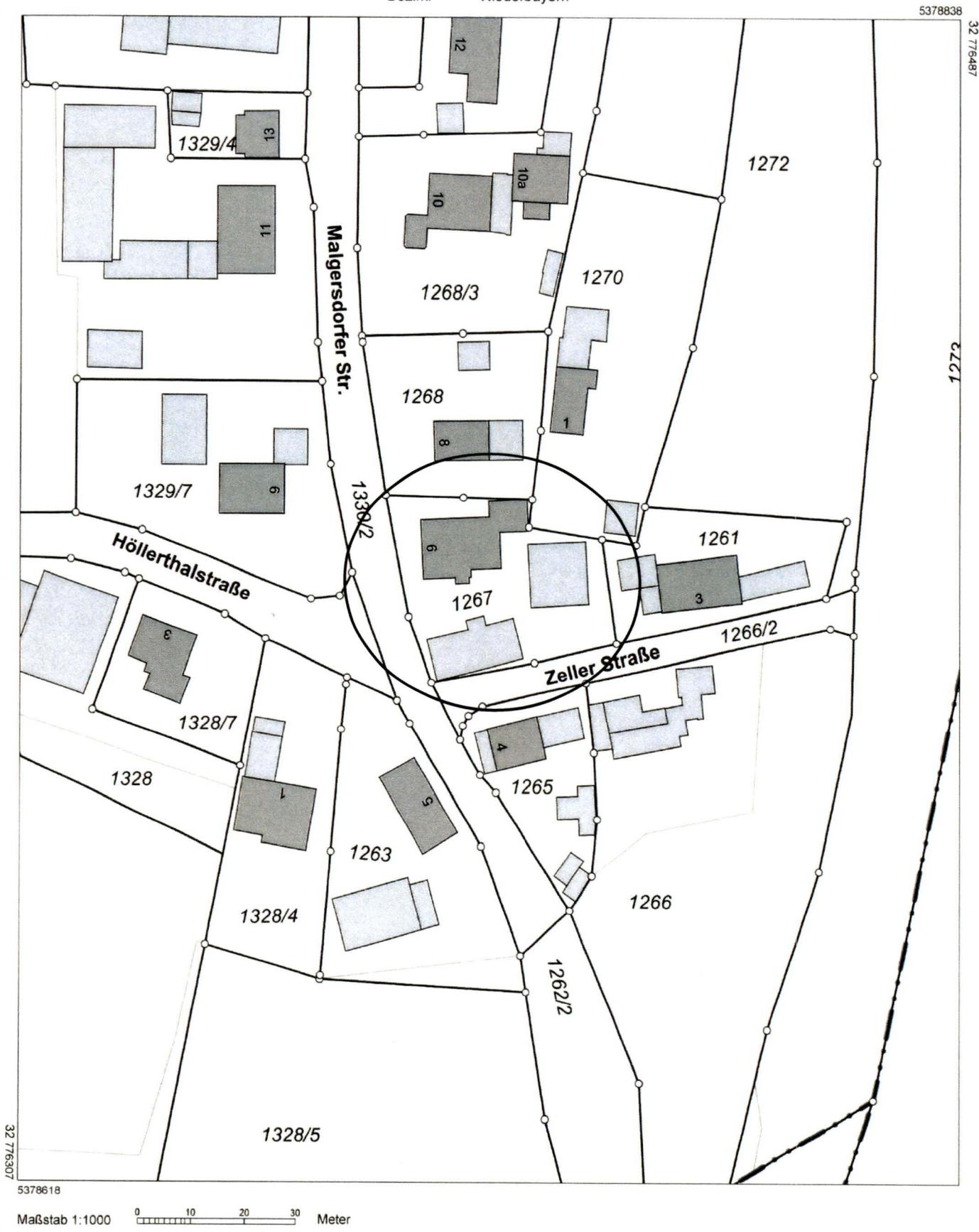


Anlage 2  
Lageplan M  $\approx$ 1:1000

Erstellt am 28.04.2025

Flurstück: 1267  
Gemarkung: Fünfleiten

Gemeinde: Falkenberg  
Landkreis: Rottal-Inn  
Bezirk: Niederbayern





**Anlage 3**

**Luftbild**  
ohne Maßstab



Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

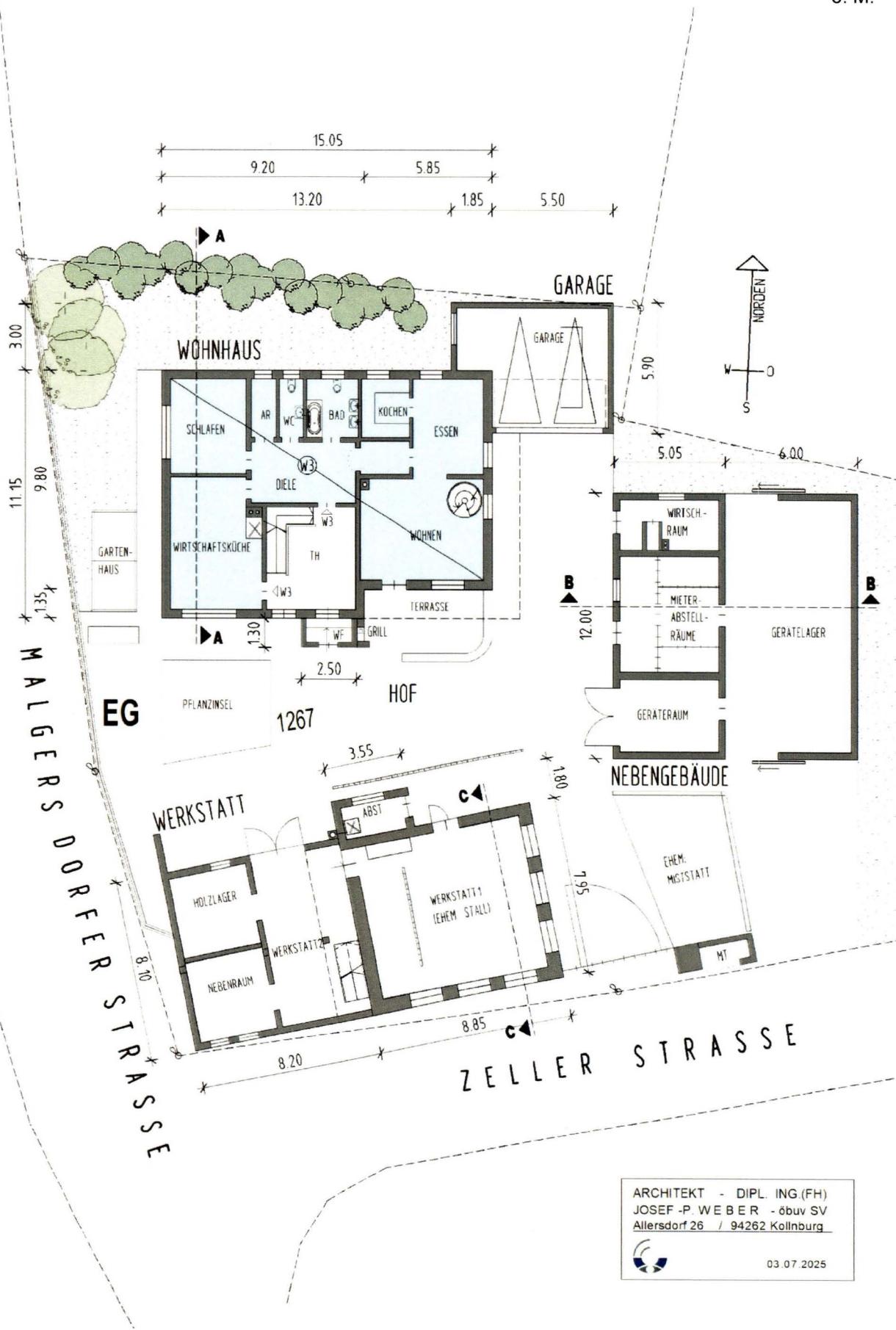
0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 25.04.2025 11:13  
<https://v.bayern.de/YTV3K>

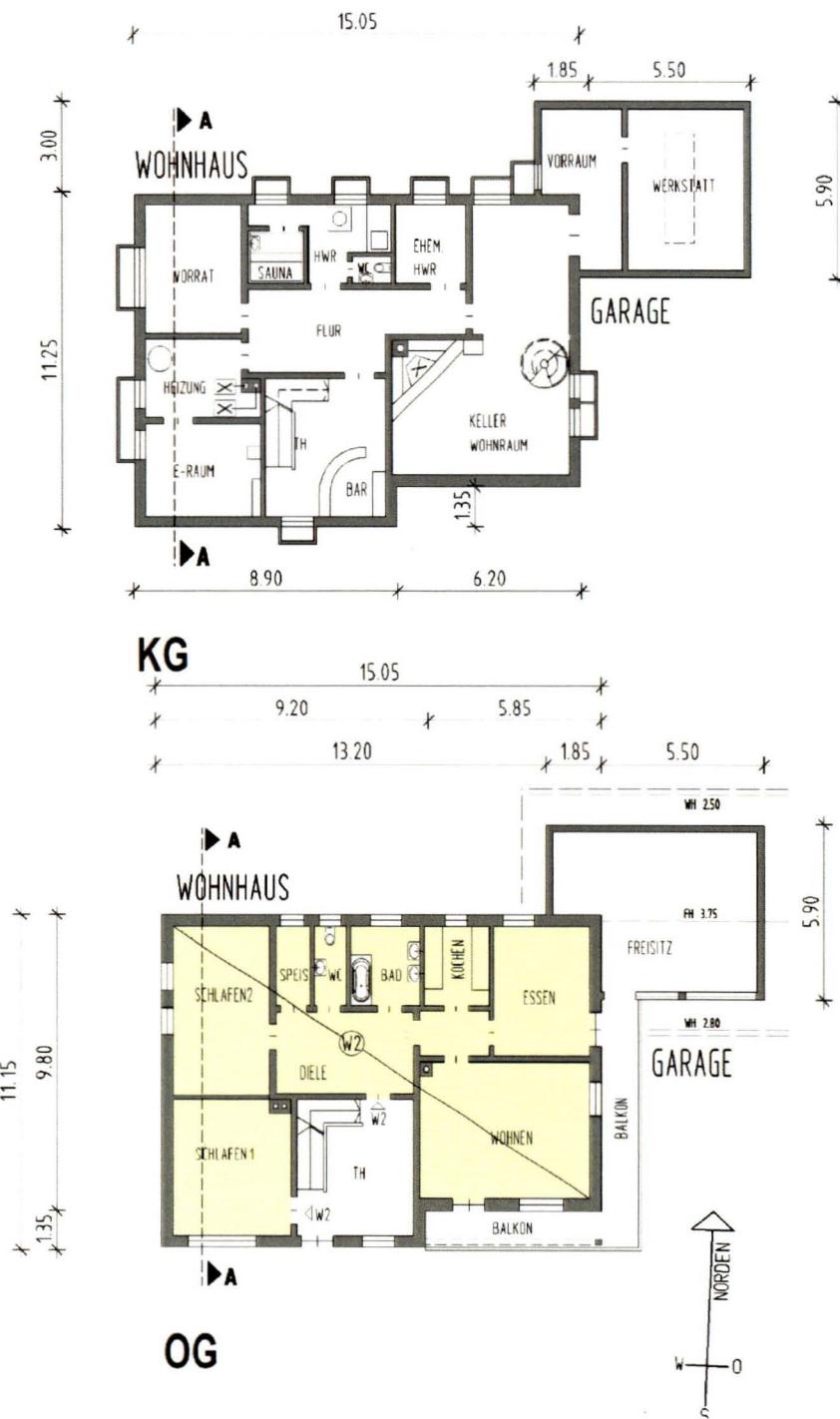


## Anlage 4

Übersicht Grundriss EG  
o. M.

