



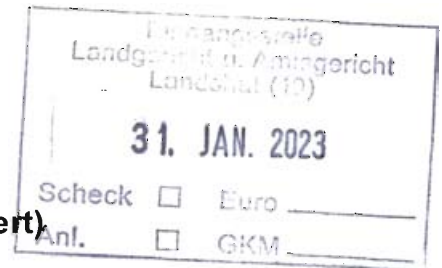
GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

des bebauten Erbbaurechts

in 84030 Ergolding, Wiesenstraße 2

FINr. 3477/5, Gemarkung Ergolding



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

AZ: 3 K 66 / 21

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2022

Verkehrswert: 505.000,-- €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 50 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 30.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Arbeitsunterlagen	4
3. Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1 Grundbuchdaten	5
3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	6
3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	6
3.4 Vermietung und Verpachtung	7
4. Allgemeine Angaben	7
5. Beschreibung des Grundbesitzes	8
5.1 Lage und Umgebung	8
5.2 Grundstücksbeschreibung	9
5.2.1 Topographie	9
5.2.2 Baurecht	9
5.2.3 Erschließung	11
5.2.4 Bodenbeschaffenheit	11
5.2.5 Denkmalschutz	11
5.2.6 Energieausweis	11
6. Baubeschreibung	12
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung	12
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	13
6.3 Außenanlagen	15
6.4 Beurteilung	15
7. Wertermittlung	17
7.1 Wertermittlungsverfahren	17
7.1.1 Sachwertverfahren	18
7.1.2 Ertragswertverfahren	19
7.1.3 Vergleichswertverfahren	20
7.1.4 Auswahl des Verfahrens	20
7.2 Sachwert	21
7.2.1 Bodenwert	21
7.2.1.1 Bodenwert zum Wertermittlungstichtag	21
7.2.1.2 Daten des Erbbaurechts	23
7.2.1.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	23
7.2.2 Gebäudewerte	25
7.2.3 Sachwertzusammenstellung	27
7.2.4 Marktanpassung	27

7.3 Ertragswert.....	28
7.3.1 Bewertungsbasis.....	28
7.3.2 Rohertrag.....	29
7.3.3 Bewirtschaftungskosten	29
7.3.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer.....	29
7.3.5 Liegenschaftszinssatz.....	30
7.3.6 Berechnung des Ertragswerts	32
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
7.4.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden	33
7.4.2 Wertminderung aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage	34
7.4.3 Gesamtwertminderung b.o.G.	34
7.5 Verkehrswert	34
8. Anlagen	36

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 24.06.2022 mit der Verkehrswertschätzung des bebauten Erbbaurechts in 84030 Ergolding, Wiesenstraße 2, FINr. 3477/5 der Gemarkung Ergolding beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 30.01.2023.

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

2. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100, ergänzt durch eine Planskizze der Dachspitz-Räume, angefertigt vom Unterzeichnenden auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 07.10.2022 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren die Antragsgegnerin, die Mieter der DG-Wohnung sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Diplom-Sachverständige (DIA)) anwesend.

Hinweise: Das Fotografieren der Innenräume wurde seitens der Eigentümerin (Antragsgegnerin) nicht gestattet.

- Grundbuchauszug vom 27.07.2021 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 06.07.2021.
- Erbbaurechtsvertrag vom 12.06.1951 (URNr. 1390 H, Notar Dr. Helmuth Hahn in Landshut).
- Erbbauzinsanpassung und Kaufvertrag vom 04.12.2014 (URNr. 2303, Notar Dr. Markus Krebs in Landshut).

- Recherchen bei der Marktgemeindeverwaltung Ergolding zur Abklärung des Baurechts.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Ergolding, Blatt 4049 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 27.07.2021 wie folgt beschrieben:

[REDACTED]

[REDACTED]

Abteilung I

Eigentümer:

Lfd. Nr. 4.1 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX

Lfd. Nr. 4.2 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX

- in Errungenschaftsgemeinschaft nach polnischem Recht -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Erbbauzins zu 209,78 Euro * jährlich für jeweilige Eigentümer von Flst. 3477/5; gemäß Bewilligung vom 12.06.1951; eingetragen am 14.11.1951; umgeschrieben am 06.02.1981.

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut -Vollstreckungsgericht-, AZ: 3 K 66/21); eingetragen am 27.07.2021.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Der Erbbaurechtsvertrag vom 12.06.1951 sowie Erbbauzinsanpassung und Kaufvertrag vom 04.12.2014 liegt zur Bewertung vor.

Die Belastung wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Den Eigentümern sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb der Unterzeichnende auf Grund fehlender, gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

3.4 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:

- EG-Wohnung: Die Wohnung im Erdgeschoss war/ist von der Antragsgegnerin bewohnt. Ein bewertungsrelevantes Mietverhältnis besteht somit nicht.
- DG-Wohnung: Die Wohnung im Dachgeschoss inkl. Räume im Dachspitz ist nach Angabe seit ca. 2015 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 850 €. Der Mietvertrag liegt dem Unterzeichnenden zur Bewertung nicht vor.

4. Allgemeine Angaben

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten.

Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen.

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigungen, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

5. Beschreibung des Grundbesitzes

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Marktgemeinde:	Ergolding

Das zu begutachtende Erbbaugrundstück liegt in der Marktgemeinde Ergolding an der Wiesenstraße Nr. 2.

Makrolage:

Ergolding ist eine aufstrebende Marktgemeinde mit ca. 13.000 Einwohnern im niederbayerischen Landkreis Landshut.

Der Ort schließt in nordöstlicher Richtung nahtlos an das Stadtgebiet von Landshut an, wobei die Bundesstraße B 299 die Gewerbegebiete von Ergolding und Landshut trennt. Ergolding ist an das Netz der städtischen Verkehrsbetriebe angeschlossen, die nächsten Stadtbushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

Am Ort sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten vorhanden, des Weiteren eine Realschule und das Landkreisgymnasium. An Freizeiteinrichtungen ist das Hallen- und Freibad Ergomar zu nennen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Mikrolage:

Das zu begutachtende Erbbaugrundstück liegt in einer gewachsenen Wohnsiedlung südlich der Industriestraße an der Ecke Wiesenstraße / Sonnenstraße. Im Norden (rd. 400 m) verläuft die Industriestraße, im Süden (rd. 90 m) die Neue Regensburger Straße (Bundesstraße B15).

Über oben genannte Verkehrsadern erfolgt in Richtung Westen die Zufahrt zum Stadtgebiet Landshut. Die Entfernung zum nördlich gelegenen Marktgemeindeortszentrum mit Rathaus beträgt rd. 2 km (Luftlinie), zur südwestlich gelegenen Landshuter Altstadt rd. 2,5 km.

