

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

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (6)
19. SEP. 2024
Scheck <input type="checkbox"/> Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/> GKM _____

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in
84160 Frontenhausen, Eggergasse 33

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - Az: **3 K 45/24**



Verkehrswert:

70.000,- €

Das Gutachten umfasst 19 Seiten und 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt,
wovon 1 Fertigung beim Sachverständigen verbleibt.

Altdorf, den 13.09.2024

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	5
6.	Beschreibung des Grundbesitzes.....	7
6.1	Lage und Umgebung	7
6.2	Grundstücksbeschreibung	8
6.2.1	Topographisch.....	8
6.2.2	Baurechtlich und Erschließungsstand.....	8
6.3	Baubeschreibung.....	9
6.3.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	9
6.3.2	Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	9
6.4	Beurteilung	10
7.	Wertermittlung	11
7.1	Sachwertschätzung	13
7.1.1	Bodenwert	13
7.1.2	Gebäudewert.....	13
7.1.3	Sachwertzusammenstellung.....	15
7.1.4	Marktanpassung	15
7.1.5	Objektspezifische Besonderheiten	15
7.2	Ertragswert	16
7.3	Verkehrswert	17
8.	Allgemeine Angaben	18

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – wurde Unterzeichner gemäß Beschluss vom 17.07.2024 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84160 Frontenhausen, Eggergasse 33 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 Montag, den 05.08.2024.

Vom geplanten Ortstermin wurden sämtliche beteiligten Parteien mit Schreiben vom 26.07.2024 benachrichtigt. Beim Ortstermin war, in Vertretung der Eigentümerin Frau [REDACTED], Herr [REDACTED] anwesend, des Weiteren Frau [REDACTED] sowie der Unterzeichner.

Herr [REDACTED] teilte beim Ortstermin mit, dass, auf Wunsch der Grundstückseigentümerin keine Innenbesichtigung des Anwesens durchgeführt werden sollte. Die Bewertung erfolgt daher nur nach dem äußerem Eindruck sowie auf Grundlage der Angaben von den anwesenden Parteien über den vorhandenen Innenausbau und die baukonstruktiven Merkmale.

3. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug vom 04.07.2024,
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.06.2024,
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, eingeholt beim örtlichen Vermessungsamt,
- Eigene, bei der Ortsbesichtigung gemachte Auszeichnungen,
- Angaben von Herrn ██████████ über baukonstruktive Merkmale,
██████████
- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitte im Maßstab 1 : 100, übergeben beim Ortstermin von Herrn ██████████,
- Vorsprache im Bauamt der Marktgemeinde Frontenhausen zur Abklärung baurechtlicher Fragen sowie des Erschließungsstandes,
- Richtwert des Gutachterausschusses beim Landratsamt Dingolfing / Landau zum 01.01.2024,
- 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 Frontenhausen, Blatt 1631. Er beschreibt sich in den auf die Begutachtung bezugnehmenden Abteilungen wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 3	Fl. Nr. 37 Eggergasse 33;	
	Gebäude- und Freifläche zu	121 m ²
	- Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil	
	an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen -	

Abteilung II

Belastungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 45/24);
eingetragen am 04.07.2024

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 Marktgemeinde Frontenhausen im Landkreis Dingolfing / Landau und hier in örtlich zentraler Ortslage, an der Eggergasse 33.

Frontenhausen ist seiner Struktur nach ein Kleinzentrum, die Gesamtgemeinde zählt ca. 4.700 Einwohner. Am Ort sind die für eine Gemeinde dieser Größenordnung üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule vorhanden, die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke gewährleistet. Weiterführende Schulen sind in der Kreisstadt sowie in Vilsbiburg zu erreichen, hier befindet sich dann auch ein modernes Krankenhaus.

Geldinstitute und Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes sind in der näheren Umgebung, u. A. am Nahe gelegenen Marienplatz, an welchem auch die örtliche Gemeindeverwaltung liegt, zu erreichen. (Entfernung zum Marienplatz rd. 200 m Luftlinie)

Die Entfernung zur Nachbarstadt Vilsbiburg beträgt ca. 18 km, zur Kreisstadt Dingolfing ca. 10 km. Die vorgenannten Städte können über gut ausgebauten Straßen mit öffentlichen und privaten Buslinien angefahren werden, im Übrigen ist der Individualverkehr jedoch auf den eigenen Pkw angewiesen.

Von wirtschaftlicher Bedeutung ist das BMW-Werk in Dingolfing, in welchem zurzeit ca. 20.000 Arbeitnehmer beschäftigt sind.

Das zu begutachtende Anwesen liegt in einem ensemblegeschützten Bereich an der Eggergasse, ca. 200 m nördlich des Marienplatzes. Die Umgebungsbebauung besteht durchwegs aus zweigeschossigen Wohngebäuden, störende Gewerbebetriebe sind im näheren Umgriff nicht vorhanden. Die Wohnlage ist ausgesprochen ruhig, da im Bereich der Eggergasse im Wesentlichen nur Anlieger verkehren.

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: 121 m²

Das Grundstück ist eben und annähernd rechteckig geschnitten, mit einer Ausbuchtung an der Nordwestecke.

Grundstücksbreite rd. 10 m, Grundstückstiefe ca. 12 m.

Ausreichend tragfähiger Baugrund ist laut Angabe vorhanden, Beeinträchtigungen durch Grundwasser bestehen nicht.

6.2.2 Baurechtlich und Erschließungsstand

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, laut Angabe des Bauamtes liegt es in einem ensemblegeschützten Bereich, es handelt sich jedoch nicht um ein Einzeldenkmal.

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut, der Zugang zum Innenhof an der Nordwestecke (Abmessungen ca. 5 x 5 m) ist über einen schmalen unbebauten Stichweg, welcher entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, möglich.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachraum. Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung errechnet sich laut Anlage zu 1,29.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen, die Zufahrt erfolgt über die ausgebauete Eggergasse (Straßendecke großteils mit Pflasterbelag).

