



Von der Industrie- u. Handelskammer von Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mitglied bei den Gutachterausschüssen der Stadt Landshut und des Landratsamtes Freising

BERNDT FREIHÖFER
ARCHITEKT; DIPL.-ING: (FH)
Eugenbacher Str. 56
84032 Altdorf
Telefon: (0871) 32279
Fax: (0871) 35674
Email: info@freihoefer.de

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (6)	
28. JULI 2023	
Scheck ☐	Euro _____
Anl. ☐	GKM _____

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84034 Landshut-Münchnerau, Paul-Klee-Straße 18

**AZ: Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
3 K 1/23**

Verkehrswert 530.000 €

Das Gutachten umfasst 26 Seiten und 7 Anlagen

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt,
wovon 1 Fertigung beim Sachverständigen verbleibt.

Altdorf, den 24.07.2023

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	4
4.	Grundbuchamtlicher Nachweis	5
5.	Allgemeine Angaben	6
6.	Beschreibung des Grundbesitzes	7
6.1	Lage und Umgebung	7
7.	Grundstücksbeschreibung	9
7.1.1	topografisch	9
7.1.2	baurechtlich und Erschließungsstand	9
8.	Baubeschreibung	10
8.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	10
8.2	Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	10
8.3	Außenanlagen und Sonstiges	12
8.4	Beurteilung	13
9.	Wertermittlung	13
9.1	Wertermittlungsverfahren	14
9.1.1	Sachwertverfahren	17
9.1.2	Ertragswertverfahren	18
9.1.3	Vergleichswertverfahren	19
9.2	Sachwertschätzung	20
9.2.1	Bodenwert	20
9.2.2	Gebäudewert	21
9.2.3	Sachwertzusammenstellung	23
9.3	Marktanpassung	23
9.4	Objektspezifische Besonderheiten	24
9.5	Verkehrswert	24
10.	Allgemeine Angaben	25

1. **Allgemeines**

Mit Beschluss vom 23.05.2023 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84034 Landshut-Münchnerau, Paul-Klee-Straße 18, Flur Nrn. 25/45 und 25/46 beauftragt.

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

2. **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Dienstag den 04.07.2023, nachdem der ursprünglich geplante Ortsbesichtigungstermin 19.06.2023 auf Wunsch von Frau [REDACTED] verschoben worden ist.

Das zu begutachtende Objekt konnte einwandfrei besichtigt werden, sämtliche Räume waren zugänglich. Eine detaillierte Besichtigung im Innenbereich wurde jedoch dadurch erschwert, dass sämtliche Räume durch Inventar vollgestellt waren und daher bewertungsrelevante Daten z.T. nur schwer zu erkennen waren.

3. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Eingabeplan im M 1 : 100, eingesehen im Bauamt der Stadt Landshut.
- Amtlicher Lageplan im M 1 : 1000, eingeholt beim örtlichen Vermessungsamt.
- Eigene, bei der Ortsbesichtigung gemachte Aufzeichnungen.
- Richtwert des Gutachterausschusses bei der Stadt Landshut zum 31.12.2021.
- Marktbericht des Gutachterausschusses, Ausgabe 2022 und Vergleichswerte des Gutachterausschusses.
- Einschlägige Fachliteratur, insbesondere ImmoWertV, Ausgabe Juli 2021.
- Grundbuchauszug vom 23.01.2023.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landshut vom 10.01.2023.

4. Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Münchnerau, Blatt 1727. Er beschreibt sich in den auf die Begutachtung bezugnehmenden Abteilungen wie folgt:

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Flur Nr. 25/45 Paul-Klee-Straße 18
Gebäude- und Freifläche
zu 330 m²

lfd. Nr. 2/zu 1 ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 25/46 Nähe Paul-Klee-Straße
Verkehrsfläche
zu 59 m²

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

Belastung jeden Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer;
Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung
nach § 1010 BGB; Rang vor Abt. III/1; gem. Bewilligung vom 13.03.1995
(URNr. 444, Not. Münch); eingetragen am 23.03.1995 und umgeschrieben
am 11.11.2004.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
ist angeordnet (AG Landshut – Vollstreckungsgericht –; AZ: 3 K 1/23);
eingetragen am 13.01.2023.

5. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

6. Beschreibung des Grundbesitzes

6.1 Lage und Umgebung

Das zu begutachtende Anwesen liegt in der ca. 73.000 Einwohner zählenden Kreis- und Bezirkshauptstadt Landshut in Niederbayern und hier im Stadtteil Münchnerau an der Paul-Klee-Straße Nr. 18.