Die umliegende Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Wohnlage ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens (Durchfahrtsverkehr für Ortskundige) auf der südlich angrenzenden Sonnenstraße beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen auf der Wiesenstraße beschränkt sich dagegen im Wesentlichen auf Anlieger.

Störende Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Beeinträchtigungen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der südlich vorbeiführenden Bundesstraße B15 können nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegtem Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 863 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckförmig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 21 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 41 m

Das Gelände ist annähernd eben.

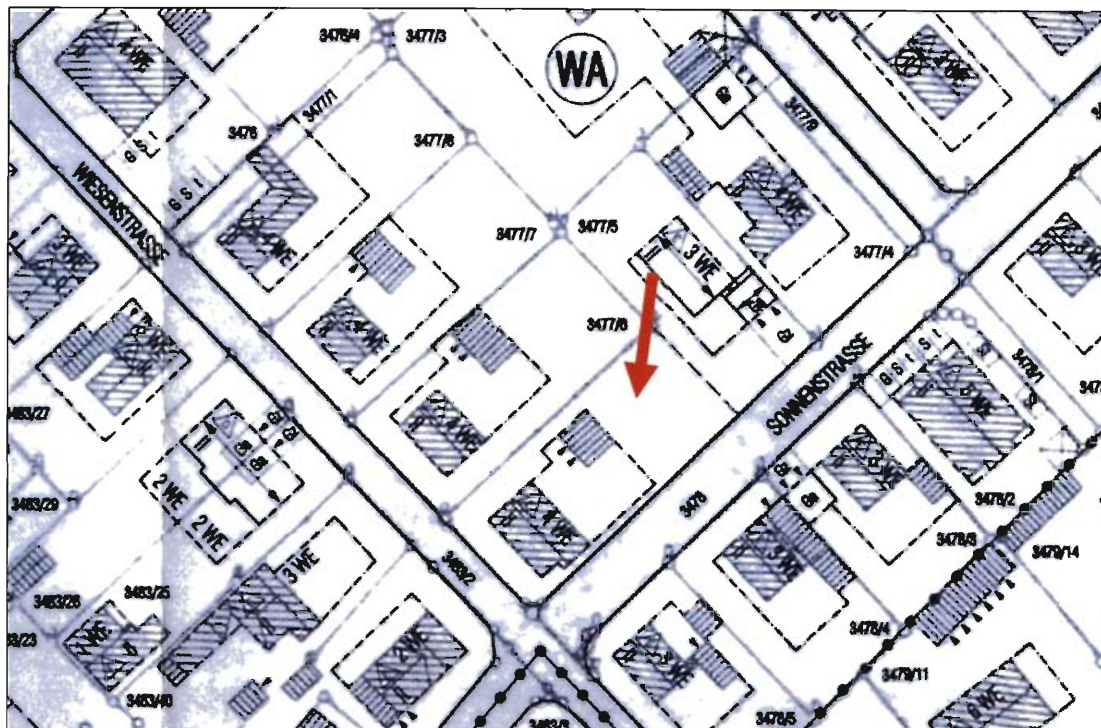
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Grundwasser bestehen nicht.

5.2.2 Baurecht

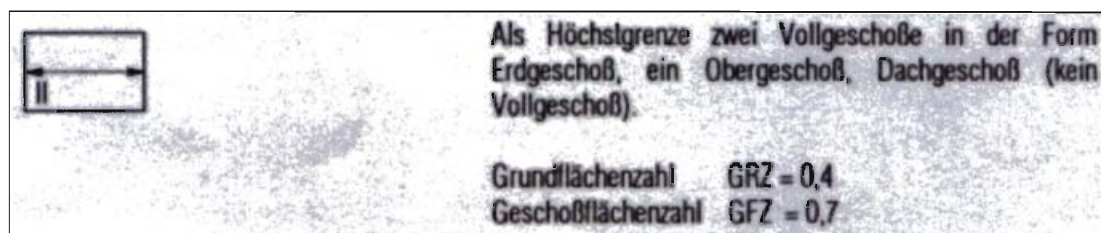
Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Marktgemeinde Ergolding liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Piflas-Siedlung“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,7, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4.

Als Höchstgrenze ist eine Bauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) vorgegeben. Es sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.



Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich durch Baugrenzen beschränkt.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,28.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung wird auf den, dem Gutachten als Anlage 3 beiliegenden Lageplan verwiesen.

5.2.3 Erschließung

Das Eckgrundstück ist durch die ausgebaute Wiesenstraße und Sonnenstraße (jeweils Straßendeckung mit Asphaltierung, einseitiger Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Gemeindeverwaltung nicht mehr an.

5.2.4 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

5.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Januar 2023) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.6 Energieausweis

Ein zum Stichtag nicht aktueller Energieausweis vom 14.10.2006 (gültig bis 13.10.2016) gemäß Energieeinsparverordnung liegt dem Unterzeichnenden vor.

Demnach beträgt der Endenergiebedarfskennwert für das Gebäude 343,1 kWh/(m² a).

Im Energieausweis werden nachfolgende Modernisierungsmaßnahmen empfohlen („Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung“):

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung			☒ sind möglich	☐ sind nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen				
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung		
1	Dach	Wärmedämmung von oben, begehbar, 18cm		
2	Keller	Kellerdecke, Wärmedämmung von unten, 8cm		
3	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Erdgas E)		
4	Warmwasser	Warmwasserbereitung über Gas Brennwertkessel		
5	Wände	Wärmedämmverbundsystem, 14cm Wärmedämmverbundsystem, 10 cm, KG Wände über Gelände, außerhalb der Systemgrenze		
6	Fenster	2 Scheiben Wärmeschutzverglasung, Holz		

6. Baubeschreibung

6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen (Energieausweis) und Auskunft der Eigentümer wurde das Zweifamilienwohnhaus im Jahr 1954 erbaut.

Trotz Recherchen konnten weder Plan-Unterlagen noch das Errichtungsjahr der Doppelgarage ermittelt werden; Mitte/Ende der 1950er Jahre wird angenommen.

Im Jahr 2014 wurde das bebaute Erbbaurecht an die aktuellen Eigentümer veräußert, danach wurden umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- Montage von neuen Kunststofffenstern inkl. Rollos.
- Einbau einer neuen Ölzentralheizung.
- Erdgeschoss-Wohnung: teilweise Änderung der Grundrissstruktur (u.a. das Bad, WC und Abstellraum wurden zu einem großen Bad umgebaut, das ehemalige Schlafzimmer zur Küche, Wohnzimmer und Küche wurden zu einem Raum vereint) und Renovierung (u.a. Montage einer Fußbodenheizung, neue Bodenbeläge).

Seither erfolgten, außer den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist vollunterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden.

Die Nutzung erfolgt als Zweifamilienwohnhaus mit einer 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und einer 3-Zimmer-Wohnung (zzgl. zwei Räume im Dachspitz) im Dachgeschoss.