## Anlage 5

## **Übersicht Grundrisse OG + KG**



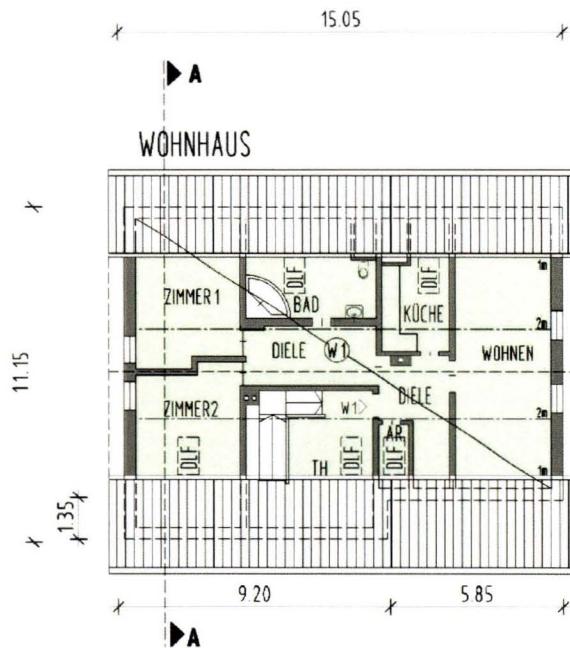
ARCHITEKT - DIPLOM. ING.(FH)  
JOSEF -P. WEBER - obuv SV  
Allersdorf 26 / 94262 Kollnburg



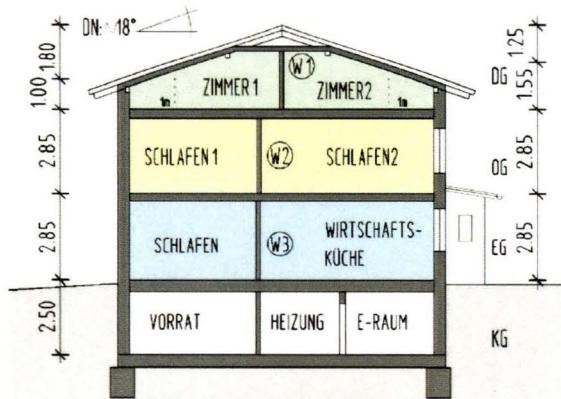
03.07.2025

## Anlage 6

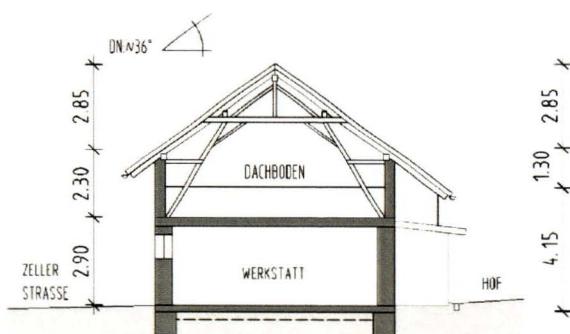
## **Übersicht Grundriss DG + Schnitte o. M.**



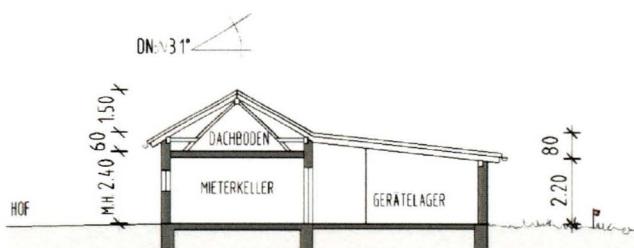
DG



## SCHNITT A-A WOHHAUß



SCHNITT C-C WERKSTATT



## SCHNITT B-B NEBENGEBAÜDE

ARCHITEKT - DIPLOM. ING.(FH)  
JOSEF-P. WEBER - öbuV SV  
Allersdorf 26 / 94262 Kollnburg



03.07.2025

**Anlage 7****Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttauminhalte – BRI**  
gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

