

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mitglied bei den Gutachterausschüssen der Stadt Landshut und des Landratsamts Freising

BERNDT FREIHÖFER
ARCHITEKT, DIPL.-ING. (FH)

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (6)	
17. APR. 2025	
Scheck ☐	Euro _____
Anl. ☐	GKM _____

Eugenbacher Str. 56
84032 Altdorf
Telefon (0871) 3 22 79
Fax (0871) 3 56 74
E-Mail: info@freihoefer.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in
84164 Moosthenning, Hangstraße 19,
Fl. Nr. 733/4, Gemarkung Moosthenning

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - ~~2 K 39/25~~ **2 K 39/25**



Verkehrswert:

150.000,-- €

Das Gutachten umfasst 16 Seiten und 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt,
wovon 1 Fertigung beim Sachverständigen verbleibt.

Altdorf, den 11.03.2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch teilweise kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Ortsbesichtigung	3
3.	Arbeitsunterlagen	3
4.	Grundbuchamtlicher Nachweis	4
5.	Allgemeine Angaben	5
6.	Beschreibung des Grundbesitzes	6
6.1	Lage und Umgebung	6
6.2	Grundstücksbeschreibung	7
6.2.1	Topographisch	7
6.2.2	Baurechtlich und Erschließungsstand	7
6.3	Baubeschreibung	8
6.3.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	8
6.3.2	Baubeschreibung	8
6.4	Beurteilung	9
7.	Wertermittlung	9
7.1	Sachwertschätzung	10
7.1.1	Bodenwert	10
7.1.2	Gebäudewert	11
7.1.3	Sachwertzusammenstellung	13
7.1.4	Objektspezifische Besonderheiten	13
7.1.5	Marktanpassung	13
7.2	Verkehrswert	14
8.	Allgemeine Angaben	15

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – wurde Unterzeichner gemäß Beschluss vom 15.11.2024 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84164 Moosthenning, Hangstraße 19 beauftragt.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehender Unterlagen, sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

2. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Dienstag, den 17.12.2024.

Von der geplanten Ortsbesichtigung wurden beide Parteien mit Schreiben vom 27.11.2024 benachrichtigt. Die Parteien waren beim Ortstermin jedoch nicht anwesend, das zu begutachtende Objekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daher nur nach dem äußeren Eindruck.

3. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug vom 29.10.2024,
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.10.2024,
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, eingeholt beim örtlichen Vermessungsamt,
- Eigene, bei der Ortsbesichtigung gemachte Auszeichnungen,

- Vorsprache im Bauamt der Gemeinde Moosthenning zur Abklärung baurechtlicher Fragen sowie zur Abfrage bezüglich evtl. vorliegender Baupläne,
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beim Landratsamt Dingolfing / Landau zum 01.01.2024 sowie Vergleichswerte des Gutachterausschusses,
- Einschlägige Fachliteratur, insbesondere ImmoWertV 2021, Ausgabe vom 19.07.2021,
- Normalherstellungskosten 2010,
- Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes.

4. **Grundbuchamtlicher Nachweis**

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landau an der Isar für die Gemarkung Moosthenning, Blatt 705. Er beschreibt sich in den auf die Begutachtung bezugnehmenden Abteilungen wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	Fl. Nr. 733/4 Hangstraße 19;	
	Gebäude- und Freifläche (VN 300) zu	1.799 m ²

Abteilung II

Belastungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 96/24);
eingetragen am 28.10.2024

5. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

6. Beschreibung des Grundbesitzes

6.1 Lage und Umgebung

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in der Gemeinde Moosthenning im Landkreis Dingolfing / Landau und hier östlich des Ortskerns, an der Hangstraße 19.

Moosthenning zählt gut 5.000 Einwohner und liegt ca. 6 km nördlich von Dingolfing, nördlich der A 92 mit Ausfahrt Dingolfing Ost (Entfernung ca. 3 km).

Bei Moosthenning handelt es sich um eine Wohnsiedlung mit den üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule, ausreichende Einkaufsmöglichkeiten bestehen erst wieder in der Kreisstadt Dingolfing. Zur Kreisstadt besteht eine Busverbindung, im Wesentlichen ist der Individualverkehr jedoch auf den eigenen Pkw angewiesen. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist die Nähe zu Dingolfing mit dem Standort eines bekannten Automobilherstellers, welcher zurzeit ca. 20.000 Arbeitnehmer beschäftigt.