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

6.3 Baubeschreibung

6.3.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Die Grundsteinlegung des Wohngebäudes erfolgte laut Angabe um 1808, im Jahr 1974 erfolgte dann eine umfassende Renovierung. Im Zuge dieser Renovierungsmaßnahme wurde dann auch das Satteldach neu gedeckt, wobei wegen der statischen Unterdimensionierung des Dachstuhls nur eine leichte Deckung mit Pappschindeln möglich war.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert, im Übrigen zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachraum, die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus. Gesamtwohnfläche laut Berechnung in der Anlage rd. 103,50 m².

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Ablichtungen aus den übergebenen Plänen, Maßstab 1: 100.

6.3.2 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, auf Grundlage der Aussagen der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Parteien, wiedergeben.

Mauerwerk und Fundierung: Fundamente vermutlich gemauert, Umfassungswände zum Teil vermutlich aus Vollziegelmauerwerk, Südfront noch in ursprünglicher Holzblockbauweise.

Decken: Geschossdecken in Holzkonstruktion

Dach: Satteldach mit Schalung und Pappschindeldeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, laut Angabe jedoch ohne Falzfugenabdichtung

Türen: Baualterstypische Sperrholztüren, Hauseingangstür in Holzkonstruktion, im Zuge der Renovierung erneuert.

Böden:	Brüchiger Bohlenbelag im Speicher, in den Wohngeschossen Bretterböden, im EG in Küche und Sanitärräumen Fliesenbelag.
Decken- u. Wandbehandlung	Massive Wandteile mit Rauhputz und Anstrich. Im Innenbereich laut Angabe Wände mit Verputz und Anstrich, partiell Fliesenbelag im Bereich der Sanitärräume.

Technische Installation

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind im begrenzten Umfang vorhanden.
Sanitärinstallation:	Bad im EG mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken und Stand-WC
Heizung:	Partiell Elektrospeicheröfen in einzelnen Räumen, Schlafräume zum Teil unbeheizt.

Außenanlagen und Sonstiges

Befestigungen:	Zugang zum Innenhof sowie Innenhof selbst mit Betonplattenbelag.
Nebengebäude:	Schuppen am Anschluss zum Innenhof in Holzkonstruktion.

6.4

Beurteilung

Soweit vom äußeren Eindruck sowie von den Schilderungen der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Parteien beurteilt werden kann, besitzt das Gebäude nur eine einfache Grundausstattung. Das Bewohnen wird durch die im EG vorhandene lichte Raumhöhe von nur 1,95 cm erschwert. Der energetische Zustand ist nicht mehr zeitgemäß, hier stehen umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten an, wobei diese Arbeiten aus wirtschaftlichen Gründen vermutlich nicht mehr sinnvoll sind.

Nach Angabe von Herrn ████ war im Gebäude Rattenbefall vorhanden, vom Unterzeichner können keine Angaben gemacht werden, ob dieser Schädlingsbefall fachgerecht behoben worden ist.

Die Nutzung des Gebäudes ist durch das Fehlen eines eigenständigen Pkw-Stellplatzes erschwert, zumal öffentliche Parkplätze im Bereich der Erschließungsstraße nicht ausgewiesen sind.

7. Wertermittlung

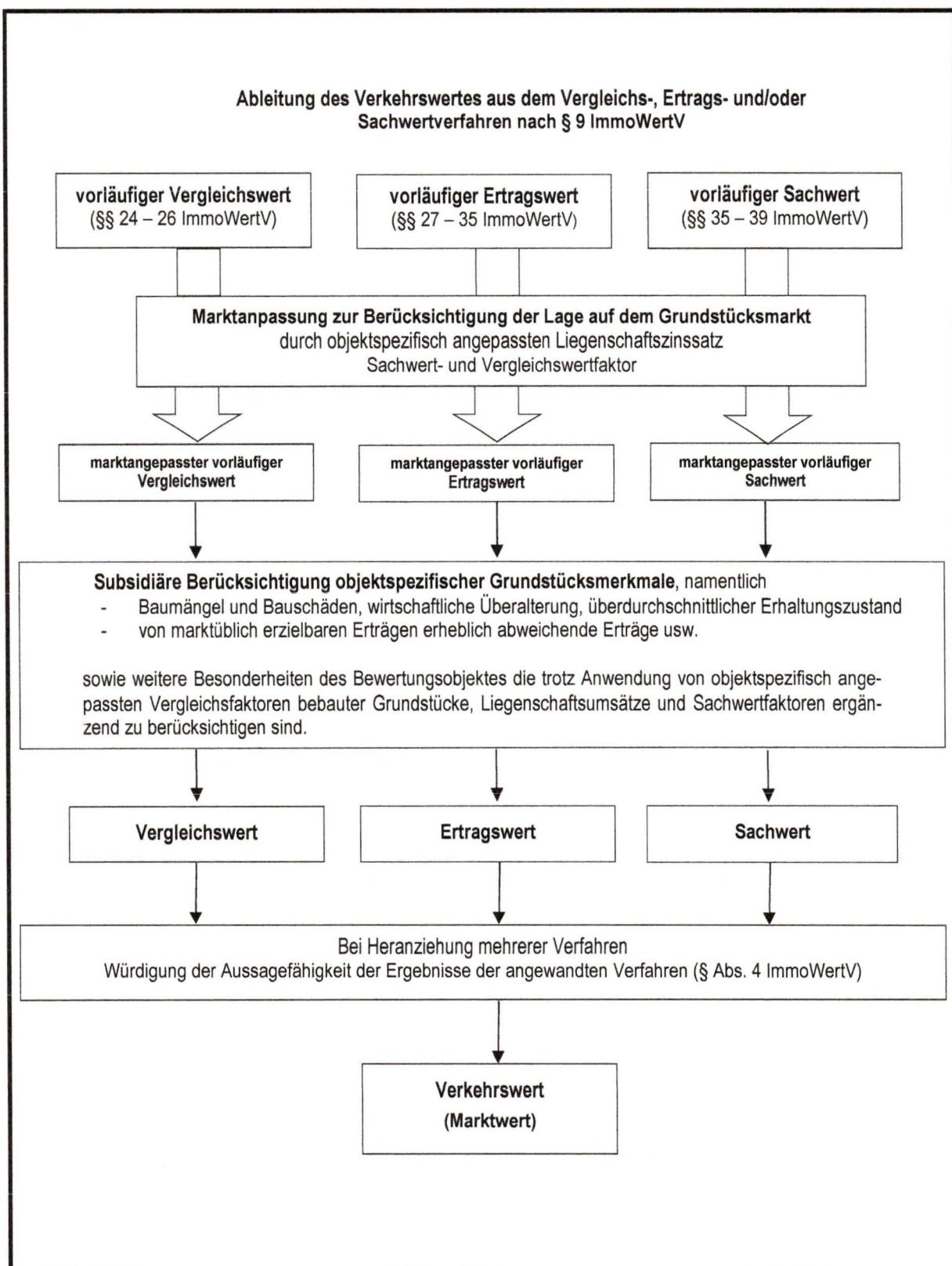
Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Unterzeichners.