Die Kreisstadt Landshut ist der wirtschaftliche Schwerpunkt im südwestlichen Niederbayern. Im Verflechtungsbereich der Stadt leben ca. 400.000 Einwohner. Mit einer Anzahl von überörtlichen Behörden und dem Sitz der Regierung von Niederbayern ist Landshut auch administratives Zentrum. Landshut ist durch Schiene und Straße sehr gut erschlossen (Verkehrsknotenpunkt, Lage im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B11, B15 und B299). Über die A92 besteht eine verkehrsgünstige Anbindung an die Landeshauptstadt München (Entfernung ca. 65 km) sowie zum Großflughafen München (Entfernung ca. 40 km). Die Auffahrt zur A92 liegt dabei rd. 3 km westlich des Stadtteils Münchnerau. Weiter ist Landshut auch ein Eisenbahnknotenpunkt mit Anschlussmöglichkeiten nach München, Passau, Regensburg und Salzburg. Der Hauptbahnhof von Landshut liegt rd. 3 km östlich des zu begutachtenden Objektes im Stadtteil St. Wolfgang.

In Landshut sind die für eine Bezirkshauptstadt üblichen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden (Krankenhäuser, Behörden, Schulen und weiterführende Schulen), außerdem ist Landshut Sitz einer Fachhochschule. Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage zur Landeshauptstadt sowie zum Großflughafen München ist Landshut auch ein beliebter Wohnort mit stetig steigender Einwohnerzahl und daraus resultierend auch ein gefragter Immobilienstandort.

Der Stadtteil Münchnerau liegt im äußersten Westen des Stadtgebietes. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Altstadt) beträgt von hier ca. 5 km. Zur Innenstadt verkehren Stadtbusse, die nächstgelegenen Stadtbushaltestellen sind in 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes sind im Gewerbegebiet Landshut West (Entfernung ca. 1,5 km) in ausreichender Anzahl vorhanden u.a. auch eine Reihe von Lebensmittelmärkten. Ein Kindergarten ist im Stadtgebiet vorhanden, weiterführende Schulen liegen jedoch alle im zentralen innerstädtischen Bereich.

Im Bereich des zu begutachtenden Objekts besteht die Umgebungsbebauung aus Doppelhäusern vergleichbaren Baualters. Störende Gewerbebetriebe sind im näheren Umgriff nicht vorhanden. Die Wohnlage ist ruhig, da sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Paul-Klee-Straße vorrangig auf Anlieger beschränkt.

Bezüglich der örtlichen Lage siehe im übrigen beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan im M 1 : 10.000 sowie der Straßenkarte im M 1 : 500.000.

7. Grundstücksbeschreibung

7.1.1 topografisch

Grundstücksgröße Flur Nr. 25/45 330 m²

Grundstücksgröße Flur Nr. 25/46 59 m².

Das bebaute Grundstück Flur Nr. 25/45 besitzt leicht trapezförmigen Zuschnitt mit einer

Grundstücksbreite von ca. 18 m und

einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 19 m.

Das Gelände ist eben und nicht geneigt.

Bei Flur Nr. 25/46 handelt es sich um einen Stichweg, über welchen Flur Nr. 25/45 und das angrenzende Grundstück Flur Nr. 25/35 erschlossen werden.

Länge des Stichwegs ca. 20 m

Breite ca. 3 m.

7.1.2 baurechtlich und Erschließungsstand

Die Grundstücke sind ortsüblich durch die ausgebaute Paul-Klee-Straße, welche die Grundstücke an der Südseite tangieren sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und besitzen Baulandqualität nach § 30 BauGB, wobei eine Bebauung von Flur Nr. 25/46 nicht möglich ist. Es handelt sich hier um eine private Zuwegung zu Flur Nr. 25/45 und 25/35.

Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung errechnet sich lt. Anlage zu 0,34.

Die vorhandene Bebauung besteht bei Flur Nr. 25/45 aus einer südlichen Doppelhaushälfte voll unterkellert im übrigen zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachraum und zugehöriger Fertig-Pkw-Garage.

Bezüglich Grundstückszuschnitt, Bebauung und Lage siehe im übrigen beiliegende Ablichtungen des amtlichen Lageplans M 1 : 1000.

8. Baubeschreibung

8.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Soweit aus den vorgelegten Unterlagen (Wohnflächenberechnung) entnommen werden kann, wurde das Wohngebäude mit Garage im Jahr 1991 errichtet. Es handelt sich um ein voll unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachraum.

Gesamtwohnfläche lt. beiliegender Berechnung rd. 110 m².

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Ablichtung des im Bauamt eingesehenen Bauplanes.