Das zu begutachtende Anwesen liegt am östlichen Ortsrand, die Umgebungsbebauung besteht durchwegs aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, zum Teil älteren Baudatums. Störende Gewerbebetriebe sind im näheren Umgriff nicht vorhanden.

Bezüglich der örtlichen Lage siehe im Übrigen auch beiliegende Ablichtungen des Ortsplanes, Maßstab 1: 10.000, sowie der Straßenkarte, Maßstab 1 : 500.000.

6.2 Grundstücksbeschreibung

6.2.1 Topographisch

Grundstücksgröße laut Grundbuch und Auszug aus dem Liegenschaftskataster: 1.799 m²

Das Grundstück länglich geschnitten, es handelt sich um ein Gelände, welches relativ steil nach Norden ansteigt.

Grundstücksbreite ca. 19 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 95 m.

Das Grundstück wird sowohl an der Nord- als auch an der Südseite durch öffentliche Straßen begrenzt, wobei von der Nordseite nur eine Zugangsmöglichkeit über einen Fußweg besteht.

Ausreichend tragfähiger Baugrund ist laut Angabe des Bauamtes im bebaubaren Grundstücksteil vorhanden, Beeinträchtigungen durch Grundwasser bestehen nicht. Zur südseitig angrenzenden Erschließungsstraße besteht ein Höhenunterschied von ca. 1,80 m.

6.2.2 Baurechtlich und Erschließungsstand

Das Grundstück ist im südlichen Teil mit einem älteren, unterkellerten eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und zugehöriger Pkw-Garage bebaut. Der bebaute Grundstücksteil (Flächenanteil rd. 475 m²) ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße, welche das Grundstück südseitig begrenzt sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen, Erschließungskosten fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

Der bebaute Grundstücksteil mit einer Tiefe von rd. 24 m liegt laut rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Innenbereich, ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht erstellt. Das Grundstück besitzt in diesem Teil Baulandqualität gemäß § 34 BauGB.

Die vorhandene Bebauung besteht aus dem oben beschriebenen Siedlungshäuschen mit zugehöriger Garage.

Das Gros der Grundstücksfläche (ca. 1.324 m²) liegt baurechtlich im Außenbereich, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist es als land-

wirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, eine konkrete Bauerwartung besteht nicht. Qualitätsmäßig handelt es sich um eine Gartenfläche am Anschluss zum bebauten Grundstücksteil, wobei die Bewirtschaftung durch die Topographie erschwert ist.

Bezüglich Grundstückszuschnitt und Bebauung siehe beiliegende Ablichtung des amtlichen Lageplans, Maßstab 1 : 1.000.

6.3 Baubeschreibung

6.3.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Verbindliche Angaben über das Baualter des Wohngebäudes können vom Unterzeichner nicht gemacht werden, soweit aus dem vorgelegten Plan der Gemeindeverwaltung, erstellt im Zuge des Baus der Pkw-Garage (diese wurde laut Plan im Jahr 1976 erstellt), wird das Baualter des Wohngebäudes, auch unter Berücksichtigung des massiven Renovierungsstaus, mit ca. 70 Jahren geschätzt.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert, im Übrigen ebenerdig, mit ausgebautem Dachgeschoss. Baujahr der im Wohngebäude integrierten Garage, soweit aus dem eingesehenen Plan entnommen werden kann, rd. 50 Jahre.

6.3.2 Baubeschreibung

Auf eine detaillierte Baubeschreibung kann verzichtet werden, da, wie die nachfolgende Bewertung aufzeigen wird, das Wohngebäude, unter Berücksichtigung des Renovierungsstaus, am Ende seiner wirtschaftlichen Verwertbarkeit angelangt ist.

Es handelt sich um einen ortsüblichen Massivbau mit gemauerten Umfassungs- und Zwischenwänden, Satteldach mit Betonpfannendeckung.

Geschossdecken im Keller vermutlich in Stahlbeton, restliche Geschossdecken vermutlich in Holzkonstruktion.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.