Der angehefteten technischen Berechnung liegen die vorgelegten Aufmaßpläne 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
(§§ 36 bis 39 ImmoWertV)



Im vorliegenden Fall kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, ergänzend wird auch noch eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

7.1 Sachwertschätzung

7.1.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Dingolfing / Landau hat den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich letztmaliig zum 01.01.2024 mit 120,-- €/m², erschließungsbeitragsfrei, festgestellt. Angaben über das Maß der baulichen Nutzung wurden nicht gemacht.

Beim zu begutachtenden Grundstück besteht die Besonderheit der fast vollständigen Überbauung, daraus resultiert eine GFZ von 1,29 (siehe Berechnung in der Anlage). Auf Grund der überdurchschnittlich hohen baulichen Ausnutzung (GFZ 1,29), welche erheblich über dem dem Richtwert zugeordneten Maß von ca. 0,5 – 0,6 liegt, ist ein Zuschlag auf den Basiswert (Richtwert) angemessen, welcher vom Unterzeichner jedoch nur frei geschätzt werden kann, im vorliegenden angesetzter Faktor 1,5.

Angemessener Bodenwert somit: 120,-- €/m² x 1,5 = 180,-- €/m²

Bodenwert somit:

121 m² x 180,-- €/m² ≈ 22.000,-- €

7.1.2 Gebäudewert

Die Baukostenschätzung erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010, unter Zugrundelegung der Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes und unter Berücksichtigung des Gebäudetyps und der angetroffenen Ausstattung.

Das Wohngebäude ist, bezogen auf den Gebäudetyp (nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachraum), unter Berücksichtigung der Bauweise in die Standardstufe 2 (siehe Abbildung in der Anlage) einzuordnen.

Kostenkennwert für diesen Gebäudetyp, bezogen auf das Basisjahr 2010:

690,-- €/m² Bruttogrundfläche

Für den ebenerdigen Anbau werden 300,-- €/m² Bruttogrundfläche in Ansatz gebracht.

Faktor für Indexanpassung, unter Zugrundelegung der Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes: 1,85

Bruttogrundfläche Hauptgebäude lt. Berechnung in der Anlage: 215,52 m²

Bruttogrundfläche Anbau lt. Berechnung in der Anlage: 12,65 m²

Bezogen auf das Renovierungsjahr 1974 errechnet sich das Baualter zu rd. 50 Jahren. Nachdem das Gebäude auf den Fundamenten eines Altbau um 1800 errichtet worden ist, ist ein Zuschlag auf das Baualter angesetzt, welcher mit rd. 10 Jahren geschätzt wird, Baualter somit rund 60 Jahre.

Alterswertminderung, bei üblicher Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

$$\frac{60}{80} \approx 0,75 \triangleq 75\%$$

Bewertung:

215,52 m² x 690,-- €/m² x 1,85 ≈ 275.000,-- €

+ 12,65 m² x 300,-- €/m² x 1,85 ≈ 7.000,-- €

Neubaukosten 282.000,-- €

% Alterswertminderung 75 % ≈ % 212.000,-- €

Vorläufiger Sachwert Wohngebäude 70.000,-- €

Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom sowie Hofbefestigung, Zeitwert pauschal geschätzt 10.000,-- €

7.1.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	22.000,-- €
Wohngebäude	70.000,-- €
Außenanlagen und Anschlüsse	10.000,-- €
	<hr/>
Vorläufiger Sachwert	102.000,-- €
	<hr/>

7.1.4 Marktanpassung

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

Nachdem der Gutachterausschuss beim Landratsamt Dingolfing / Landau keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt hat, muss dieser vom Unterzeichner frei geschätzt werden. Unter Berücksichtigung der Größe und der Nutzungsart im vorliegenden Fall angesetzter Marktanpassungsfaktor: 1,0
Marktangepasster Sachwert somit:

$$102.000,-- \text{ €} \times 1,0 \quad \approx \quad 102.000,-- \text{ €}$$

7.1.5 Objektspezifische Besonderheiten

Wegen der vorhandenen Unwägbarkeiten bezüglich des Innenausbau sowie wegen der, laut Plan unterdurchschnittlich geringen Raumhöhe im

Erdgeschoss und der von den Parteien geschilderten Schäden und Mängel angesetzter Abschlag rd. 30 %.

Marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten somit:

102.000,-- € x 0,7	≈	71.000,-- €
	gerundet	70.000,-- €

7.2 Ertragswert

Zur Abrundung der Bewertung wird nachfolgend auch noch eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

Die marktübliche Miete wird dabei vom Unterzeichner unter Berücksichtigung des angetroffenen Bauzustandes, unter Zugrundelegung der in der Anlage ermittelten Wohnfläche sowie der örtlichen Lage mit 360,-- €/Monat \triangleq 3,50 €/m² Wohnfläche, zzgl. umlegbarer Nebenkosten, geschätzt.

Erzielbare Jahresmiete somit:

360,-- € x 12	≈	4.320,-- €
% f. Bewirtschaftungskosten, pauschal 25 %	≈ %	1.080,-- €

Jahresnettomiete

3.240,-- €

% Verzinsung des Bodenwertes; nachdem
der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszins-
sätze ermittelt hat, muss dieser vom Unterzeichner
unter Berücksichtigung der Nutzungsart sowie der
Marktlage geschätzt werden, hier angesetzt

2,5 % aus 22.000,-- €	≈ %	550,-- €
Gebäudeanteil am Reinertrag		2.690,-- €

Gebäudeanteil am Reinertrag

2.690,-- €

Barwertfaktor bei Ansatz einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren (siehe Sachwertschätzung) und dem oben aufgeführten Liegenschaftszinssatz von 2,5 %: 15,59

Ertragswert somit:

2.690,-- € x 15,59	≈	42.000,-- €
+ Bodenwert		22.000,-- €
Ertragswert		64.000,-- €

7.3 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat folgende rechnerischen Einzelwerte ergeben:

Marktangepasster Sachwert	70.000,-- €
Ertragswert	64.000,-- €

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 wird im vorliegenden Fall vom marktangepassten Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindruckes 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 84160 Frontenhausen, Eggergasse 33, aktuell mit rund

70.000,-- €

(in Worten: siebzigtausend.....Euro)

geschätzt.

8. Allgemeine Angaben

Eine gewerbliche Nutzung liegt nicht vor, das Anwesen wird eigengenutzt.

Zubehör nach § 97 BGB ist nicht vorhanden.

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.

Bezüglich der baulichen Beschränkungen und Beanstandungen siehe meine detaillierten Ausführungen im Gutachten.

Zuständiger Kaminkehrermeister:

[REDACTED]

Altdorf, den 13.09.2024


.....
(Bernd Freihöfer)

Bernd 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
- 7 – Auszug aus der ImmoWertV 2021 mit NHK 2010

Anlage 1
Technische Daten

Technische Daten

Grundstücksgröße Fl. Nr. 57 121,00 m²

Bebaute Fläche

Wohnhaus	9,33 x 7,70	≈	71,84 m ²
Anbau	2,30 x 5,50	≈	12,65 m ²

Freifläche: 36,51 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl:

EG	84,49 m ²
OG	71,84 m ²
	<hr/> 156,33 m ²

GFZ: 156,33 / 121 ≈ 1,29

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005

a) Hauptgebäude

EG	71,84 m ²
OG	71,84 m ²
Dachraum	71,84 m ²
	<hr/>
	215,52 m ²

b) Anbau

Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

Flur	3,95 x 1,56		
	% 0,60 x 2,00	≈	4,96 m ²
Kind 1	1,77 x 3,95	≈	6,99 m ²
Kind 2	2,35 x 3,95		
	% 0,4 x 0,8	≈	8,96 m ²
Wohnen	3,96 x 4,50	≈	17,82 m ²
Schlafen	2,53 x 4,80	≈	12,14 m ²
Loggia	1,92 x 5,25 / 2	≈	5,04 m ²
	OG		55,91 m ²
	EG	~	50,78 m ²
			106,69 m ²
	% 3 % Putz	~	3,20 m ²
Gesamt			<u><u>103,49 m²</u></u>

Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – Az.: 2 K 45/24
Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in
84160 Frontenhausen, Eggergasse 33

Anlage 2
Fotoaufnahmen



Foto 1: Ostansicht



Foto 2: Zugang zum Innenhof von Westen

Anlage 3
Straßenkarte
Kartengrundlage:
© LVG Bayern, 4709/08

Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – Az.: 2 K 45/24
Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in
84160 Frontenhausen, Eggergasse 33



Anlage 4
Ortskarte
Kartengrundlage:
© LVG Bayern, 4709/08

Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – Az.: 2 K 45/24
Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in
84160 Frontenhausen, Eggergasse 33



Anlage 5
Lageplan



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

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Flurstück: 57
Gemarkung: Frontenhausen

Gemeinde: Markt Frontenhausen
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern

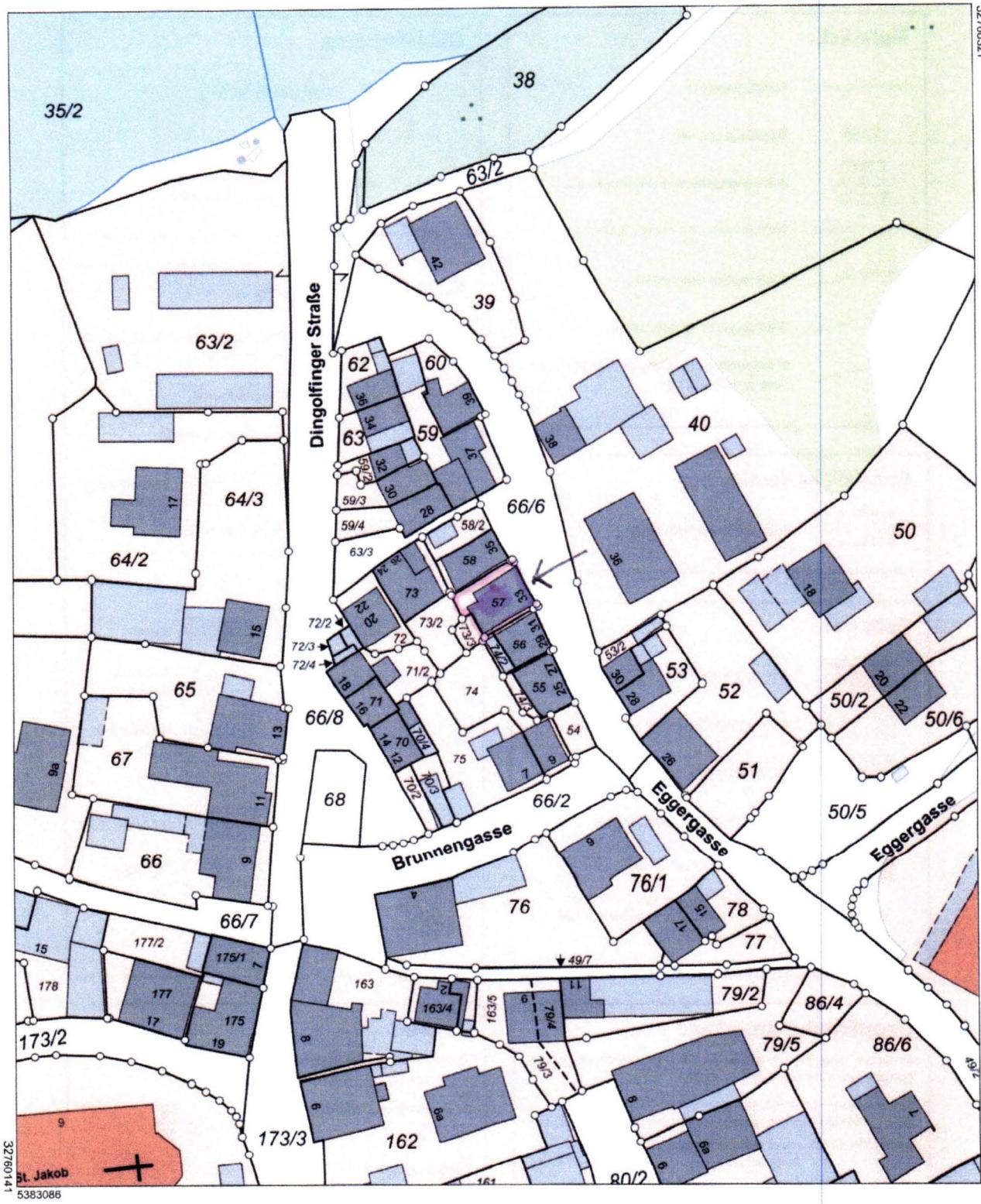
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.07.2024