Raumkonzept 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

Schlafzimmer und Kinderzimmer 1 mit Westausrichtung, Küche mit West-/Nordausrichtung, Wohnzimmer mit Nord-/Ostausrichtung, Kinderzimmer 2 und Bad mit Ostausrichtung, Gang innenliegend.

Raumkonzept DG-Wohnung inkl. Dachspitz-Räume:

Wohnzimmer und Schlafzimmer 1 mit Westausrichtung, Schlafzimmer 2 und Küche mit Nordausrichtung, Bad mit Ostausrichtung, Kammer und Gang innenliegend. Über eine Wendeltreppe vom Flur aus ist der ausgebauter Dachspitz zugänglich. Der Dachspitz gliedert sich in zwei Räume und einen Flur.

Der EG-Wohnung ist ein Freisitz (keine relevante Wohnfläche) mit Nordostausrichtung, der DG-Wohnung ein Balkon mit Südausrichtung zugeordnet.

Wohnflächen lt. Berechnungen in Anlage 5:

EG-Wohnung	rd. 88 m ²
DG-Wohnung inkl. Dachspitz	rd. 102 m ² (davon DG: 74m ² ; Dachspitz: 28m ²)
Gesamtwohnfläche	rd. 190 m²

Nordwestlich des Wohngebäudes steht eine Doppelgarage in Massivbauweise.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans sowie Planskizzen der Dachspitzräume, angefertigt vom Unterzeichnenden auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes.

Hinweis: Die Planskizze dient lediglich der überschlägigen Wohnflächenermittlung und eignet sich nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

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

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände vermutlich aus Stampfbeton (Wandstärke der Umfassungswände d = 40 cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände vermutlich aus Vollziegel- oder Hohlblocksteinmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände d = 30 cm).

Decken: UG: Stahlbeton, sonst Holzbalkendecken.

- Dach: Satteldachstuhl mit Schalung und Biberschwanzdeckung;
kleine Dachgaube mit seitlicher Kupferblechverkleidung;
Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.
- Treppen: Alte Holztreppe (aus dem Baujahr), Holzgeländer zum Dachgeschoss;
„interne“ Wendeltreppe ohne Geländer zum Dachspitz;
Betontreppe zum Keller.
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Natursteinbänke innen,
Alufensterbleche außen; Kunststoffrollos;
DG-Abstellkammer: altes Metallechdachliegefenster mit Drahtverglasung.
- Türen: Wohnhauseingang (im südlichen „Anbau“, Podeststufen): Leichtmetall-
Konstruktion mit Isolierglasausschnitten;
Wohnungseingangstüren (EG und DG): beschichtetes Türblatt;
im Innenbereich: beschichtete Türblätter, teils mit Glasausschnitt, Schie-
betüre im EG zwischen Küche und Wohnzimmer;
einfache Brettertüren im Keller.
- Böden: EG-Wohnung: überwiegend Parkett, Fliesenbelag in der Küche und
Bad;
DG/Dachspitz-Wohnung: überwiegend Laminat, Fliesenbelag im Bad;
Treppenflur-EG: Fliesenbelag;
Treppenflur-DG: Holzdielenboden;
Keller: Estrich.
- Decken- und Wand- Fassade mit Rauputz und Anstrich;
behandlung im Innenbereich Wände und Decken überwiegend mit glattem Putz und
Anstrich,
im Erdgeschoss und Dachspitz z.T. abgehängte Decken mit Einbau-
leuchten;
Dachschrägen im Dachgeschoss und Dachspitz mit Gipskartonverklei-
dung und Anstrich;
Wandfliesen raumhoch im EG-Bad und halbhoch im DG-Bad.

Technische Installation:

- Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal und
Strom angeschlossen.
- Elektro- Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der
installation: Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.
- Sanitärinstallation: EG-Wohnung-Bad: Acrylleckeinbauwanne, Dusche in einer Nische,
Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten;

	DG-Wohnung-Bad: Acryleinbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Unterputz-Spülkasten, Elektro-Boiler;
	Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss;
	Waschraum: Waschmaschinenanschluss.
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, geschweißter Tank (Fassungsvermögen 6,300 l), Wärmeverteilung im Erdgeschoss über Fußbodenheizung, im Dachgeschoss über Heizkörper.
Balkon (auf Anbau):	Stahlbeton, Estrich, Metallgeländer.
Doppelgarage:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden; Pulldach mit Welleternitdeckung, zwei alte Metallkipptore, Estrich.
Zubehör:	EG-Einbauküche (ältere Ausstattung, Baujahr nicht bekannt): Ober- und Unterschränke, Elektro-Herd mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank.

6.3 Außenanlagen

- Einfriedung zur Straße mit Holzbretterzaun bzw. Grünhecke, Hauseingang und Garagenzufahrt jeweils mit Metalltor; zu den Nachbargrundstücken Maschendrahtzaun.
- Hauszugang mit Betonplatten belegt.
- Garagenzufahrt und -vorplatz aufgekiest.
- Freisitz mit Betonplattenbelag.
- Gartenaufwuchs bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.

6.4 Beurteilung

Die Immobilie wird zum Tag der Fertigstellung des Gutachtens, dem 30.01.2023 bewertet. Das Grundstück (bebautes Erbbaurecht) ist mit einer Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage (Baujahr 1954) bebaut. Im Jahr 2014 erfolgten umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen (u.a. neue Bodenbeläge, Fenster, Heizungsanlage).

Die Lage ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der südlich angrenzenden Sonnenstraße beeinträchtigt. Insgesamt kann die Wohnlage als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Ergolding beurteilt werden.

Das Gebäude wurde Mitte der 1950er Jahre erbaut, die Wohnhausinnenausstattung und der Gebäudezustand entsprechen in Teilen (EG, Dachspitz) dem Standard aus der Renovierungszeit 2014. Anzumerken ist, dass der Innenausbau und die Renovierungsmaßnahmen überwiegend in Eigenleistung ausgeführt wurden, die handwerkliche Verarbeitung ist in Teilen nicht fachmännisch (z.B. Wendeltreppe zum Dachspitz).

Altersgemäße Abnutzung und Gebrauchsspuren am Wohnhaus sind vorhanden, folgende Schäden und Mängel konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- Die Wendeltreppe zum Dachspitz ist sehr steil und ohne Geländer. Die Ausführung entspricht nicht den einschlägigen Sicherheitsvorschriften.

Das zu bewertende Zweifamilienwohnhaus gliedert sich in zwei Wohnungen, eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und eine 3-Zimmer-Wohnung (zzgl. zwei Räume im Dachspitz) im Dachgeschoss.