Detailangaben über die Innenausstattung können vom Unterzeichner nicht gemacht werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht worden ist.

Die Gartenanlage ist verwildert, die Stützmauer am Anschluss an die südlich gelegene Erschließungsstraße ist schadhaft. Nördlicher Grundstücksteil mit Laubbaumbestand.

6.4 Beurteilung

Das Wohngebäude ist derzeitigen Zustand nicht bewohnbar, hier stehen massive Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten an. Wie die nachfolgende Bewertung aufzeigen wird, kommt aus wirtschaftlichen Gründen nur ein Abbruch der aufstehenden Bebauung in Betracht, da die erforderlichen Renovierungsarbeiten in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Restwert der Immobilie stehen.

7. Wertermittlung

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

Der als Anlage beigefügten technischen Berechnung liegt der in der Gemeindeverwaltung eingesehene Bauplan zu Grunde.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- das Vergleichswertverfahren, (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 35 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im vorliegenden Fall kommt für die Bewertung des Gebäudes das Sachwertverfahren zur Anwendung, der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Im Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus den realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

7.1 Sachwertschätzung

7.1.1 Bodenwert

Dem Unterzeichner konnten vom Gutachterausschuss folgende Vergleichswerte benannt werden:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 110,-- €/m², erschließungsbeitragsfrei

Aus der Kaufpreistabelle wurden dann folgende Vergleichswerte benannt:

Kaufdatum	Lage	Größe	Preis / m ²
09/2022	Rainweg	595 m ²	314,29 €/m ²
04/2023	Johann-Malterer-Ring	883 m ²	125,00 €/m ²
06/2024	Joseph-Schleicher-Bogen	883 m ²	300,11 €/m ²
08/2024	Schmiedberg	502 m ²	287,67 €/m ²
08/2024	Schmiedberg	593 m ²	287,67 €/m ²
08/2024	Pfarrer-Moser-Ring	869 m ²	369,97 €/m ²

Aus den Vergleichswerten errechnet sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 720 m², bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis von 280,-- €/m², jeweils erschließungskostenbeitragsfrei.

Für die baulich nicht nutzbare Gartenfläche können folgende vom Gutachterausschuss benannten Vergleichswerte herangezogen werden.

Kaufdatum	Lage	Größe	Preis / m ²
02/2023	Grubfeldäcker	2.380 m ²	8,31 €/m ²
06/2023	Hinterfeld	1.020 m ²	15,98 €/m ²
06/2023	Hinterfeld	3.850 m ²	12,00 €/m ²

Auf Grundlage der vorhandenen Vergleichswerte erscheint für die Bewertung des baulich nutzbaren Grundstücksteils mit einem Flächenanteil von 475 m² ein Wert von 280,-- €/m² angemessen.

Für die baulich nicht nutzbare Gartenfläche unter Berücksichtigung der Anbindung an das Wohngebäude werden, unter Ansatz der wenigen Vergleichspreise, 15 €/m² angesetzt.

Bodenwert somit:

Bebauter Grundstücksteil: 475 m ² x 280,-- €/m ²	≈	133.000,-- €
Gartenfläche: 1.324 m ² x 15,-- €/m ²	≈	19.000,-- €
Bodenwert insgesamt		152.000,-- €

7.1.2 Gebäudewert

Die Gebäudewertschätzung erfolgt auf Grundlage der ImmoWertV, Ausgabe 2021 und hier der Normalherstellungskosten 2010, unter Einrechnung der Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes.

Das Wohngebäude ist auf Grund der Bauweise und der angenommenen Ausstattungsmerkmale einzuordnen in die Standardstufe 2 der ImmoWertV (siehe Ablichtung in Anlage 7).

Kostenkennwert, bezogen auf den Gebäudetyp (unterkellertes, ebenerdiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachraum):

Standardstufe 2: 725,-- €/m² Bruttogrundfläche

Kostenkennwert Garage: 485,-- €/m² Bruttogrundfläche

Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten bereits mit enthalten.