8.2 Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

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

Mauerwerk und Fundierung: Fundamente und Kellerumfassungswände in Beton, restliche Umfassungs- und Zwischenwände aus baualterstypischem Ziegelmauerwerk, Wandstärke der Umfassungswände 36,5 cm

Decken:	Geschossdecken in Stahlbeton
Dach:	Satteldachstuhl mit Schalung und Betonpfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech
Treppe:	Stahlbeton mit Natursteinbelag und Metallgeländer
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Natursteinfensterbänken und Kunststoffrollos, im Keller einfach verglaste Kunststofffenster mit Kunststofflichtschächten und Gitterrostabdeckung
Türen:	Eiche furniert mit Futter und Verkleidung, Hauseingangstüre in aufgedoppelter Holzkonstruktion
Böden:	Fliesenbelag im gesamte KG sowie in den Sanitärräumen und in der Küche sowie im erdgeschossigen Flur, im Wohnzimmer Laminatbelag, in den Schlafräumen im OG abgewohnte Teppichbeläge, Fliesenbelag auf dem Balkon, schwimmender Zementestrich im Speicher
Decken- u. Wandbehandlung	Fassade mit glatt verriebenem Putz und Anstrich, auf im Innenbereich glatter Wand- und Deckenputz, in den Wohngeschossen Bad und WC umlaufend raunhoch gefliest, Fliesenschild im Bereich der Kücheneinbauten

Technische Installation

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

Elektroinstallation:	elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind im baualterstypischen Umfang vorhanden, einfache Klingelanlage an der Haustüre
Sanitärinstallation:	Bad mit Einbauwanne, Dusche mit Kabine und zwei Waschbecken sowie Stand-WC, Gäste-WC im EG mit Stand-WC und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Abguss im Heizraum mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Hebeanlage für die Abwässer aus Waschmaschine und Waschbecken
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Ölbevorratung in 3 Kunststoffbatterietanks, Fassungsvermögen c: 4.500 l

8.3 Außenanlagen und Sonstiges

- Garage in Betonfertigteilkonstruktion mit Flachdach, Metallkipptor, Stromanschluss ist vorhanden
- Privatweg und Hauszugang mit Betonverbundpflaster belegt
- Süd- und Westterrasse mit Fliesenbelag
- verwilderter Garten
- Baum- und Strauchwerk

8.4 Beurteilung

Das Wohngebäude besitzt durchwegs baualterstypische durchschnittliche Ausstattung. Neben altersgemäßer Abnutzung ist jedoch ein erheblicher Renovierungsstau vorhanden und zwar:

Fensteranstrich, Erneuerung der abgewohnten Teppichbeläge im Obergeschoss sowie teilweise auch im Erdgeschoss, Reinigung der gesamten sanitären Einrichtung (Waschbecken, WC), massive Nässeschäden im gesamten Kellergeschoss, hier besteht augenscheinlich bei Hochwasserlage keine ausreichende Abdichtung gegen Eindringen des Grundwassers, Ausblühungen am Anschluss zum Fußboden sind bei sämtlichen Räumen erkennbar, Putzschäden im Sockelputz (Eingang), partiell im Haus kleinere Haarrisse im Bereich von Geschossdecken und Wänden. Zum Besichtigungszeitpunkt war das Gebäude z.T. vermüllt. Sämtliche Räumlichkeiten sind mit Inventar und Abfällen überfrachtet. Vor einem Bezug müsste hier eine komplette Entsorgung dieser Gerätschaften erfolgen. Nach Räumen des Gebäudes müsste dann eine komplette Renovierung im Innen- und Außenbereich durchgeführt werden, da hier durchwegs überdurchschnittliche Abnutzung sowie ein wenig gepflegter Zustand vorhanden ist.

Im Außenbereich müsste die gesamte verwilderte Gartenanlage überarbeitet werden, da auch die gesamte Gartenanlage in einem wenig gepflegten Zustand ist.

9. Wertermittlung

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und des bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Bestandes und Zustandes, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Unterzeichners.