<u>Bruttogrundflächen - BGF:</u>		m	x	m	
<b>Wohnhaus</b>	KG	15,05	x	11,15	= 167,81 m <sup>2</sup>
		-5,95	x	1,35	= -8,03 m <sup>2</sup>
	Summe BGF - KG - gesamt				= <b>159,78 m<sup>2</sup></b>
	EG wie KG				= <b>159,78 m<sup>2</sup></b>
	GF WF				= 3,25 m <sup>2</sup>
	OG wie KG				= <b>159,78 m<sup>2</sup></b>
	DG wie KG				= <b>159,78 m<sup>2</sup></b>
	<b>Summe BGF - Wohnhaus - insgesamt</b>				= <b>642,35 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>	KG	5,50	x	5,90	= 32,45 m <sup>2</sup>
		1,85	x	1,35	= 2,50 m <sup>2</sup>
	Summe BGF - KG - gesamt				= <b>34,95 m<sup>2</sup></b>
	EG wie KG				= <b>34,95 m<sup>2</sup></b>
	OG wie KG				= <b>34,95 m<sup>2</sup></b>
	<b>Summe BGF - Garage - insgesamt</b>				= <b>104,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Werkstatt</b>	EG	8,20	x	8,10	= 66,42 m <sup>2</sup>
		8,85	x	7,95	= 70,36 m <sup>2</sup>
		3,55	x	1,80	= 6,39 m <sup>2</sup>
	Summe BGF - EG - gesamt				= <b>143,17 m<sup>2</sup></b>
	Dachboden	8,20	x	8,10	= 66,42 m <sup>2</sup>
		8,85	x	7,95	= 70,36 m <sup>2</sup>
	Summe BGF - Dachboden - gesamt				= <b>136,78 m<sup>2</sup></b>
	<b>Summe BGF - Werkstatt - insgesamt</b>				= <b>279,95 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebengebäude</b>	EG	5,05	x	12,00	= 60,60 m <sup>2</sup>
		6,00	x	12,00	= 72,00 m <sup>2</sup>
	<b>Summe BGF - Nebengebäude - insgesamt</b>				= <b>132,60 m<sup>2</sup></b>
<u>Bruttauminhalt - BRI:</u>		m <sup>2</sup>	x	m	
<b>Wohnhaus</b>	KG	159,78	x	2,50	= 399 m <sup>3</sup>
	EG	159,78	x	2,85	= 455 m <sup>3</sup>
	WF	3,25	x	3,00 m.H.	= 10 m <sup>3</sup>
	OG	159,78	x	2,85	= 455 m <sup>3</sup>
	DG	159,78	x (	1,55 + ( 1,25 / 2 ))	= 348 m <sup>3</sup>
	<b>Bruttauminhalt - Wohnhaus gesamt</b>				= <b>1.667 m<sup>3</sup></b>
<b>Garage</b>	KG	34,95	x	2,50	= 87 m <sup>3</sup>
	EG	34,95	x	2,85	= 100 m <sup>3</sup>
	Freisitz	34,95	x (	2,65 + ( 1,10 / 2 ))	= 112 m <sup>3</sup>
	<b>Bruttauminhalt - Garage gesamt</b>				= <b>299 m<sup>3</sup></b>
<b>Werkstatt</b>	EG	66,42	x	2,90	= 193 m <sup>3</sup>
		70,36	x	4,15	= 292 m <sup>3</sup>
		6,39	x	2,70 m.H.	= 17 m <sup>3</sup>
	Dachboden	66,42	x (	2,30 + ( 2,85 / 2 ))	= 247 m <sup>3</sup>
		70,36	x (	1,30 + ( 2,85 / 2 ))	= 192 m <sup>3</sup>
	<b>Bruttauminhalt - Werkstatt gesamt</b>				= <b>941 m<sup>3</sup></b>
<b>Nebengebäude</b>	EG	60,60	x	2,40 m.H.	= 145 m <sup>3</sup>
		60,60	x (	0,60 + ( 1,50 / 2 ))	= 82 m <sup>3</sup>
		72,00	x (	2,20 + ( 0,80 / 2 ))	= 187 m <sup>3</sup>
	<b>Bruttauminhalt - Nebengebäude gesamt</b>				= <b>414 m<sup>3</sup></b>

- Alle Massangaben nach den Planunterlagen, dem örtlichen Aufmass vom 03.07.2025 im Abgleich mit der digitalen Flurkarte !
- Siehe auch Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !



## Anlage 8

## Ermittlung der Wohnflächen W1 + W2

nach WoFIV - Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003					
Raum	Berechnung		Teilfläche	Raumfläche	anrechenbare Gesamtfläche
	m x m	=	m <sup>2</sup>		
<b>Wohnung W1 - DG:</b>					
Wohnen	3,23 x 3,20	=	10,34 m <sup>2</sup>		
2 x	3,23 x 2,00 / 2	=	6,46 m <sup>2</sup>	= 16,80 m <sup>2</sup>	16,80 m <sup>2</sup>
Diele	2,40 x 2,10	=	5,04 m <sup>2</sup>		
	-0,72 x 0,41	=	-0,30 m <sup>2</sup>		
	2,18 x 2,00 / 2	=	2,18 m <sup>2</sup>		
	0,95 x 0,15	=	0,14 m <sup>2</sup>		
	4,41 x 2,03	=	8,95 m <sup>2</sup>		
	-0,42 x 0,13	=	-0,05 m <sup>2</sup>	= 15,97 m <sup>2</sup>	15,97 m <sup>2</sup>
AR	0,88 x 1,70 / 2	=	0,75 m <sup>2</sup>		0,75 m <sup>2</sup>
TH	1,70 x 0,90	=	1,53 m <sup>2</sup>		
	2,80 x 2,00 / 2	=	2,80 m <sup>2</sup>	= 4,33 m <sup>2</sup>	4,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,36 x 1,50	=	5,04 m <sup>2</sup>		
	1,46 x 0,43	=	0,63 m <sup>2</sup>		
	3,36 x 2,00 / 2	=	3,36 m <sup>2</sup>	= 9,03 m <sup>2</sup>	9,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,34 x 0,98	=	3,27 m <sup>2</sup>		
	1,90 x 0,44	=	0,84 m <sup>2</sup>		
	3,34 x 2,00 / 2	=	3,34 m <sup>2</sup>	= 7,45 m <sup>2</sup>	7,45 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 x 1,95 / 2	=	4,29 m <sup>2</sup>		4,29 m <sup>2</sup>
Küche	3,21 x 1,16	=	3,72 m <sup>2</sup>		
	0,90 x 1,80	=	1,62 m <sup>2</sup>		
	2,31 x 2,00 / 2	=	2,31 m <sup>2</sup>	= 7,65 m <sup>2</sup>	7,65 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche W1 - DG</b>				= 66,26 m <sup>2</sup>	
				gerundet =	<u>66,30 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnung W2 - OG:</b>					
Wohnen	5,74 x 4,49	=	25,77 m <sup>2</sup>		
	-0,45 x 0,45	=	-0,20 m <sup>2</sup>	= 25,57 m <sup>2</sup>	25,57 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	3,85 x 4,58	=	17,63 m <sup>2</sup>		
	-0,73 x 0,65	=	-0,47 m <sup>2</sup>	= 17,16 m <sup>2</sup>	17,16 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	3,32 x 5,49	=	18,23 m <sup>2</sup>		18,23 m <sup>2</sup>
Speis	1,13 x 2,60	=	2,94 m <sup>2</sup>		2,94 m <sup>2</sup>
WC	1,09 x 2,60	=	2,83 m <sup>2</sup>		2,83 m <sup>2</sup>
Bad	2,33 x 2,63	=	6,13 m <sup>2</sup>		6,13 m <sup>2</sup>
Diele	4,88 x 2,72	=	13,27 m <sup>2</sup>		
	0,16 x 1,23	=	0,20 m <sup>2</sup>		
	2,34 x 1,50	=	3,51 m <sup>2</sup>	= 16,98 m <sup>2</sup>	16,98 m <sup>2</sup>
Kochen	2,34 x 2,62	=	6,13 m <sup>2</sup>		6,13 m <sup>2</sup>
Essen	3,23 x 4,28	=	13,82 m <sup>2</sup>		13,82 m <sup>2</sup>
Balkon Süden	5,85 x 1,05	=	6,14 m <sup>2</sup>	anteilig 1/4 =	1,54 m <sup>2</sup>
Balkon Osten	8,20 x 1,05	=	8,61 m <sup>2</sup>	anteilig 1/4 =	2,15 m <sup>2</sup>
Freisitz			33,40 m <sup>2</sup>	anteilig 1/4 =	8,35 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche W2 - OG</b>				= 121,83 m <sup>2</sup>	
				gerundet =	<u>121,80 m<sup>2</sup></u>