Die Kostenkennwerte beziehen sich auf das Basisjahr 2010 und sind daher, unter Zugrundelegung des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes an den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Faktor für Indexanpassung: 2,05

Bruttogrundfläche Wohngebäude: 230 m²

Bruttogrundfläche Garage: 16,4 m²

Alterswertminderung Wohngebäude, bei Ansatz eines Baualters von rd. 70 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

$$\frac{70}{80} \approx 86 \%$$

Alterswertminderung Garage, bei Ansatz eines Baualters von rund 50 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren: $\frac{50}{60} \approx 83 \%$

Bewertung:

Wohngebäude:

230 m² x 725,-- €/m² x 2,05 ≈ 342.000,-- €

 % Alterswertminderung 86 % ≈ % 294.000,-- €

Vorläufiger Sachwert Wohngebäude 48.000,-- €

Bewertung Garage

16,4 m² x 485,-- €/m² x 2,05 ≈ 16.000,-- €

Alterswertminderung 83 % ≈ % 13.000,-- €

Vorläufiger Sachwert Garage 3.000,-- €

Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom, Zeitwert pauschal geschätzt	8.000,-- €
---	------------

7.1.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	152.000,-- €
Wohngebäude	48.000,-- €
Garage	3.000,-- €
Außenanlagen und Anschlüsse	8.000,-- €
Vorläufiger Sachwert	211.000,-- €

7.1.4 Objektspezifische Besonderheiten

Im Wohngebäude und in der Garage besteht ein massiver Renovierungsstau, welcher überschlägig wie folgt geschätzt wird:

$$(247 \text{ m}^2 + 16,4 \text{ m}^2) \times 100,-- \text{ €/m}^2 \times 2,05 \approx 54.000,-- \text{ €}$$

Wert für Entrümpelung des Grundstücks mit Abbruch von baufälligen Stützmauern, pauschal	5.000,-- €
--	------------

Sachwert, unter Berücksichtigung des Renovierungsstaus:

$$211.000,-- \text{ €} - 54.000,-- \text{ €} - 5.000,-- \text{ €} \approx 152.000,-- \text{ €}$$

7.1.5 Marktanpassung

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Einfamilienhäusern vom rechnerischen Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) ab. Im vorliegenden Fall verbleibt aus der Bausubstanz nur ein geringer rechnerischer Restwert, d.h.,

der Marktanpassungsfaktor kann, unter Berücksichtigung dieser Vorgaben mit 1,0 in Ansatz gebracht werden.

Marktangepasster Sachwert somit:

$$152.000,-- \text{ €} \times 1,0 \approx \underline{\underline{152.000,-- \text{ €}}}$$

7.2 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat einen rechnerischen marktangepassten Sachwert von rund 150.000,-- € ergeben.

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

Der Verkehrswert ist im vorliegenden Fall vom Bodenwert der Immobilie, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten für die aufstehende Bebauung abzuleiten.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt derzeit zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, wird der Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84164 Moosthenning, Hangstraße 19, aktuell mit rund

150.000,-- €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend.....Euro)

geschätzt.

8. Allgemeine Angaben

Das Anwesen stand zum Besichtigungszeitpunkt leer.

Bezüglich des baulichen Zustands siehe meine Ausführungen im Gutachten, abgeleitet vom äußeren Eindruck.

Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen liegen nicht vor.

Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.

Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden.

Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, soweit vom äußeren Eindruck beurteilt werden konnte, nicht.

Angaben, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, können vom Unterzeichner nicht gemacht werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Zuständiger Kaminkehrermeister:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Altdorf, den 11.03.2025


.....

(Berndt Freihöfer)

Berndt Freihöfer
Ing. Büro für Statik
Sachverständiger
für Gebäude- u. Grund-
stücksbewertung
Eugenbacher Straße 56
84032 Altdorf
Telefon 0871/32279
Telefax 0871/35674

Anlagen:

- 1 – Technische Daten
- 2 – Fotoaufnahmen
- 3 – Straßenkarte
- 4 – Ortskarte
- 5 – Lageplan
- 6 – Bauplan (Einbau Garage)

Anlage 1

Technische Daten

Technische Daten

Grundstücksgröße Fl. Nr. 733/4		1.799 m ²
davon Bauland	~	475 m ²
Außenbereichsfläche	~	1.324 m ²