5383306

32760321

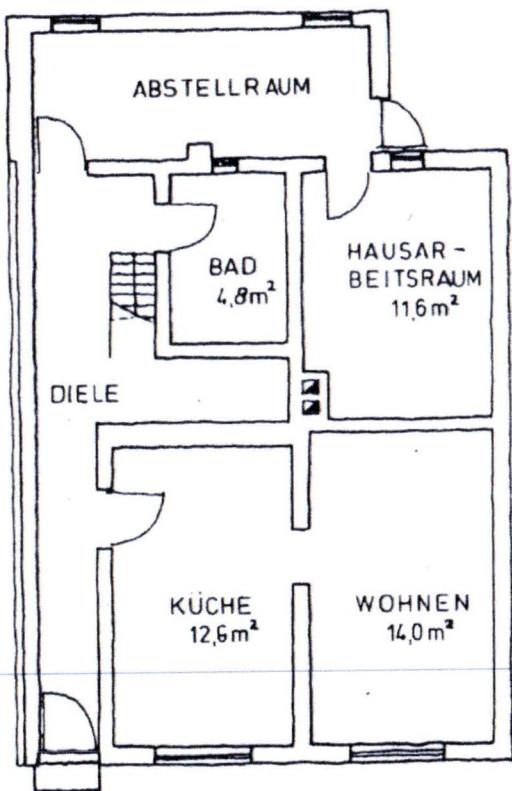


Maßstab 1:1000

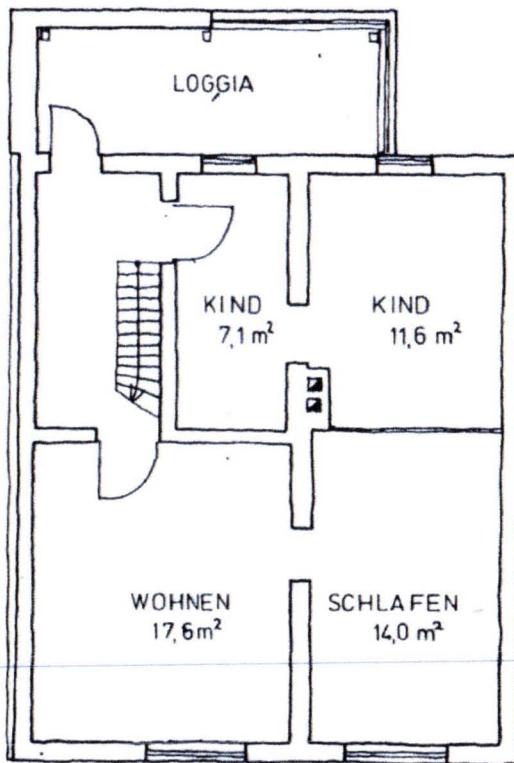
0 10 20 30 Meter

Anlage 6
Bauplan

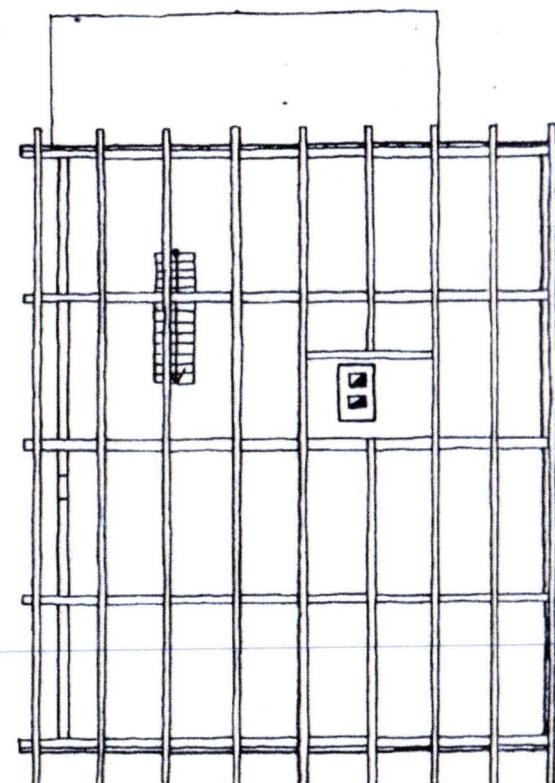
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

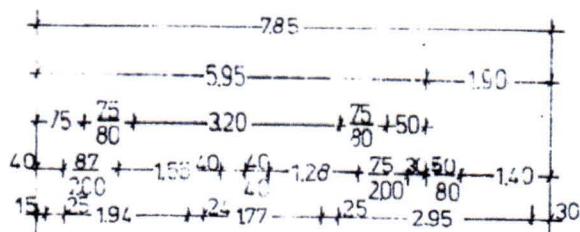


DACHGESCHOSS

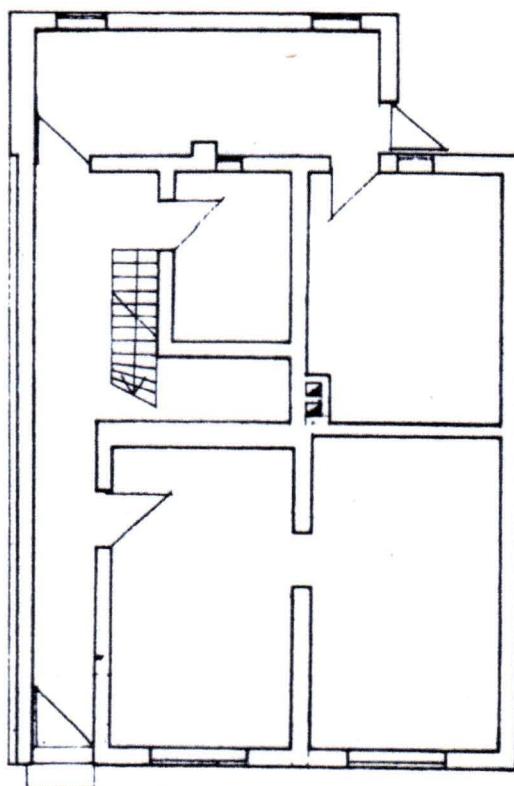
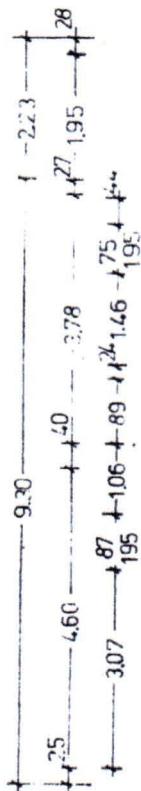


202

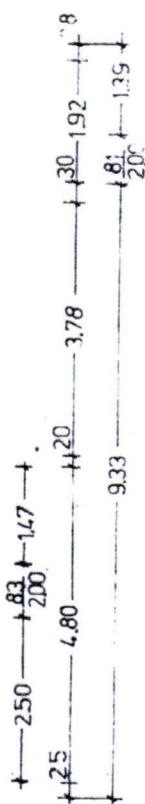
ERDGESCHOSS



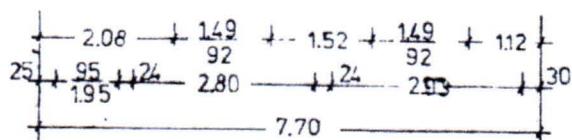
NEUER ANBAU ZIEGEL STAHL-BETONDECKE UNTERZUG



ZIEGELMAUER INNEN U. AUSSEN VERPUTZT

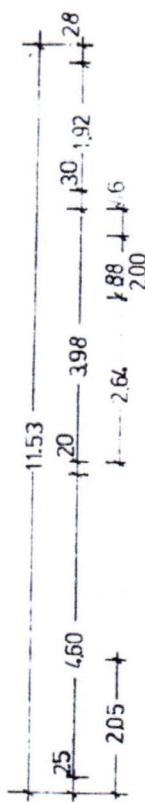
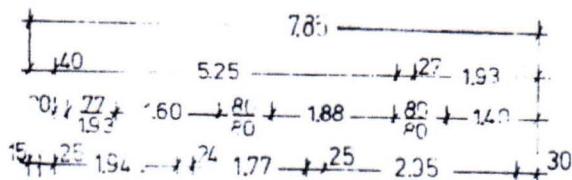