Anzumerken ist, dass der wohnraummäßig ausgebaute Dachspitz über einen hohen Dachschrägenanteil verfügt; es handelt sich nicht um Aufenthaltsräume gemäß Bayerischer Bauordnung, eine Genehmigung wurde nicht vorgelegt. Stellflächen sind somit nur geringfügig vorhanden, die Nutzung als vollwertiger Wohnraum ist eingeschränkt (z.B. Schlafraum).

Die Grundrisskonzeption der Wohneinheiten ist funktionell. Alle Wohn- und Schlafräume sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Die Wohnungsgrößen liegen mit Wohnflächen von rd. 88 m² (EG-Wohnung) und 102 m² (DG/Dachspitz-Wohnung) im Rahmen des üblichen Durchschnitts für diesen Wohnungstyp.

Die Doppelgarage (vermutlich aus den 1950er Jahren) weist einen Renovierungstau auf, der Bodenbelag (Estrich) ist stellenweise brüchig und defekt, die Dachdeckung (Welleternitdeckung) ist überaltert.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird zum Stichtag unter Berücksichtigung der eingeschränkten Käuferakzeptanz für Zweitverkäufe von Erbbaurechten und der geringen Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages als durchschnittlich beurteilt.

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Erhöhung der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) ist mit Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt zu rechnen. Stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere auch im Energie- und Baustoffsektor, sind gegeben. Das heißt, Kaufinteressenten von Immobilien haben u.a. erhebliche Kostenrisiken, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei einer Immobilie anstehen. Es herrscht Verunsicherung, das Kaufverhalten ist eher verhalten und abwartend.

7. Wertermittlung

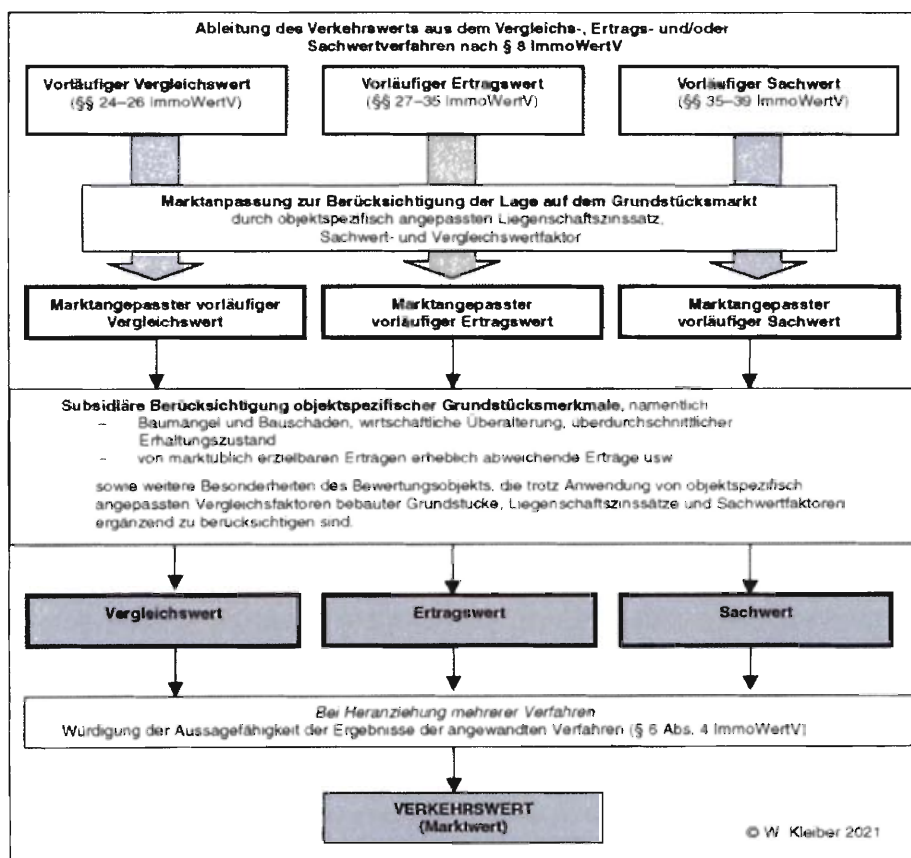
Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Der als Anlage 5 beigefügten technischen Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277, sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Baupläne und Planskizzen (angefertigt auf Basis eines örtlichen Aufmaßes) zu Grunde.

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.



Gegebenenfalls sind bei der Anwendung der normierten 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.

7.1.1 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 sonstigen 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.

7.1.2 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.

Ggf. sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein 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 Erzielung 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 zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.1.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts 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 Vergleichswerts 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).

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

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

7.1.4 Auswahl des Verfahrens

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus auf einem Erbbaurechtsgrundstück, das am Immobilienmarkt entweder zur familieninternen

Eigennutzung oder zur Renditeerzielung erworben wird. Zweifamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Geeignete Vergleichspreise konnte der zuständige Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen, somit kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

7.2 Sachwert

Der Sachwert ermittelt sich als Summe von Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Wert der baulichen Anlagen.

Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.

7.2.1 Bodenwert

7.2.1.1 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2022 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Ergolding 11

750 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbauflächen
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben	

maximale Grundstücksgröße: 700 m²
Beitragssituation: ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Marktkonformer Bodenwert zum Wertermittlungstichtag

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht. Die Grundstückspreise in der Marktgemeinde Ergolding sind seit dem letzten Richtwertstichtag zwar trotz des Ausbruchs des Ukrainekriegs weiter leicht gestiegen, spätestens aber nach Anhebung der Kapitalmarktzinsen im Juni stagniert. Für die Bodenwertsteigerung wird daher ein Zuschlag von 5 % als markt- und sachgerecht erachtet.

(2) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 863 m² und ist damit größer als die, dem Bodenrichtwert zugeordnete Maximalgröße von 700 m². Die Übergröße wird durch einen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu begutachtende Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht angezeigt.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu den unter Ziffer 8 genannten Flächengrößen) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen von den durchschnittlichen Lagemerkmalen in der Richtwertzone ab. Die Wohnlage ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der südlich angrenzenden, stärker befahrenen Sonnenstraße beeinträchtigt. Der Lagenachteil wird durch einen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2022		750 €/m ²
Anpassung wg. Steigerung allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	5%	38 €/m ²
Bodenwert angepasst		788 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	-10%	-79 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	-10%	-79 €/m ²
		630 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.		630 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

630 €/m²

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
	863 m ²	630 €/m ²	543.690 €
Marktkonformer Bodenwert		rd.	544.000 €

7.2.1.2 Daten des Erbbaurechts

Beginn der Ausübung des Erbbaurechts:	01.10.1950
Ablauf des Erbbaurechts:	30.09.2049
Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Stichtag:	27 Jahre
Rechtlich möglicher, jährlicher (angepasster) Erbbauzins zum Stichtag:	rd. 256 €
Vertrag mit Anpassungsklausel	

7.2.1.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, es belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht auf der Fläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Der Vorteil des Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum liegt darin

begründet, dass der Erbbauzins für den Grund und Boden in der Regel erheblich unter dem Hypothekenzins für die Finanzierung des Bodenpreises liegt.