Bebaute Fläche

Wohnhaus	9,30 x 8,25	≈	76,73 m ²	
Garage	+ 5,78 x 2,84	≈	16,42 m ²	<u>93,15 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005

a) Wohngebäude

KG (ohne Garagenanbau)	76,73 m ²
EG	76,73 m ²
DG	76,73 m ²
	230,19 m ²
rd.	<u>230 m²</u>

b) <u>Garage</u>	<u>16,42 m²</u>
------------------	----------------------------



Foto 1: Südansicht



Foto 2: Südwestansicht



Foto 3: Südostansicht mit Stützmauer



Foto 4: Schäden an der Stützmauer



Foto 5: Garageneinfahrt



Foto 6: Südansicht



Foto 7: Sperrmüll im Garten

Anlage 3

Straßenkarte

Kartengrundlage:

© LVG Bayern, 4709/08

Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – Az.: 2 K 96/24
 Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in
 84164 Moosthenning, Hangstraße 19



Anlage 4

Ortskarte

Kartengrundlage:

© LVG Bayern, 4709/08



Anlage 5
Lageplan



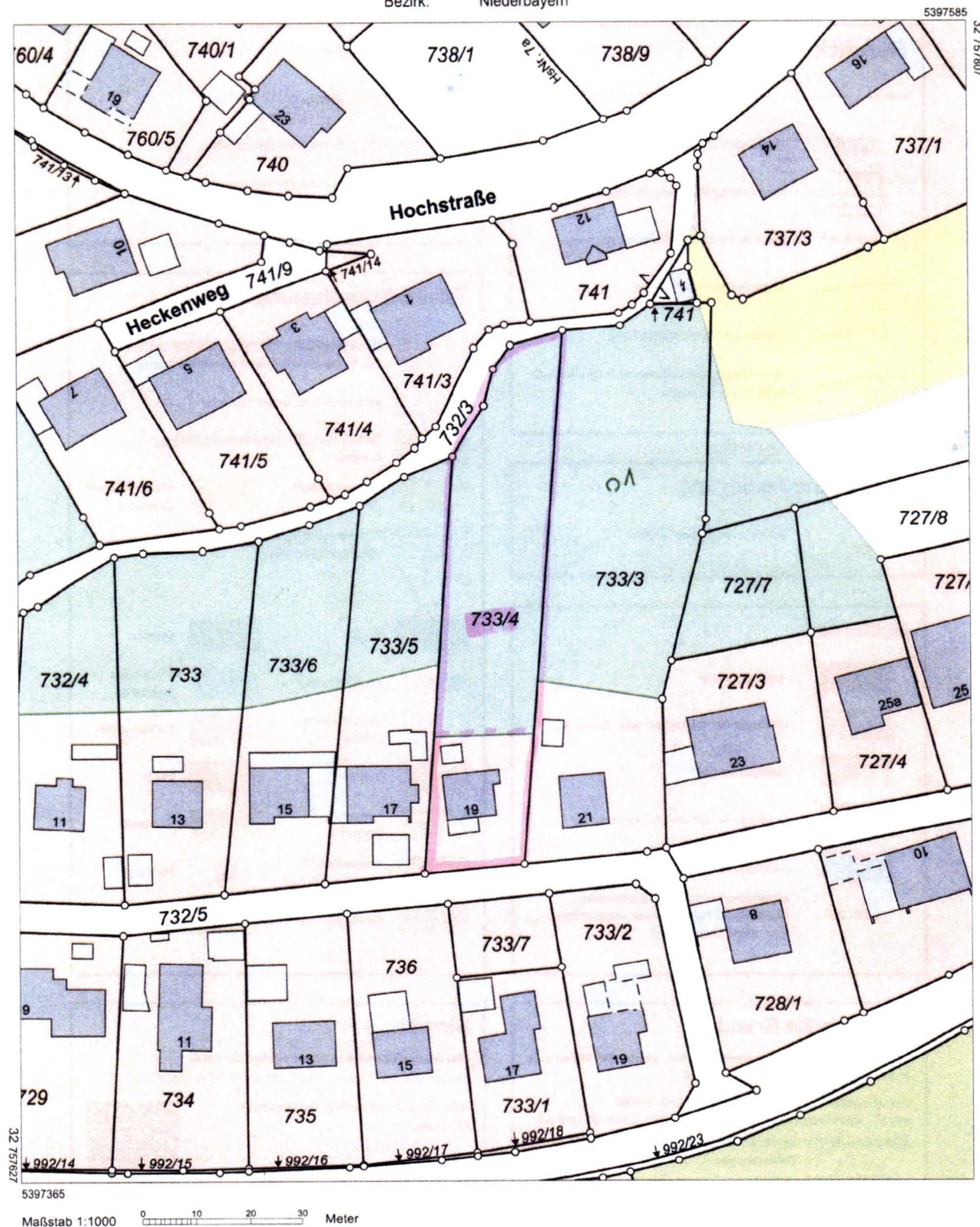
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 25.11.2024