BLOCKWAND AUSSEN VERPUTZT
INNEN Z.T. HOLZVERTÄFELUNG, PUTZ

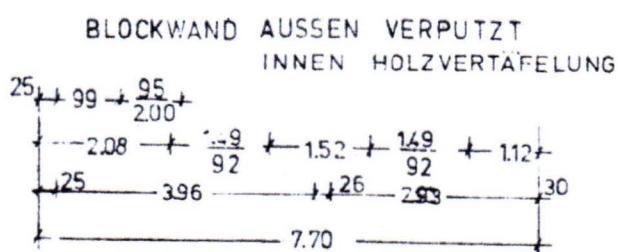
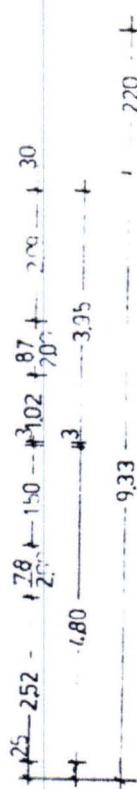
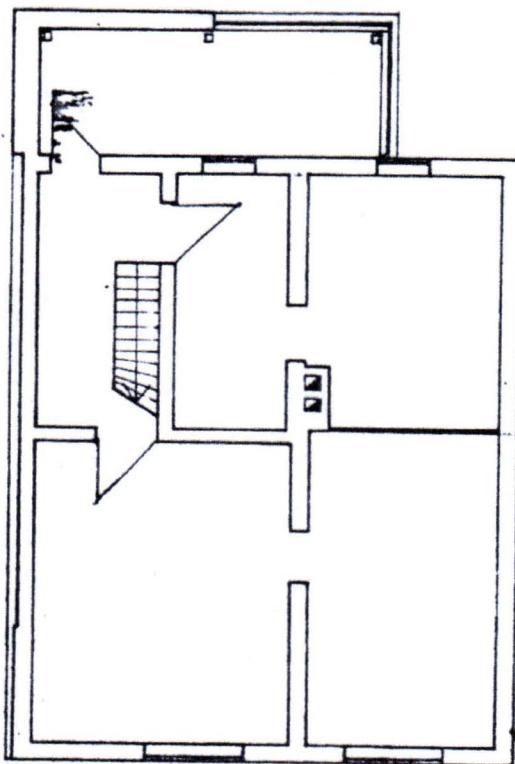