**Anlage 9****Ermittlung der Wohnflächen W3 + Zusammenstellung**

nach WoFlV - Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003						
Raum	Berechnung			Teilfläche	Raumfläche	anrechenbare Gesamtfläche
	m	x	m	=	m <sup>2</sup>	
<b>Wohnung W3 - EG:</b>						
Wohnen	5,72	x	4,52	=	25,85 m <sup>2</sup>	
	Spindeltreppe			=	-2,00 m <sup>2</sup>	
	-0,45	x	0,40	=	-0,18 m <sup>2</sup>	= 23,67 m <sup>2</sup>
Wirtsch.küche	3,89	x	5,90	=	22,95 m <sup>2</sup>	23,67 m <sup>2</sup>
	-0,71	x	1,87	=	-1,33 m <sup>2</sup>	= 21,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,24	x	4,25	=	13,77 m <sup>2</sup>	13,77 m <sup>2</sup>
AR	1,10	x	2,61	=	2,87 m <sup>2</sup>	2,87 m <sup>2</sup>
WC	1,08	x	2,60	=	2,81 m <sup>2</sup>	2,81 m <sup>2</sup>
Bad	2,34	x	2,58	=	6,04 m <sup>2</sup>	6,04 m <sup>2</sup>
Diele	4,90	x	2,71	=	13,28 m <sup>2</sup>	
	0,16	x	1,22	=	0,20 m <sup>2</sup>	
	2,32	x	1,47	=	3,41 m <sup>2</sup>	= 16,88 m <sup>2</sup>
Kochen	2,34	x	2,58	=	6,04 m <sup>2</sup>	6,04 m <sup>2</sup>
Essen	3,25	x	4,24	=	13,78 m <sup>2</sup>	
	0,14	x	0,95	=	0,13 m <sup>2</sup>	
	1,47	x	0,28	=	0,41 m <sup>2</sup>	= 14,32 m <sup>2</sup>
Terrasse					14,00 m <sup>2</sup>	anteilig 1/4 = 3,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche W 3 - EG</b>						= 111,53 m <sup>2</sup>
gerundet						<b>111,50 m<sup>2</sup></b>

## Zusammenstellung:

Wohnung W1 - DG	3-Zimmer-Whg	=	66,30 m <sup>2</sup>
Wohnung W2 - OG	4-Zimmer-Whg	=	121,80 m <sup>2</sup>
Wohnung W3 - EG	4-Zimmer-Whg	=	111,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche W1 - W3 - insgesamt</b>			<b>= 299,60 m<sup>2</sup></b>

- Alle Maße nach dem örtlichen Aufmass vom 03.07.2025 !
- Raumzuordnungen siehe Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

**Anlage 10****Ermittlung der Nutzflächen**

Raum	m	x	m	=	m <sup>2</sup>	Gesamt-fläche m <sup>2</sup>	Nutz-fläche NF m <sup>2</sup>	Verkehrs-fläche VF m <sup>2</sup>	Funktions-FF m <sup>2</sup>
<b>Werkstatt:</b>									
Werkstatt 1	8,05	x	6,91	=	55,63		55,63		
Werkstatt 2	4,11	x	7,52	=	30,91				
	-1,1	x	2,00	=	-2,20	28,71	28,71		
Nebenraum	3,42	x	3,65	=	12,48				
	1,57	x	0,34	=	0,53	13,02	13,02		
Holzlager	3,42	x	3,67	=	12,55				
	1,20	x	0,34	=	0,41	12,96	12,96		
Abstellraum	2,75	x	1,68	=	4,62				4,62
Summe EG - gesamt						110,31	0,00	4,62	
<b>Summe Werkstatt EG - insgesamt</b>									<b>114,93 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebengebäude:</b>									
Wirtschaftsraum	4,46	x	2,26	=	10,08				
	-1,24	x	1,02	=	-1,26				
	-0,39	x	0,34	=	-0,13	8,68	8,68		
Mieterabstellräume	4,30	x	5,24	=	22,53		22,53		
Geräteraum,	4,51	x	3,25	=	14,66		14,66		
Gerätelager	5,65	x	11,35	=	64,13		64,13		
Summe EG - gesamt						110,00	0,00	0,00	
<b>Summe Nebengebäude EG - insgesamt</b>									<b>110,00 m<sup>2</sup></b>

- Alle Maße nach dem örtlichen Aufmass vom 03.07.2025 !
- Raumzuordnungen siehe Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !



**Bilddokumentation vom 03.07.2025** Bilder 1 - 55  
und 3 Luftbilder vom 10.07.2025

Bildtafel



**Bild 1:**  
Luftaufnahme  
vom Anwesen  
aus Nord-  
westen



**Bild 2:**  
Luftaufnahme  
vom Anwesen  
aus Süd-wes-  
ten



**Bild 3:**  
Luftaufnahme  
vom Anwesen  
aus Südosten



Bildtafel



**Bild 4:**  
Ansicht Anwesen von  
Nordwesten



**Bild 5:**  
Ansicht Anwesen von  
Westen



**Bild 6:**  
Ansicht Werkstatt  
von Südwesten



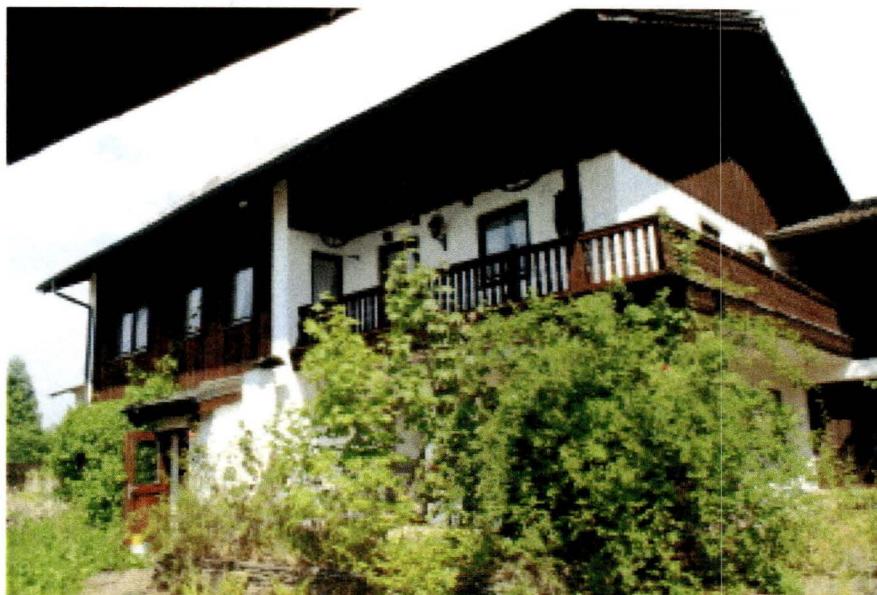
Bildtafel



**Bild 7:**  
Ansicht Wohnhaus  
von Süden



**Bild 8:**  
Ansicht Anwesen von  
Osten



**Bild 9:**  
Ansicht Wohnhaus  
von Südosten



Bildtafel



**Bild 10:**  
Ansicht Garage +  
Nebengebäude  
von Süden



**Bild 11:**  
Ansicht Werkstatt  
von Nordosten



**Bild 12:**  
Ansicht Werkstatt  
von Norden

## Bildtafel



**Bild 13:**  
Ansicht Freisitz OG +  
Garage von Süden



**Bild 14:**  
Ansicht Eingang  
Wohnhaus  
von Südosten



**Bild 15:**  
Ansicht Terrasse EG  