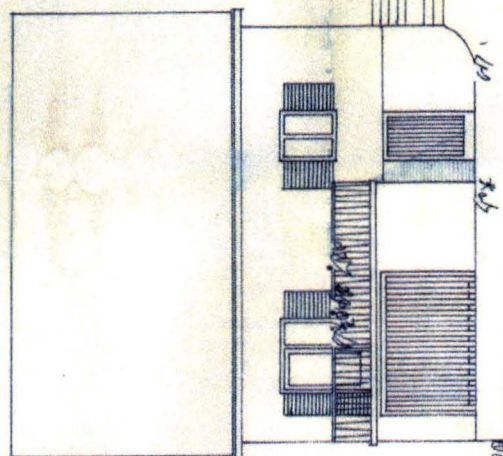
Flurstück: 733/4
Gemarkung: Moosthenning

Gemeinde: Moosthenning
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



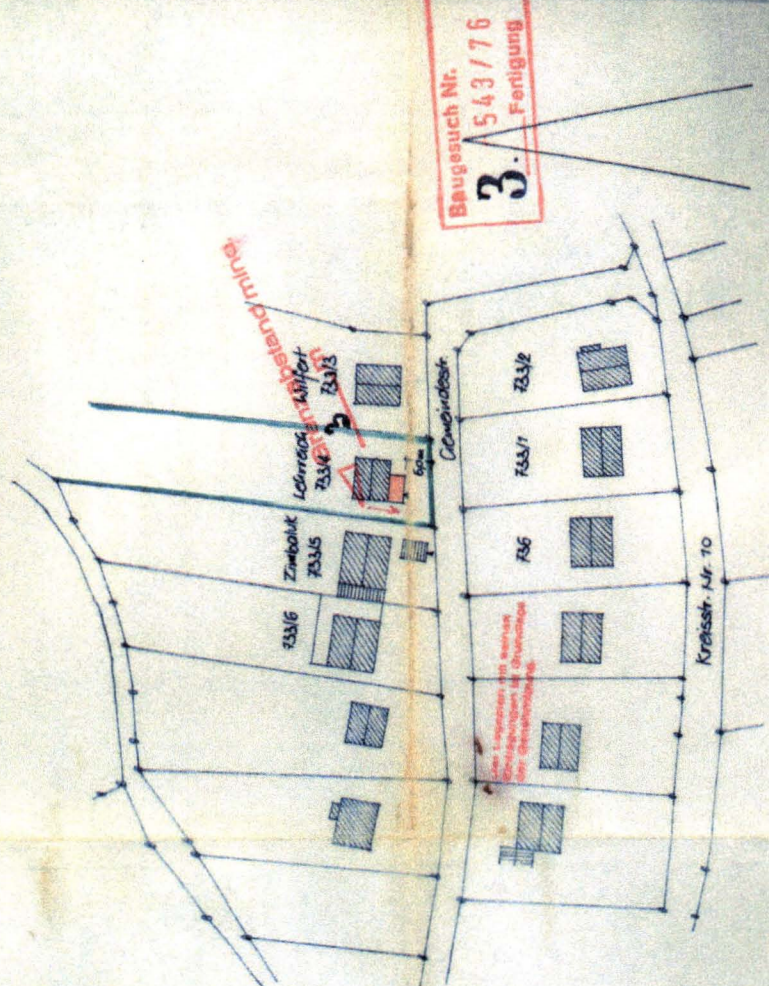
Anlage 6
Bauplan (Einbau
Garage)

Bauherr: Josef Leinrich, Schreiner in Mooshenning
 Bauvorhaben: Einbau einer PKW-Garage