Der als Anlage beigefügten technischen Berechnung

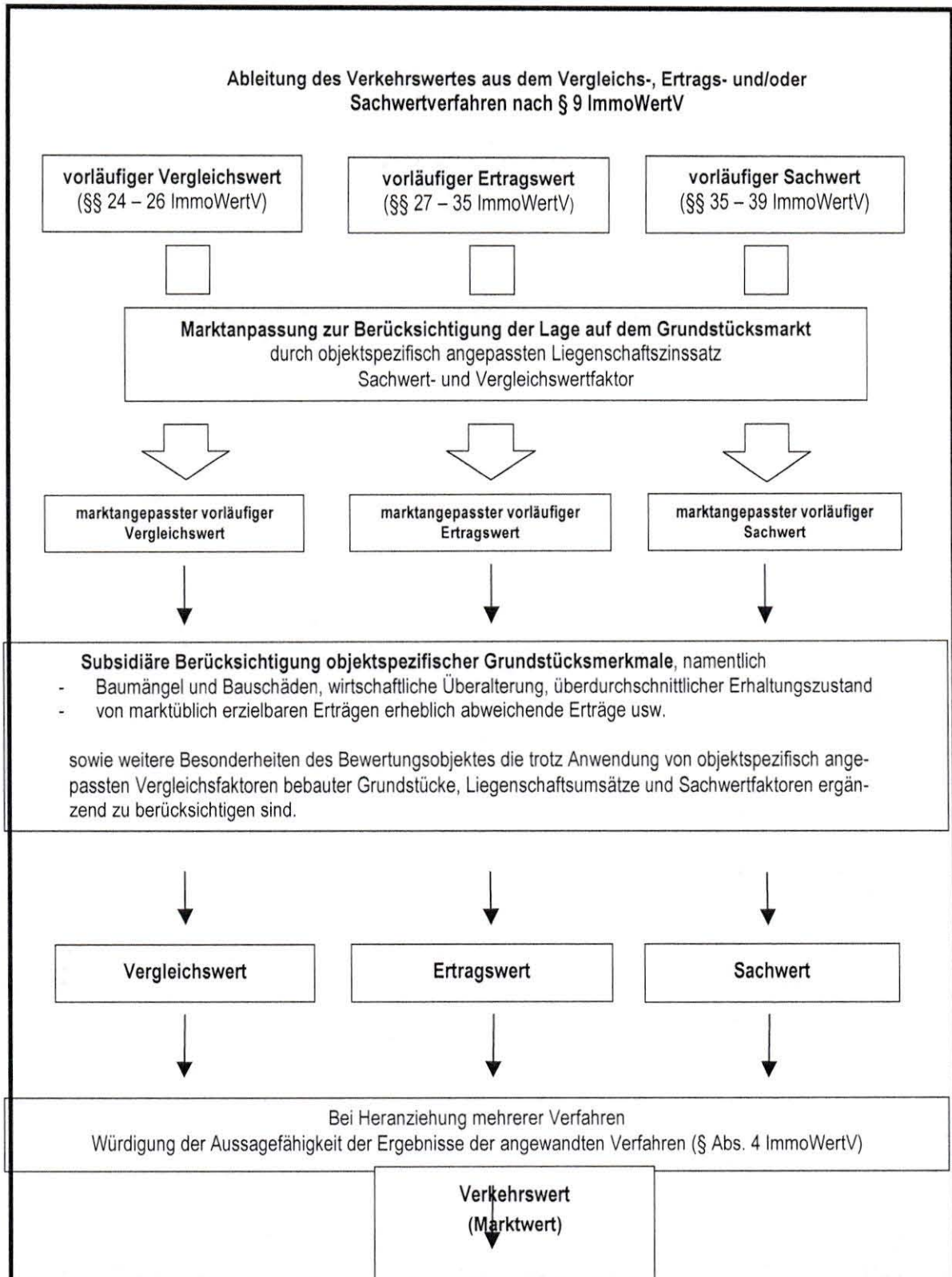
- der Grundstücksflächen, der bebauten Fläche und der Freifläche
- der bewertungsrelevanten Geschossflächenzahl
- der Bruttogrundfläche nach DIN 277, sowie
- der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

liegen die eingesehenen Baupläne zugrunde.

9.1 Wertermittlungsverfahren

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)



Gegebenenfalls sind bei der Anwendung der nominierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Hinweis: Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge, berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorliegende Bewertung nach ImmoWertV ist nicht gleichzusetzen mit dem Bewertungsverfahren, das vom Finanzamt zur Feststellung des Grundbesitzwertes für Zwecke der Erbschaftssteuer durchgeführt wird.

9.1.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Bodenwert gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
- Wert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV
- Wert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV.

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010), unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

9.1.2 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erziehung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zugrunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

9.1.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten, als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Stehen zur Ableitung keine geeigneten von Vergleichspreise, geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifischen angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist dies durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im vorliegenden Fall kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Bodenwertableitung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

9.2 Sachwertschätzung

Der Sachwert ermittelt sich aus der Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Juli 2021 durchgeführt.

9.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Landshut hat den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich letztmalig zum 31.12.2021 mit 950 €/m² erschließungsbeitragsfrei bei einer maximalen Grundstücksgröße von 600 m² festgestellt.