von Osten



Bildtafel



**Bild 16:**  
Ansicht Gartenhaus  
von Süden



**Bild 17:**  
Ansicht Nebenge-  
bäude von Süden



**Bild 18:**  
Ansicht Nebenge-  
bäude von Süden



Bildtafel

**Bild 19:**  
Wohnhaus:  
DG: W1 - Wohnen



**Bild 20:**  
Wohnhaus:  
DG: W1 - Küche



**Bild 21:**  
Wohnhaus:  
DG: W1 - Bad



## Bildtafel



## Bildtafel



**Bild 25:**  
Wohnhaus:  
OG: W2 – Schlafen 1



**Bild 26:**  
Wohnhaus:  
OG: W2 - Kochen



**Bild 27**  
Wohnhaus:  
OG: W2 - Bad

## Bildtafel



**Bild 28:**  
Wohnhaus:  
EG: W3 - Wirt-  
schaftsküche



**Bild 29:**  
Wohnhaus:  
EG: W3 - Schlafen



**Bild 30:**  
Wohnhaus:  
EG: W3 - Bad



Bildtafel



**Bild 31:**  
Wohnhaus:  
EG: W3 - WC



**Bild 32:**  
Wohnhaus:  
EG: W3 - Kochen

## Bildtafel



## Bildtafel



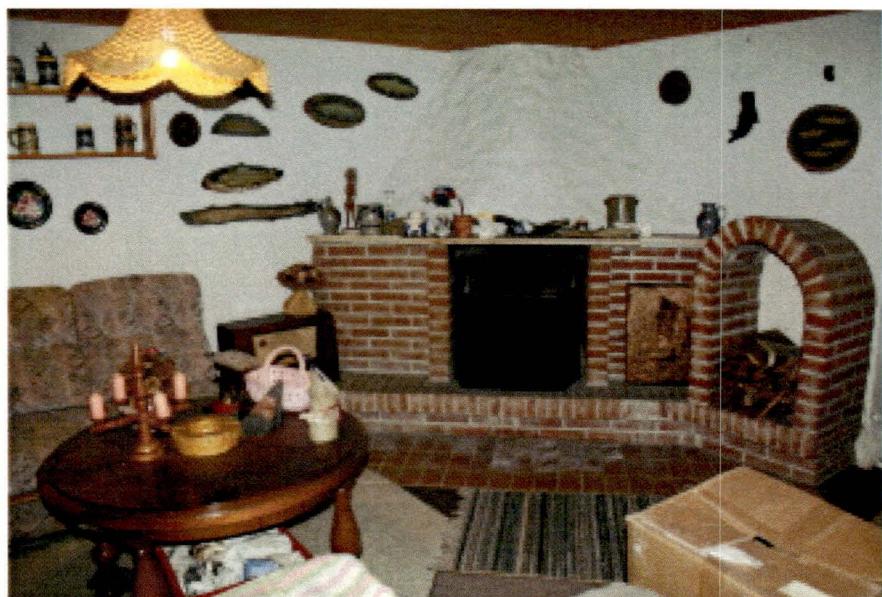
**Bild 36:**  
Wohnhaus:  
KG: TH / Bar

**Bild 37:**  
Wohnhaus:  
KG: Sauna/HWR

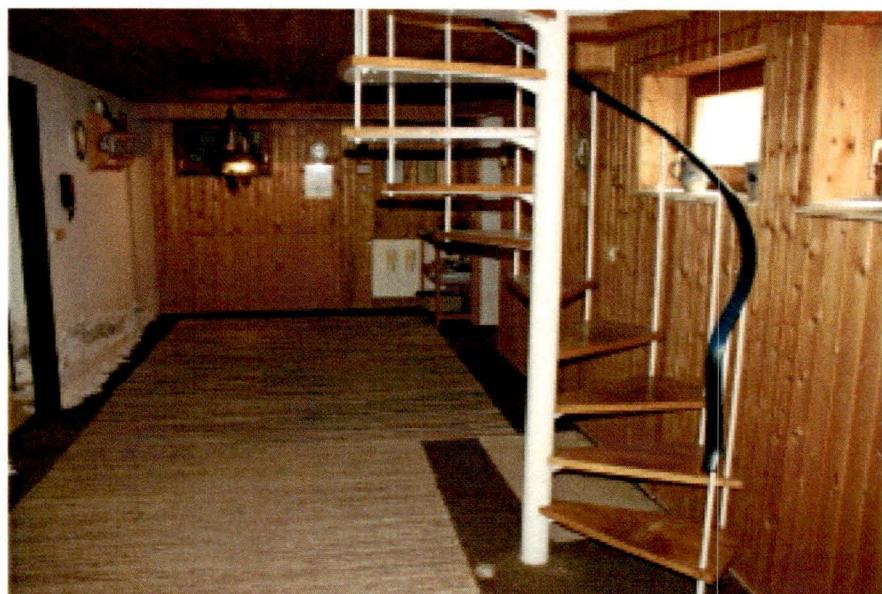