Während der Laufzeit steigen in der Regel die Bodenwerte schneller als die Indexierung des Erbbauzinsses eine Anhebung desselben ermöglicht. Der Erbbauzins liegt dann unter der nachhaltig erzielbaren marktgerechten Verzinsung des Bodenwertes:

„Liegt der Erbbauzins unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so ist hier ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts und eine Wertminderung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gegenüber einem unbelasteten Grundstück begründet.“

Im vorliegenden Fall wird untersucht, ob diese Gegebenheiten vorliegen.

Der angemessene Erbbauzinssatz ist grundsätzlich frei verhandelbar und unterliegt keinen bestimmten gesetzlichen Vorschriften, wobei der Liegenschaftszinssatz und der Kapitalmarktzinssatz eine Einflussgröße darstellen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen wirtschaftlichen Situation wird für Grundstücke des individuellen Wohnbaus ein Erbbauzinssatz von 2 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Angemessener Erbbauzins unter Berücksichtigung des geschätzten Bodenwertes somit:

$$544.000 \text{ €} \times 2 \% = 10.880 \text{ €}$$

Der jährliche, rechtlich zulässige Erbbauzins liegt zurzeit bei rd. 256 € (jährlich vorschüssig). Dieser Erbbauzins ist deutlich niedriger als der angemessene Erbbauzins, d. h. es besteht ein Wertvorteil.

Ohne Ansatz der jährlich zu zahlenden Erbbauzinsrate errechnet sich der Bodenwert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von rd. 27 Jahren und einem Erbbauzinssatz von rd. 2 % gem. folgender Formel:

$$BW_{EBR} = EZ \times V$$

BW_{EBR} = Bodenwert des Erbbaurechts (544.000 €)

EZ = jährlicher Erbbauzins

V = Vervielfältiger (Zeitrentenbarwertfaktor) in Abhängigkeit vom Erbbauzinssatz und der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages (27 Jahre, 2 %)

$$BW_{EBR} = 10.880 \text{ €} \times 20,71 = \text{rd. } \underline{\underline{225.000 \text{ €}}}$$

7.2.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind in Anlage 5 dargestellt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Unter Berücksichtigung des bewertungsrelevanten mittleren Gebäudealters (53 Jahre), der Restlaufzeit des Erbbaurechtes und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 27 Jahre.

Normalherstellungskosten

Elementarer Kern der Sachwertermittlung gemäß Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV sind die, auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010), mit denen die bisherigen auf das Jahr 2000 bezogenen NHK 2000 abgelöst werden. Die NHK 2010 konnten jedoch erst in sachgerechter Weise Anwendung finden, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichte ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3).

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen ebenfalls in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf der Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung eine entsprechende Standardstufe ermittelt (im vorliegenden Fall 2,6).

Wohnhaus

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) von rd. 1.360 €/m² angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 1.01 : Doppel- und Reihenendhäuser mit KG, EG und voll ausgebautem DG

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.01					Kostenanteil
		1 655 €/m²	2 725 €/m²	3 835 €/m²	4 1.005 €/m²	5 1.260 €/m²	
Wohnhaus							
Außenwände	23%		1				167 €/m²
Dächer	15%		1				109 €/m²
Außentüren und Fenster	11%				1		111 €/m²
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5			86 €/m²
Deckenkonst.und Treppen	11%		1				80 €/m²
Fußböden	5%			1			42 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%		0,3	0,7			72 €/m²
Heizung	9%			1			75 €/m²
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			50 €/m²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						2,60	791 €/m²

Kosten: (lt. NHK 2010) angemessener Wert: 791 €/m²

Korrekturfaktoren:

A : Regionalfaktor 1,000 keine Anpassung

Ausrechnung der Korrekturfaktoren :

791 €/m² x 1,000 keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0 = 791 €/m²
 objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 790 €/m²

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag : (Basis 2010)

Baupreisindex: Deutschland IV. Quartal 2022

für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer 171,7 v. 790 €/m² = 1.356 €/m²
 objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag gerundet 1.360 €/m²

Der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser beträgt 1,05,

Unter Ansatz der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der (vorläufige) Gebäudesachwert wie folgt:

429 m² x 1.360 €/m² x 1,05 = 613.000 €

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines

Baualters von 53 Jahren und einer üblichen

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rd. 0,663 ./.. 406.000 €

vorläufiger Gebäudesachwert rd. **207.000 €**

Doppelgarage

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise errichtet. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Landkreises Landshut 2020 wird die Doppelgarage pauschal mit 20.000 € in der Bewertung berücksichtigt.

Gebäudesachwert Garage

20.000 €

Außenanlagen

(Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom, Einfriedung,
Verkehrsflächen, Aufwuchs) gemäß Grundstücksmarktbericht 2020

3 % des Gebäudezeitwerts,

somit 227.000 € x 3 % =

rd. **7.000 €**

7.2.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	225.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	207.000 €
Gebäudewert Doppelgarage	20.000 €
Außenanlagen und Anschlüsse	<u>7.000 €</u>

Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)

459.000 €

7.2.4 Marktanpassung

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ab. Von diesem „unbelasteten“ Sachwert ist ein, auf die Marktverhältnisse angepasster Abschlag zur Heranführung an den Verkehrswert nötig.

Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von Gutachterausschüssen durchgeführt werden, da nur diesen die Verkaufsurkunden der Notare vorliegen.

Der Sachwertfaktor wird in Anlehnung an die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser im Volleigentum des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut ermittelt. Dieser Gutachterausschuss hat Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern ausgewertet und in seinem

Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren veröffentlicht. Für das zu bewertende Zweifamilienwohnhaus wird unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss angegebenen Modellrahmenbedingungen im fiktiven Volleigentum ein Sachwertfaktor von rd. 1,30 als angemessen erachtet.

Im Vergleich zum Volleigentum ist das Erbbaurecht zusätzlich durch Einwirkungen beeinträchtigt, die im Erbbaurechtsvertrag geregelt sind (z.B. Zustimmungsvorbehalte bei Belastungen, bei Verkauf, bei Umnutzung und dgl.). Zudem bestehen bei einem großen Anteil von Marktteilnehmern gerade in Bayern prinzipielle Vorbehalte gegenüber Erbbaurechten. Diese Nachteile gegenüber dem Volleigentum werden in Anlehnung an Veröffentlichungen von Sprengnetz mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Sachwertfaktor_{EBR} = Sachwertfaktor_{Volleigentum} x 0,9

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 1,30 x 0,9 x 459.000 € = rd. **537.000 €**

7.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich aus Summe von Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

7.3.1 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.3.2 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Roh-
ertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übli-
che Nutzung (evtl. Folgenutzung) des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert
ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zu-
nächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksich-
tigt.