Dem Richtwert liegt eine durchschnittliche WGFZ von ca. 0,5 zugrunde. Konkrete Vergleichswerte aus der Zeitspanne seit Richtwertfeststellung konnten dem Unterzeichner vom Gutachterausschuss nicht benannt werden. Tendenziell ist jedoch ein abflachender Preisanstieg zu beobachten. Der nachfolgenden Bewertung wird der Richtwert als Durchschnittswert zugrunde gelegt.

Bodenwert somit:

$330 \text{ m}^2 \times 950 \text{ €/m}^2 =$ 314.000 €

+ Privatweg Flur Nr. 25/46

anteilige Fläche $59/2 = \text{rd. } 30 \text{ m}^2$

Bodenwertansatz geschätzt

rd. 50 % der Baulandfläche somit:

$950/2 = 475 \text{ €/m}^2$

anteiliger Bodenwert somit:

$30 \text{ m}^2 \times 475 \text{ €/m}^2 = \text{rd.}$ 14.000 €

gesamter Bodenwert somit 328.000 €

9.2.2 Gebäudewert

Die Baukostenschätzung erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010. Das Gebäude ist aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale in die Standardstufe 3 einzuordnen. Der Kostenkennwert wird aus der ImmoWertV 2021 entnommen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudetyps (Doppelhaushälfte voll unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachraum)

gewählter Kostenkennwert 685 €/m² Bruttogrundfläche

bezogen auf das Basisjahr 2010

Faktor für Indexanpassung auf den aktuellen Zeitpunkt unter Zugrundelegung der Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes

$$160,2 : 90,1 = 1,78$$

Bruttogrundfläche Wohnfläche

lt. Berechnung in der Anlage 215,35 m²

Baualter rd. 32 Jahre

Alterswertminderung bei einer üblichen

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

$$32 : 80 = 0,4 \text{ entsprechen } 40 \% \text{ bzw.}$$

bei der Garage bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren 53 %

Kostenkennwert für die Garage

285 €/m² Bruttogrundfläche

Bewertung:

Wohngebäude

$$271,85 \text{ m}^2 \times 685 \text{ €/m}^2 \times 1,78 = 331.000 \text{ €}$$

$$\text{Alterswertminderung } 40 \% = - 133.000 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Gebäudesachwert} \quad 198.000 \text{ €}$$

$$18 \text{ m}^2 \times 285 \text{ €/m}^2 \times 1,78 = 9.000 \text{ €}$$

$$\text{Alterwertminderung } 53 \% = \text{rd.} \quad - 5.000 \text{ €}$$

$$\text{Gebäudesachwert} \quad 4.000 \text{ €}$$

Außenanlage sowie Anschlusskosten

für Kanal, Wasser und Strom – Zeitwert

$$\text{pauschal geschätzt rd.} \quad 10.000 \text{ €}$$

9.2.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	328.000 €
Wohngebäude	198.000 €
Garage	4.000 €
Außenanlagen und Anschlüsse	10.000 €
vorläufiger Sachwert	540.000 €

9.3 Marktanpassung

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

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Landshut hat Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften unter Zugrundelegung von verschiedenen Beziehungsgrößen (vorläufiger Sachwert, Grundstücksfläche, usw.) ermittelt. Im vorliegenden Fall angesetzter Sachwertfaktor aufgrund dieser Erhebungen 1,25.

Minderung des rücklaufenden Marktgeschehens geschätzt rd. 10 %, angesetzter Sachwertfaktor:

$$1,25 \times 0,9 = 1,13 \text{ gerundet } 1,10.$$

marktangepasster Sachwert somit:

$$540.000 \text{ €} \times 1,10 = \underline{\underline{594.000 \text{ €}}}$$

9.4 Objektspezifische Besonderheiten

Es besteht ein massiver Renovierungsstau sowohl Innen als auch im Außenbereich.

Geschätzte Minderung rd. 15 % der Neubaukosten somit:

331.000 € x 0,15 =	50.000 €
Kosten für Entrümpeln des Gebäudes	10.000 €
Kosten für Renovierung des Gartens rd.	5.000 €
gesamter Minderungsbetrag	<u>65.000 €</u>

marktangepasster Sachwert somit:

$$594.000 \text{ €} - 65.000 \text{ €} = \underline{\underline{529.000 \text{ €}}}$$
$$\text{rd. } \underline{\underline{530.000 \text{ €}}}$$

9.5 Verkehrswert

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 marktangepassten Sachwert abzuleiten.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, wird der Verkehrswert des zu begutachtenden Objektes in 84034 Landshut, Paul-Klee-Straße 18, Flur Nr. 25/45 und 25/46, Gemarkung Münchnerau aktuell mit rd.