**Bild 38:**  
Wohnhaus:  
KG: ehem. HWR

## Bildtafel



**Bild 39:**  
Wohnhaus:  
KG: Kellerwohnraum

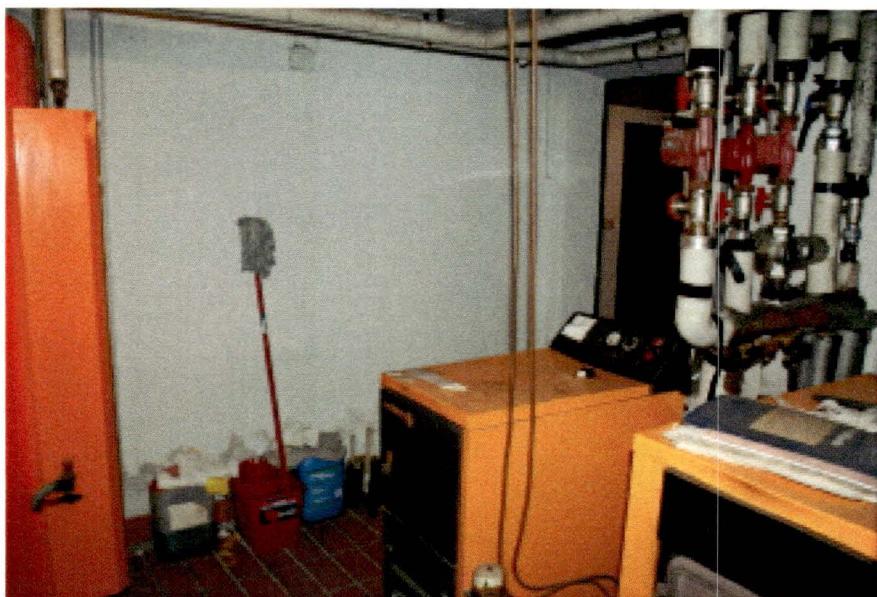


**Bild 40:**  
Wohnhaus:  
KG: Kellerwohnraum



**Bild 41:**  
Wohnhaus:  
KG: Flur

## Bildtafel



**Bild 42:**  
Wohnhaus:  
KG: Heizraum



**Bild 43:**  
Wohnhaus:  
KG: E - Raum



**Bild 44:**  
Wohnhaus:  
KG: Vorrat



Bildtafel

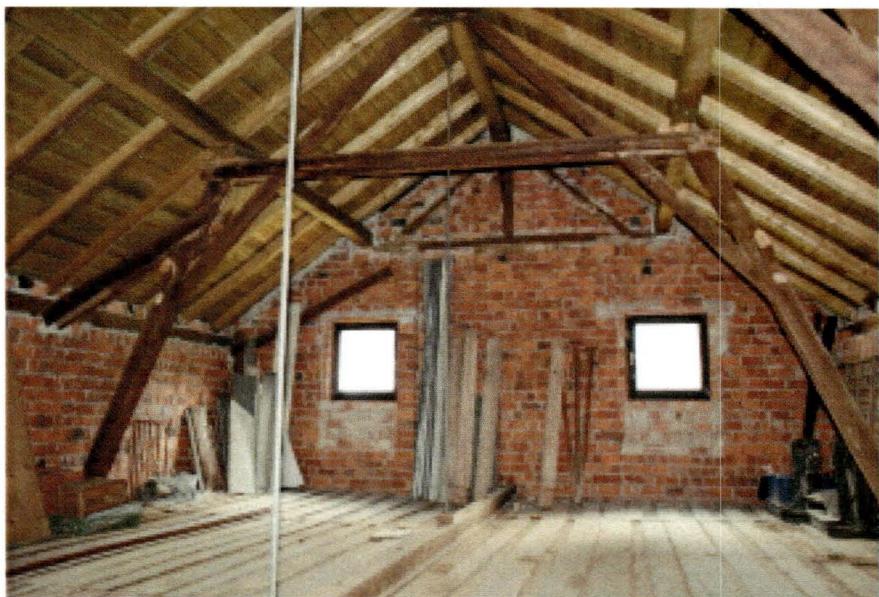


**Bild 45:**  
Garage:  
KG: Vorraum mit  
Feuchte- und Haus-  
schwammschäden



**Bild 46:**  
Garage:  
KG: Werkstatt

## Bildtafel



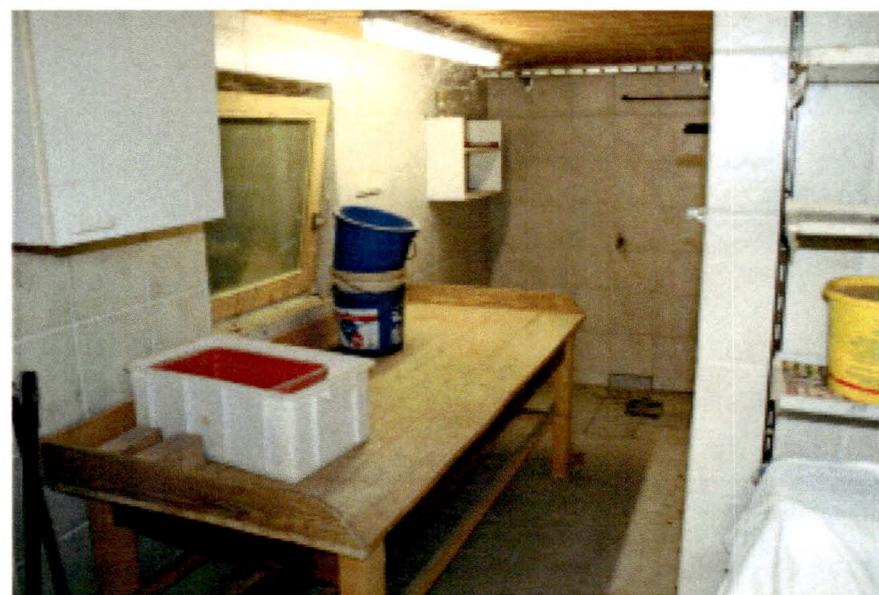
## Bildtafel



**Bild 50:**  
Werkstatt:  
EG: Nebenraum

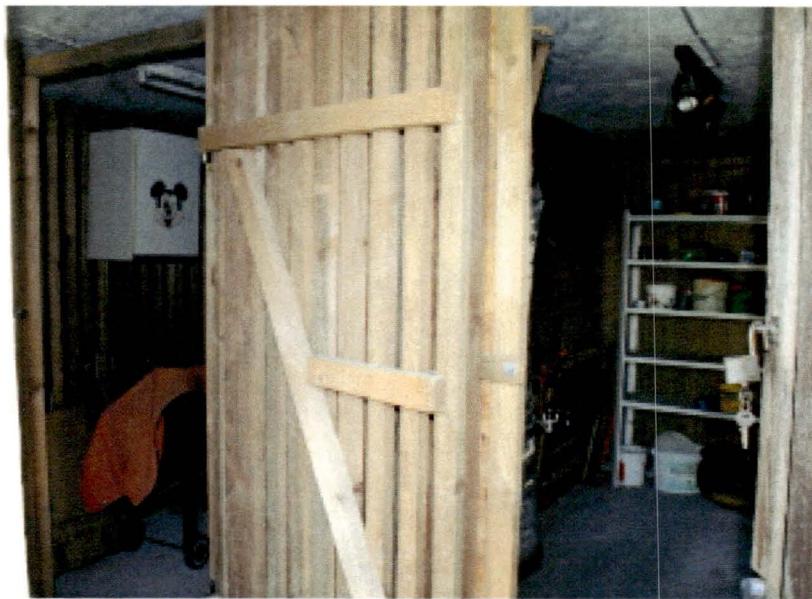


**Bild 51:**  
Nebengebäude:  
Dachboden



**Bild 52:**  
Nebengebäude:  
EG: Wirtschaftsraum

## Bildtafel



**Bild 53:**  
Nebengebäude:  
EG: Mieterkeller



**Bild 54:**  
Nebengebäude:  
EG: Geräteraum



**Bild 55:**  
Nebengebäude:  
EG: Gerätelager