Die marktüblich erzielbare Miete wird vom Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der der
Grundrissstruktur sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an den Mietspiegel 2022
der Stadt Landshut (Mietniveau mit Ergolding vergleichbar) sowie Mietangebotsauswertungen
einschlägiger Immobilien-Internetportale wie folgt geschätzt:

EG-Wohnung	9,50 €/m ²
DG-Wohnung inkl. Dachspitz	9,50 €/m ²
Doppelgarage:	50 €/Stellplatz

7.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grund-
stücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Miet-
ausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität
sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Lie-
genschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff.
ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV
ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig man-
gelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.3.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ablei-
tung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Unter Punkt 7.2.2 wurde die Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 27 Jahren ermittelt.

7.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2022 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig für das Jahr 2021 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,82 % veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (0,82 %) erfordern:

Lage der Immobilie in Ergolding, überwiegend vergleichbar mit Stadt Landshut (+ / -),
vergleichbares Bodenwertniveau (+ / -),
Nutzung als Zweifamilienwohnhaus (+),
eingeschränkter Käuferkreis aufgrund des am Markt unbeliebten Erbbaurechts (++)

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 0,82 %) sachverständig auf 1,1 % erhöht.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

1,1 %

7.3.6 Berechnung des Ertragswerts

Rohrertrag marktüblich / Monat

EG-Wohnung	88 m²	9,50 €/m²	836 €
DG-Wohnung inkl. Dachspitz	102 m²	9,50 €/m²	969 €
Garage	2 Stpl.	50 €/Stpl.	100 €
			1.905 €

zuzüglich umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat * 12) 22.860 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV):

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung
bzw. je Wohngebäude bei Ein-
/Zweifamilienhäusern

1 Einheit 345 € 345 €

Verwaltungskosten (jährlich je Garage
oder Einzelstellplatz)

2 Stpl. 45 €/Stpl. 90 €

Instandhaltungskosten
geschätzt in €/m² Wohnfläche und Jahr

190 m² 13,50 €/m² 2.565 €

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen
geschätzt in €/Stellplatz
und Jahr

2 Stpl. 102 €/Stpl. 204 €

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich
erzielbaren Rohertrages bei
Wohnnutzung

2% 457 €

Jahresreinertrag 19.199 €

abzüglich Bodenwertverzinsung 1,10% von 544.000 € 5.984 €

Reinertrag an baulichen Anlagen 13.215 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 27 Jahre 1,10% LZS 23,25

Ertragswert der baulichen Anlagen 307.244 €

zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts 225.000 €

Ertragswert 532.244 €
gerundet **532.000 €**

Anmerkung: Die Berechnungen wurden zum Teil mit der Software Microsoft Excel durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.4.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

Entsprechend den Ausführungen der Sachwertrichtlinie und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es handelt sich vielmehr um einen „*Werteinfluss*“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“.

Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln (überalterte Ausstattung), die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht. Bei einem „Verkäufermarkt“, wie aktuell gegeben, werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbehebung deutlich niedriger angesetzt.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Nach Auffassung des Unterzeichnenden wird im vorliegenden konkreten Fall im Hinblick auf den Gesamtwert der Immobilie nur ein geringer Abschlag in Höhe von **5.000 €** als markt- und sachgerecht erachtet.

7.4.2 Wertminderung aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Erhöhung der Leitzinsen und die damit verbunden Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) ist derzeit eine schwierige wirtschaftliche Situation mit entsprechenden Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt zu beobachten.

Recherchen bei ortsansässigen Immobilienmaklern haben ergeben, dass eine spürbare Zurückhaltung von potenziellen Käufern und auch schon ein leichter Preiseinbruch bei durchschnittlichen Wohnbauobjekten zu beobachten ist. Der Preisrückgang wird unter Berücksichtigung des Erbbaurechts vorsichtig mit rd. 5% des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes geschätzt.

Abschlag somit

537.000 € x 5 % = 26.500 € rd. **27.000 €**

Mittel bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.

7.4.3 Gesamtwertminderung b.o.G.

Die Gesamtwertminderung errechnet sich als Summe der Einzelwertminderungen.

Gesamtwertminderung b.o.G.: 5.000 € + 27.000 € = **32.000 €**

7.5 Verkehrswert

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Baugesetzbuch, § 194)

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		537.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		532.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./.	32.000 €

Für das zu begutachtende Erbbaurecht leitet sich der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert unter Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts in 84030 Ergolding, Wiesenstraße 2, FINr. 3477/5, Gemarkung Ergolding zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2022 mit**

505.000 €

(in Worten: fünfhundertfünftausend--EURO)

Zeitwert des Zubehörs (Einbauküche) pauschal geschätzt **1.000 €**

Der Zeitwert des Zubehörs ist im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

Landshut, den 30.01.2023

.....
(Werner Haubold)