530.000 €

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Im Schätzwert enthalten ist der anteilige Wert der Zuwegung (Verkehrsfläche) Flur Nr. 25/46 in Höhe von rd. 14.000 €.

10. Allgemeine Angaben

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht ebenso kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

Das Anwesen ist eigen genutzt.

Eine gewerbliche Nutzung liegt nicht vor.

Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden.

Zuständiger Kaminkehrer lt. Auskunft der Kaminkehrerinnung:

Herr Peter Wehlauch

Fördererstraße 1B

84028 Landshut

Tel: 0871 53453

Altdorf, den 24.07.2023



(Berndt Freihöfer)



- 1 – Technische Daten
- 2 – Fotoaufnahmen
- 3 – Generalkartenkopie
- 4 – Ortsplankopie
- 5 – Lageplankopie
- 6 – Bauplankopie
- 7 – NHK 2010

Technische Daten

Grundstücksgröße Flur Nr. 25/46 =	59 m ²
Flur Nr. 25/45 =	330 m ²

Bebaute Fläche:

Wohnhaus	8,00 x 8,00 =	64,00 m ²	
	+ 4,24 x 1,50 =	6,36 m ²	
Garage	6,0 x 3,0 =	18,00 m ²	88,36 m ²
		Freifläche	<u>300,64 m²</u>

Berechnung der bewertungsrelevanten Geschossflächenzahl

EG	64,0 + 6,36 =	70,36 m ²
1 OG	64,0 + 1,25 x 2,50 =	<u>67,13 m²</u>
		WGfZ = 137,49/389 = <u>0,35</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277, Ausgabe 2005

a) Wohngebäude

KG	64,00 + 4,24 + 1,50	70,36 m ²
EG		70,36 m ²
1. OG	64,00 + 1,25 x 2,50 =	67,13 m ²
Dachraum		64,00 m ²
		<u>271,85 m²</u>

Anlage 1
Technische Daten

Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss

Diele/Gard.	1,635 x 1,75 + 2,76 x 1,76 + 0,40 x 1,01	=	8,12 m ²
WC	0,93 x 1,76	=	1,64 m ²
Küche	2,455 x (1,76 + 0,115) + 3,385 x 1,635 x 1,635	=	10,13 m ²
Wohnen	3,51 x 7,385 + 3,635 x 1,50 ./. 0,285 x 0,71	=	31,17 m ²
Terrasse	(3,50 x 2,50 + 2,25 x 1,00 + 2,50 x 4,75) x ½	=	11,44 m ²

Obergeschoss

Flur	2,24 x 1,01 + (3,885 – 1,01) x 1,26	=	5,88 m ²
Bad	2,26 x 3,385	=	7,65 m ²
Kind 1	2,76 x 2,135 + 2,26 + 0,115)	=	9,00 m ²
Kind 2	3,45 x 3,51	=	12,11 m ²
Schlafen	3,82 x 3,51 ./. 0,285 x 0,71	=	13,21 m ²
Balkon	(1,00 x 3,00 + 3,00 x 0,40 x ½) ½	=	1,80 m ²