Entlftung an der Unterseite des
 Garagentores: mind. 150 qcm

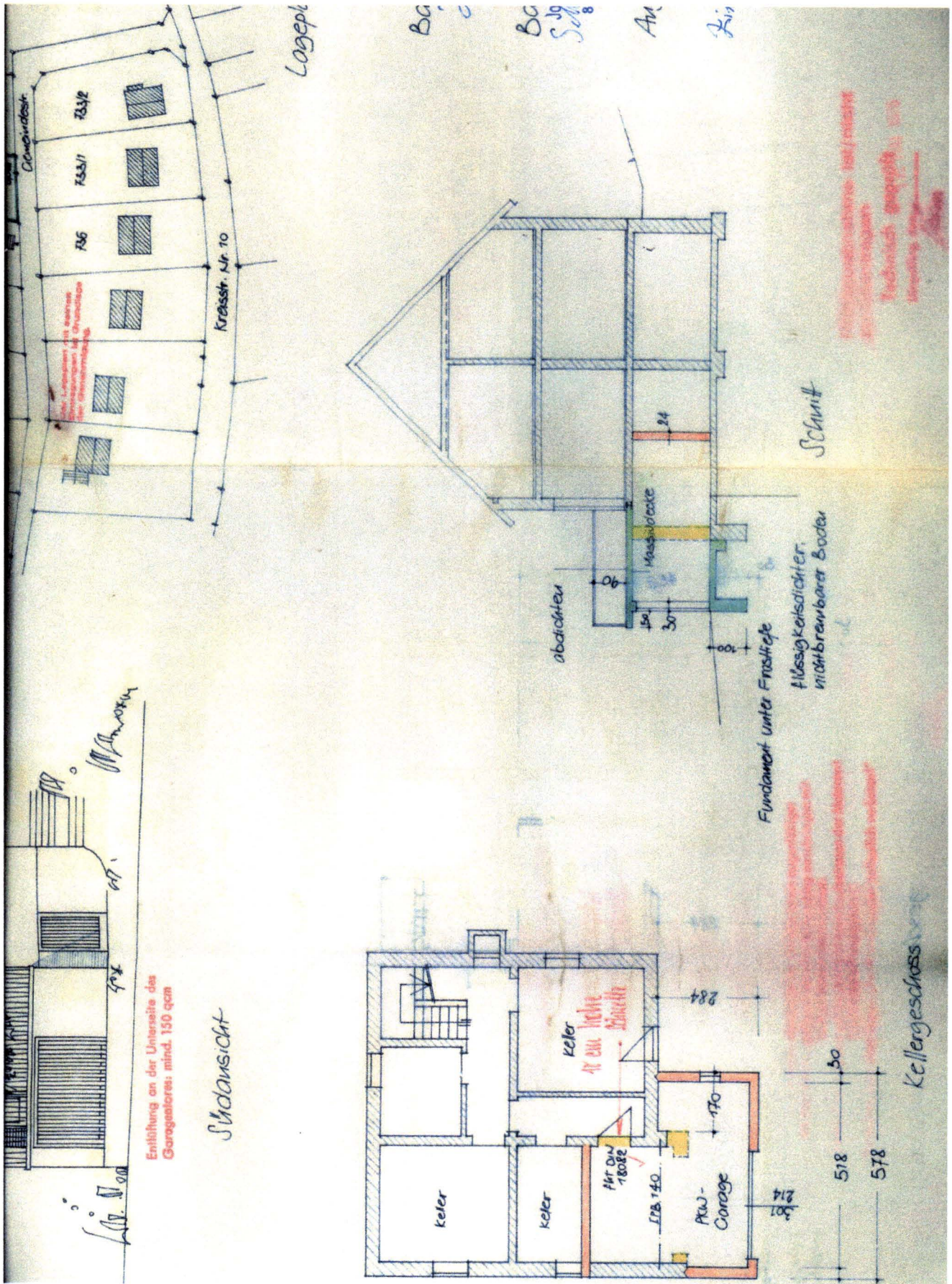
Südansicht



Baugesuch Nr.
 543/76
 3. Fertigung

Lageplan M 1:1000

Bauherr:



Anlage 7

Auszug aus der Im-
moWertV 2021
mit NHK 2010

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

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

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

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Keller-, Erdgeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

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

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05