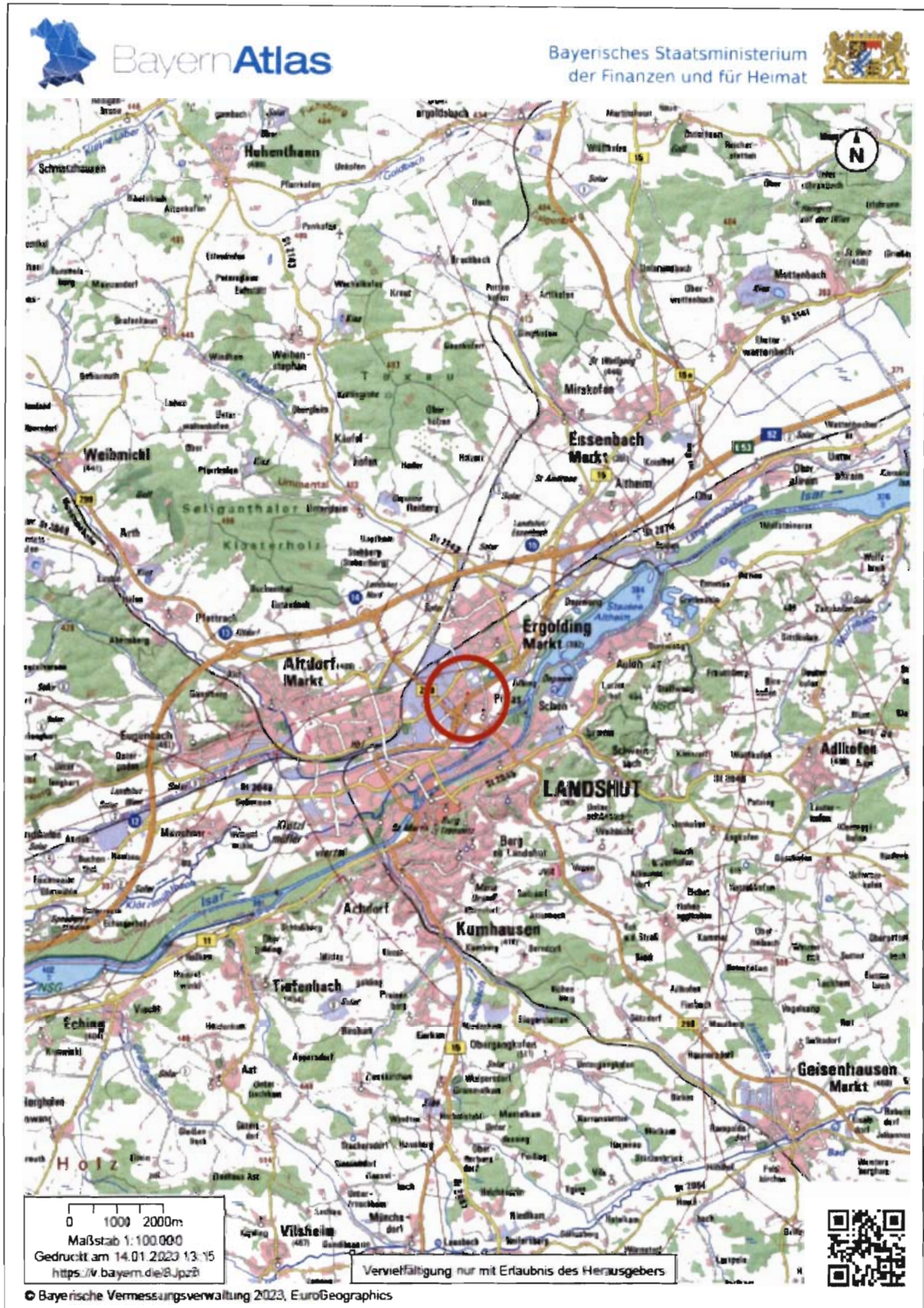


Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

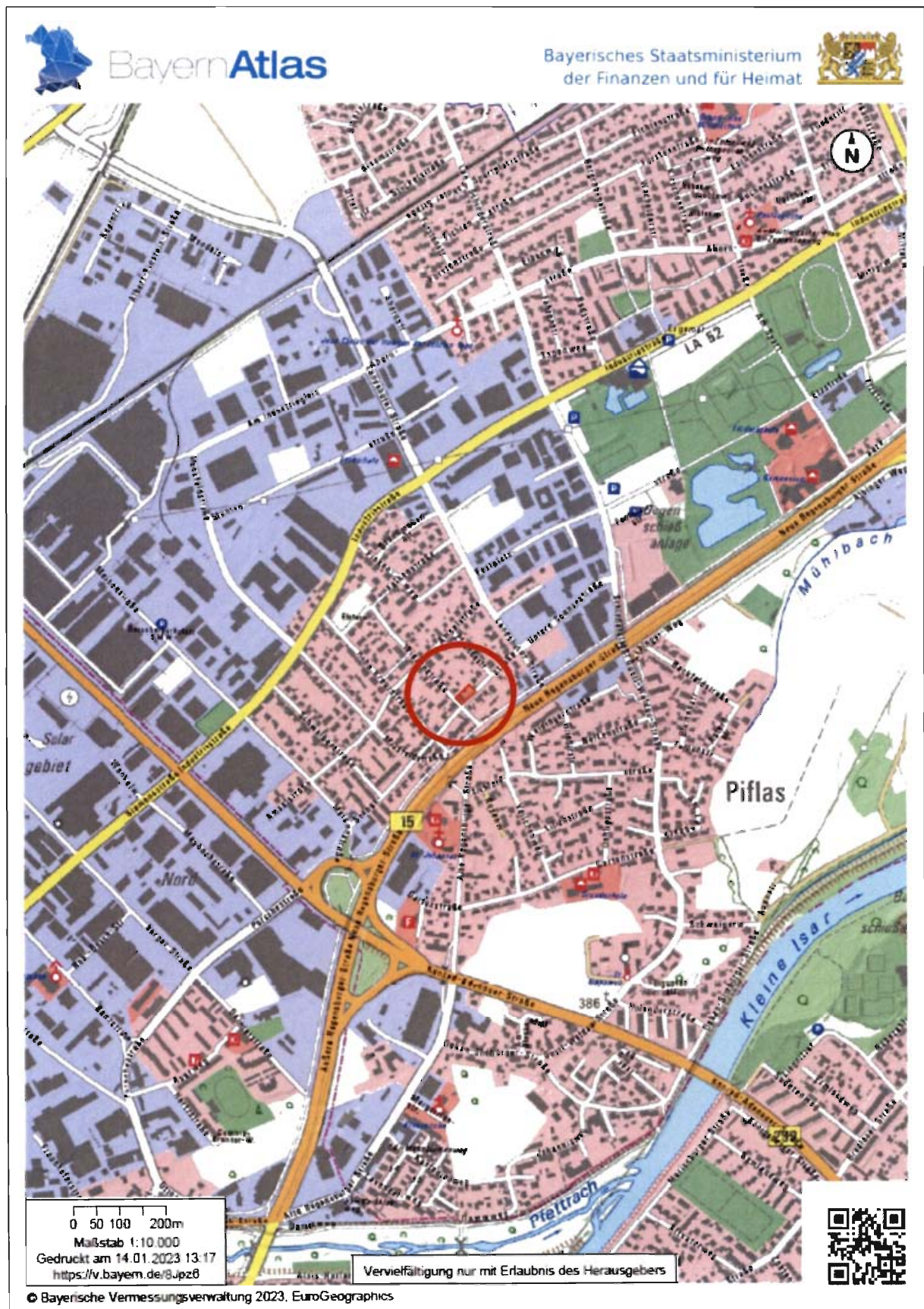
8. Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 8 Fotoaufnahmen