OBERGESCHOSS

203

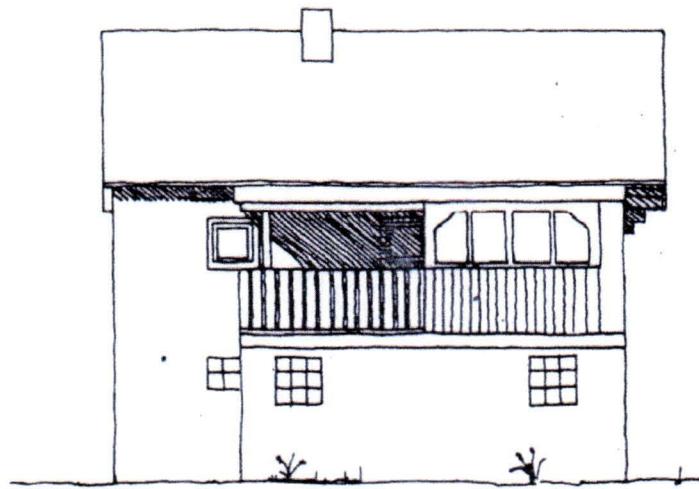


BLOCKWAND INNEN Z.T. AUSSEN VERPUTZT

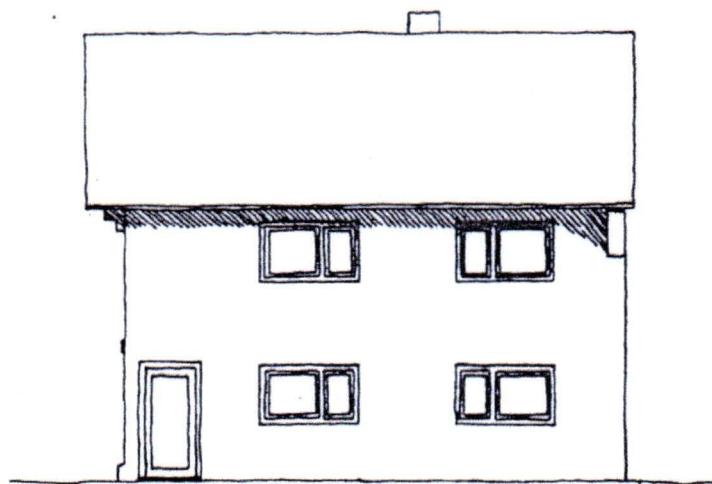


BLOCKWAND AUSSEN VERPUTZT
INNEN HOLZVERTAFLUNG

204

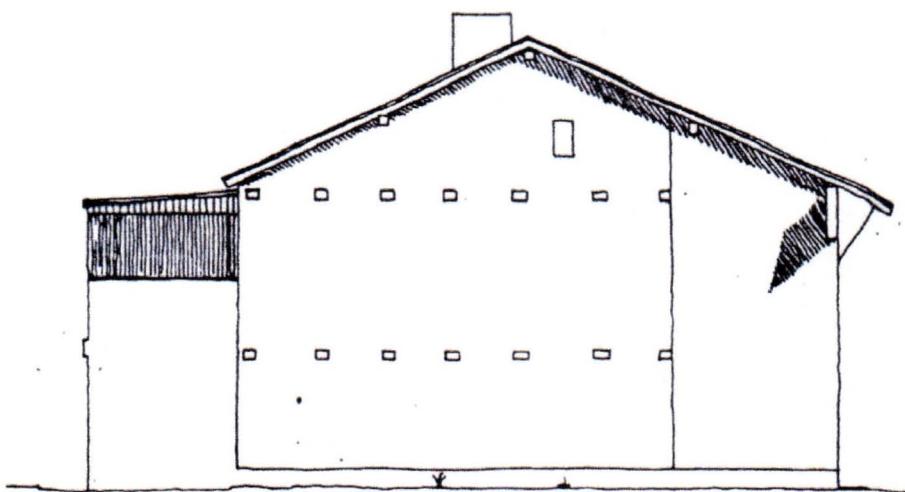


ANSICHT WEST

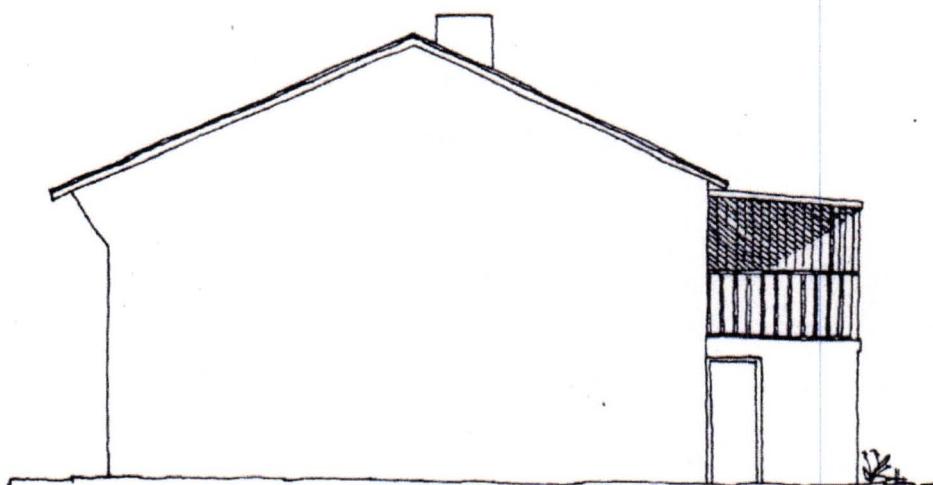


ANSICHT OST

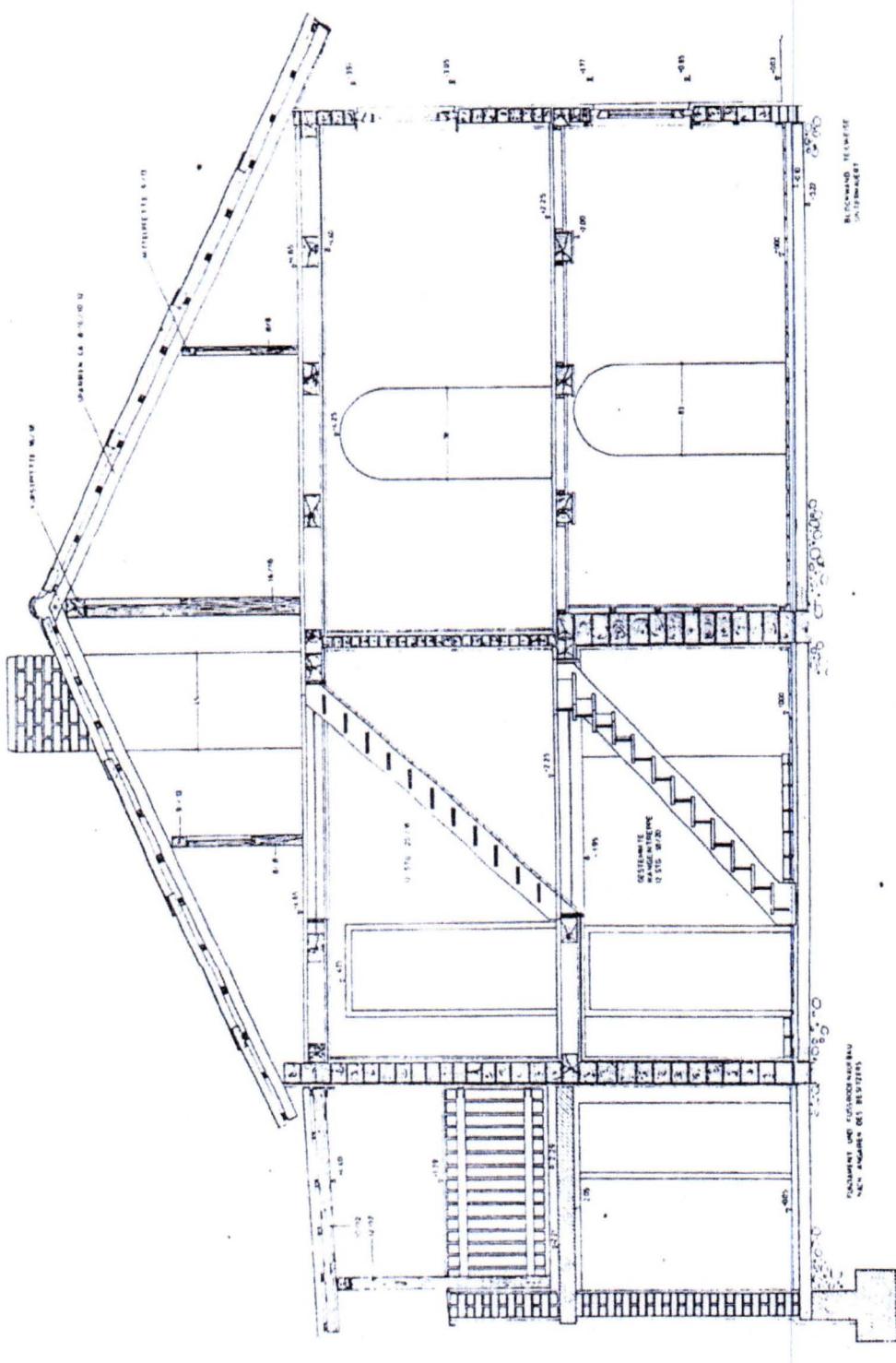
205



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



Anlage 7
Auszug aus der Im-
moWertV 2021
mit NHK 2010

Anlage 2

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 sachverständlich 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	Wägungsanteil
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 Hohlblöcke; 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. Natursteifer); 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 im Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegruung, 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); Außen türen 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, Holzzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftentreppen, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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, Kunsteinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	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 und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fl-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

Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – Az.: 2 K 45/24
Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in
84160 Frontenhausen, Eggergasse 33

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 Reihenendhäuser	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 Reihenendhäuser	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 Reihenendhäuser	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 Reihenendhäuser	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