Dachgeschoss

Flur	1,125 x 1,01	=	1,14 m ²
			113,29 m ²
	./. 3 % Putz		3,40 m ²
			109,99 m ²



Ostansicht



Pkw-Garage



Nässeschäden im Keller



Nässeschäden im Keller

Nässeschäden Fassade - Eingangsbereich

Anlage 3
Generalkartenkopie

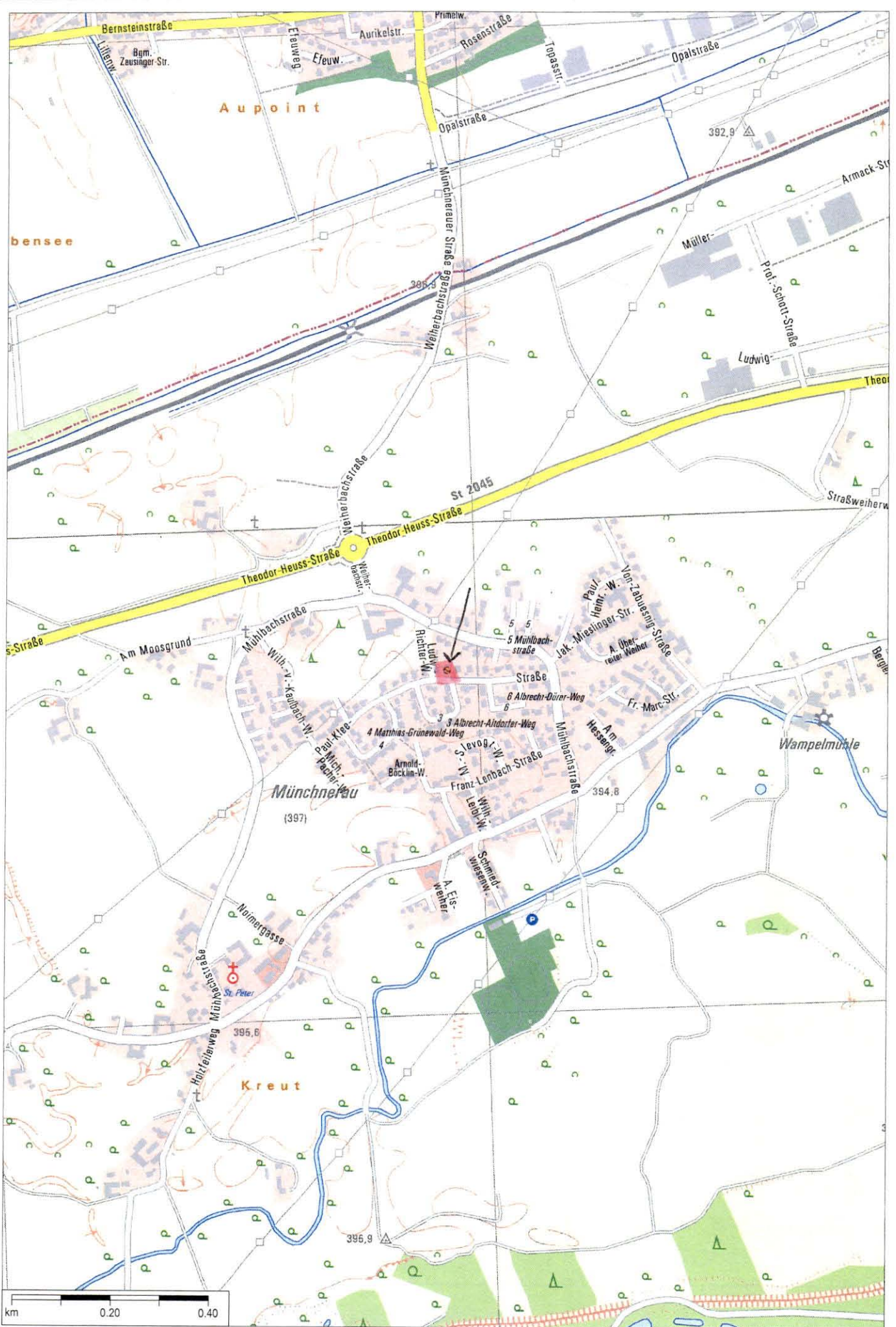


Übersichtskarte 1:500 000 Bayern (ÜK500), Maßstab 1:500000

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

Seite 1 von 1

Anlage 4
Ortsplankopie



Anlage 5
Lageplankopie



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landshut

Gestütstraße 10
84028 Landshut

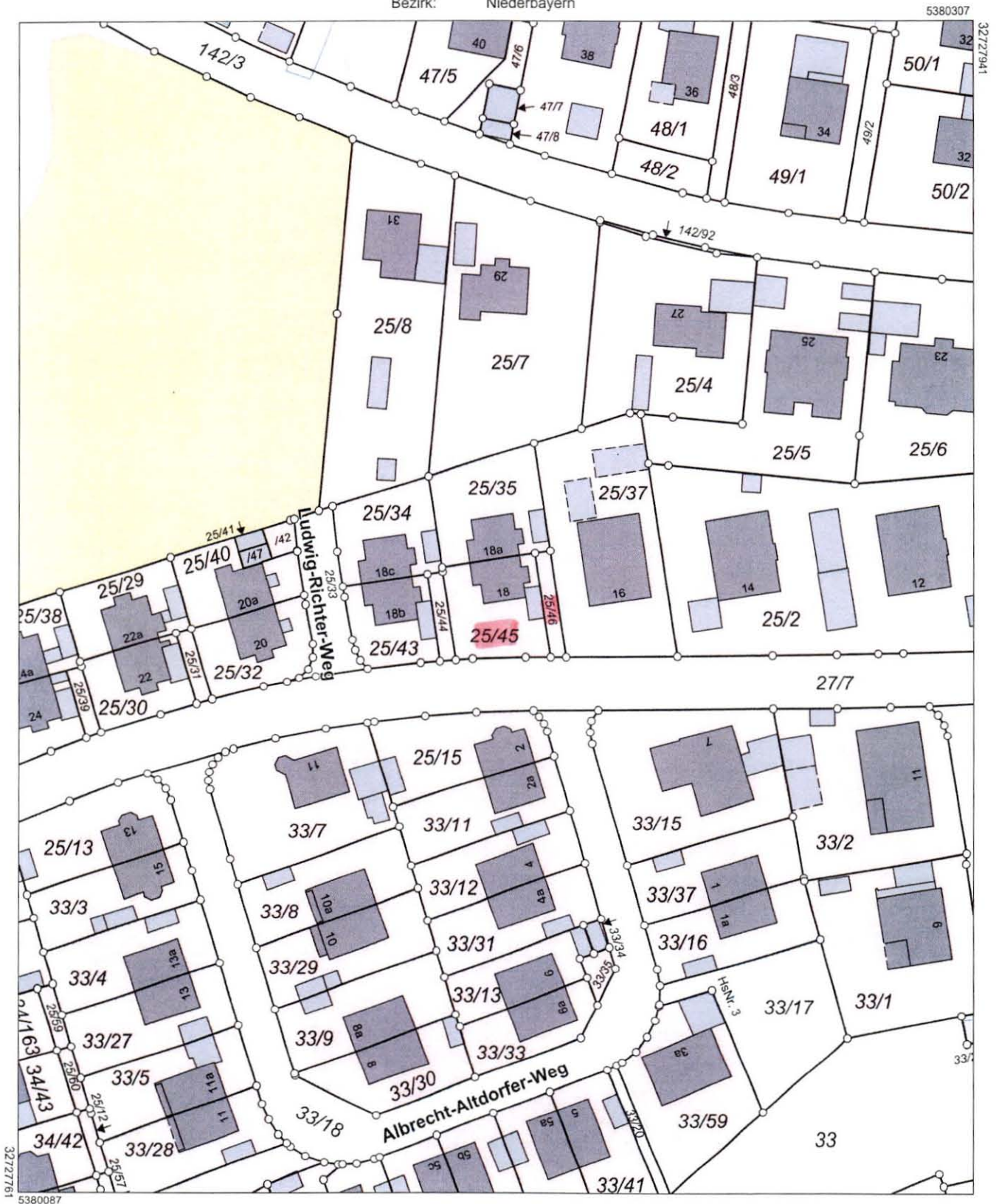
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.05.2023

Flurstück: 25/45
Gemarkung: Münchnerau

Gemeinde: Stadt Landshut
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Niederbayern

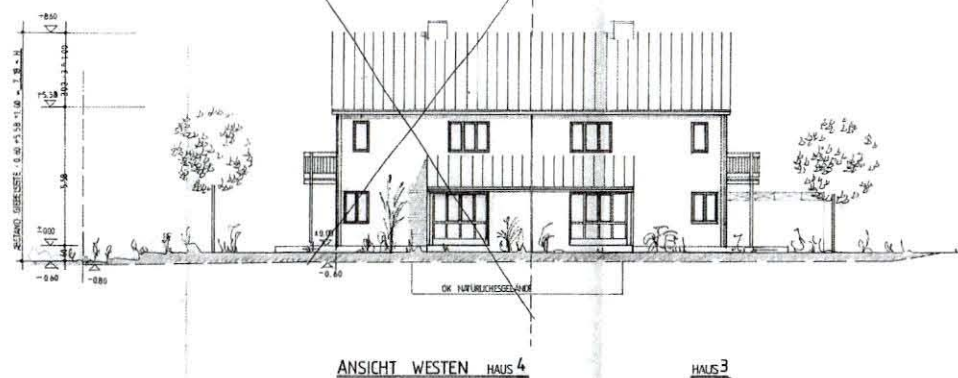


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Anlage 6

Baupläne



EINGABEPLAN ANSICHTEN

M 1

BAUVORHABEN: NEUBAU EINER
DOPPELHAUSHÄLFTE HAU
MIT PKW-GARAGE

BAUORT: PAUL- KLEE - STR. FL-NR.
MÜNCHNERAU, 8300 LANDSH

BAUHERR: SPARKASSE LANDSHUT
ALTSTADT 300
8300 LANDSHUT

EIGENTÜMER: SPARKASSE LANDSHUT
ALTSTADT 300
8300 LANDSHUT

UNTERSCHRIFTEN: *Sparkasse Landshut*

DER BAUHERR: *Sparkasse Landshut*

DER EIGENTÜMER: *Sparkasse Landshut*

DIE NACHBARN: *FL-NR. 25/8 GILLMANN*

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

FL-NR. 25/11 MEYER

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

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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

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

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

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
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 Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	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, Holzzargen	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, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, 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 Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
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, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6