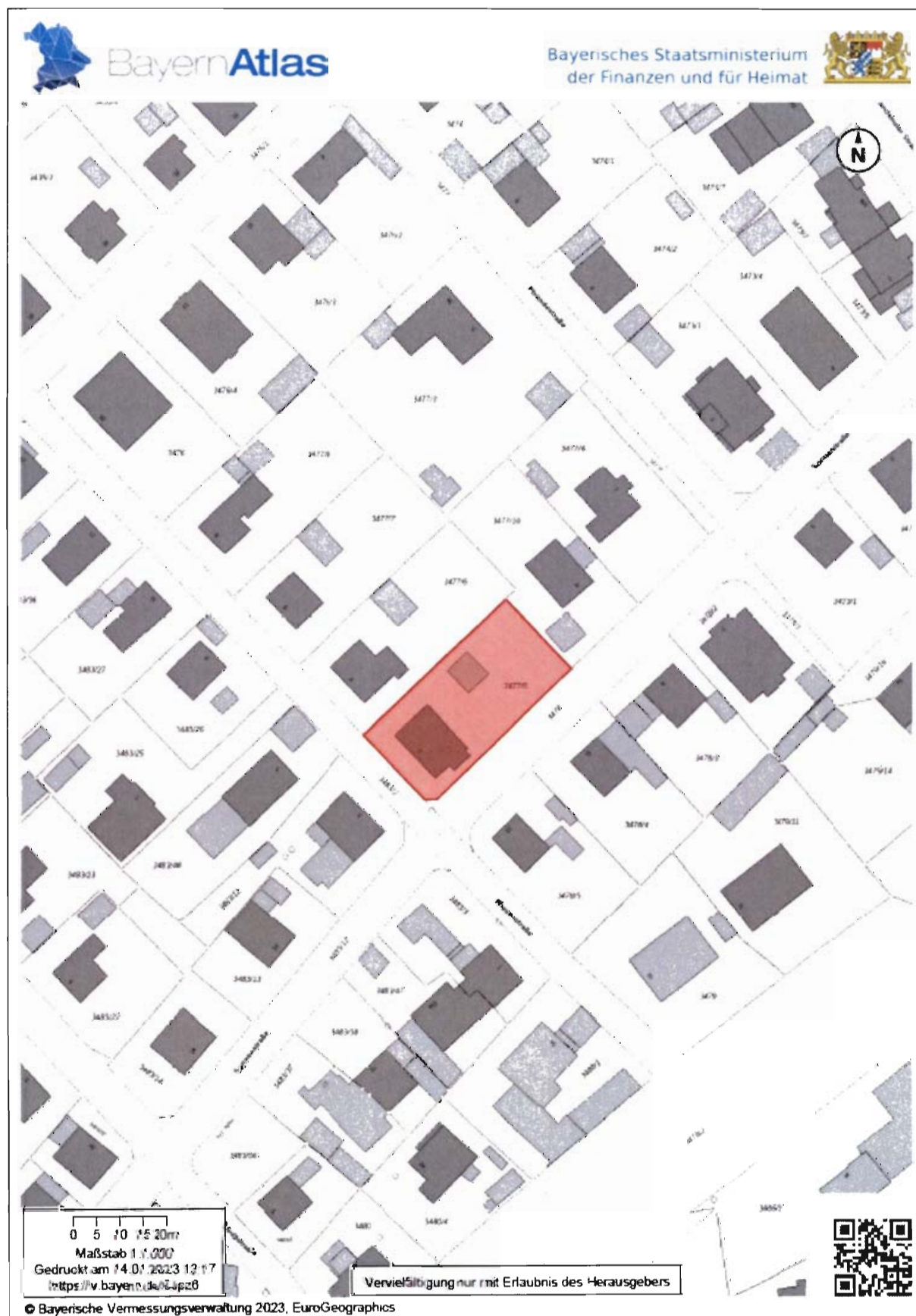
Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

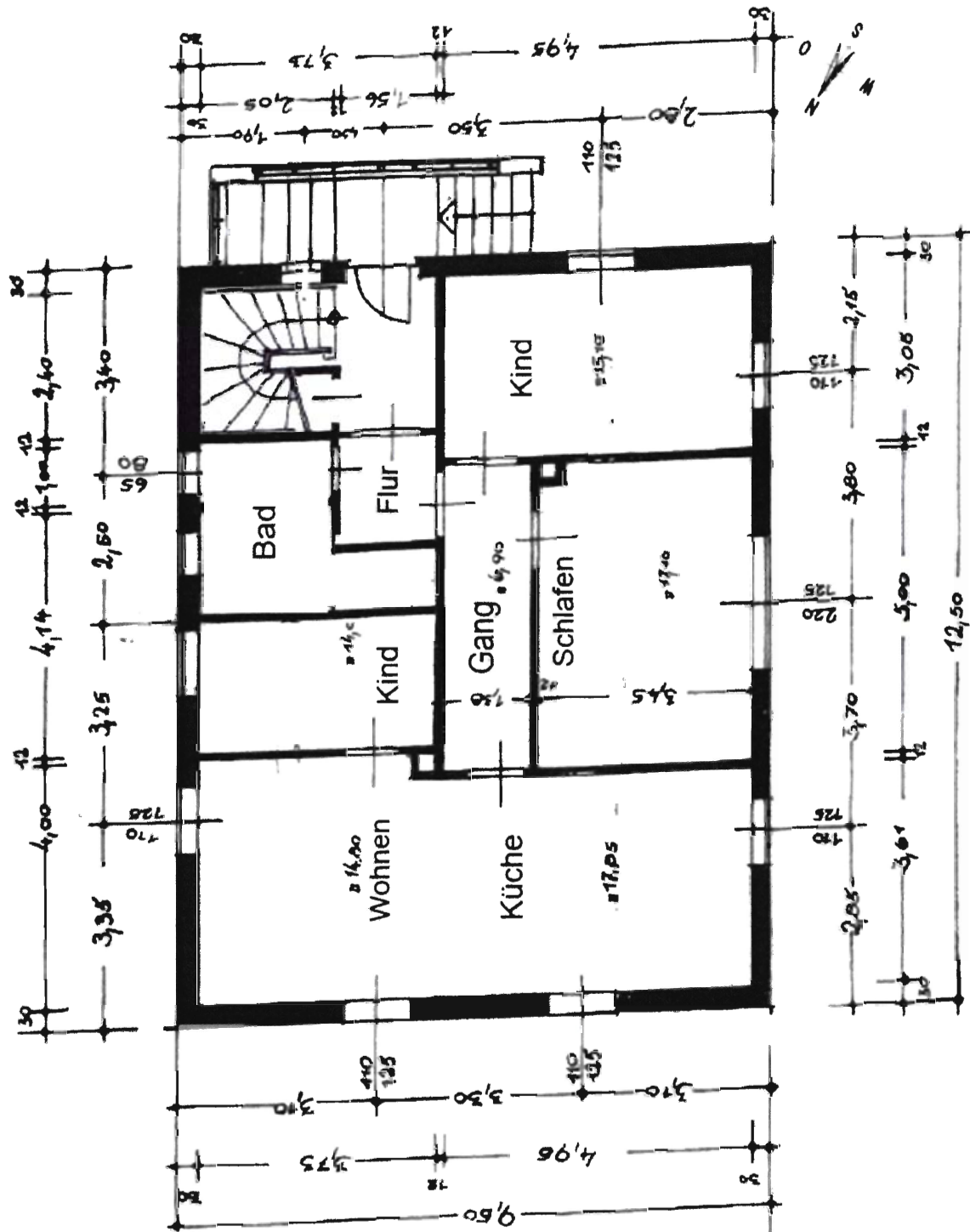


Anlage 3: Lageplankopie

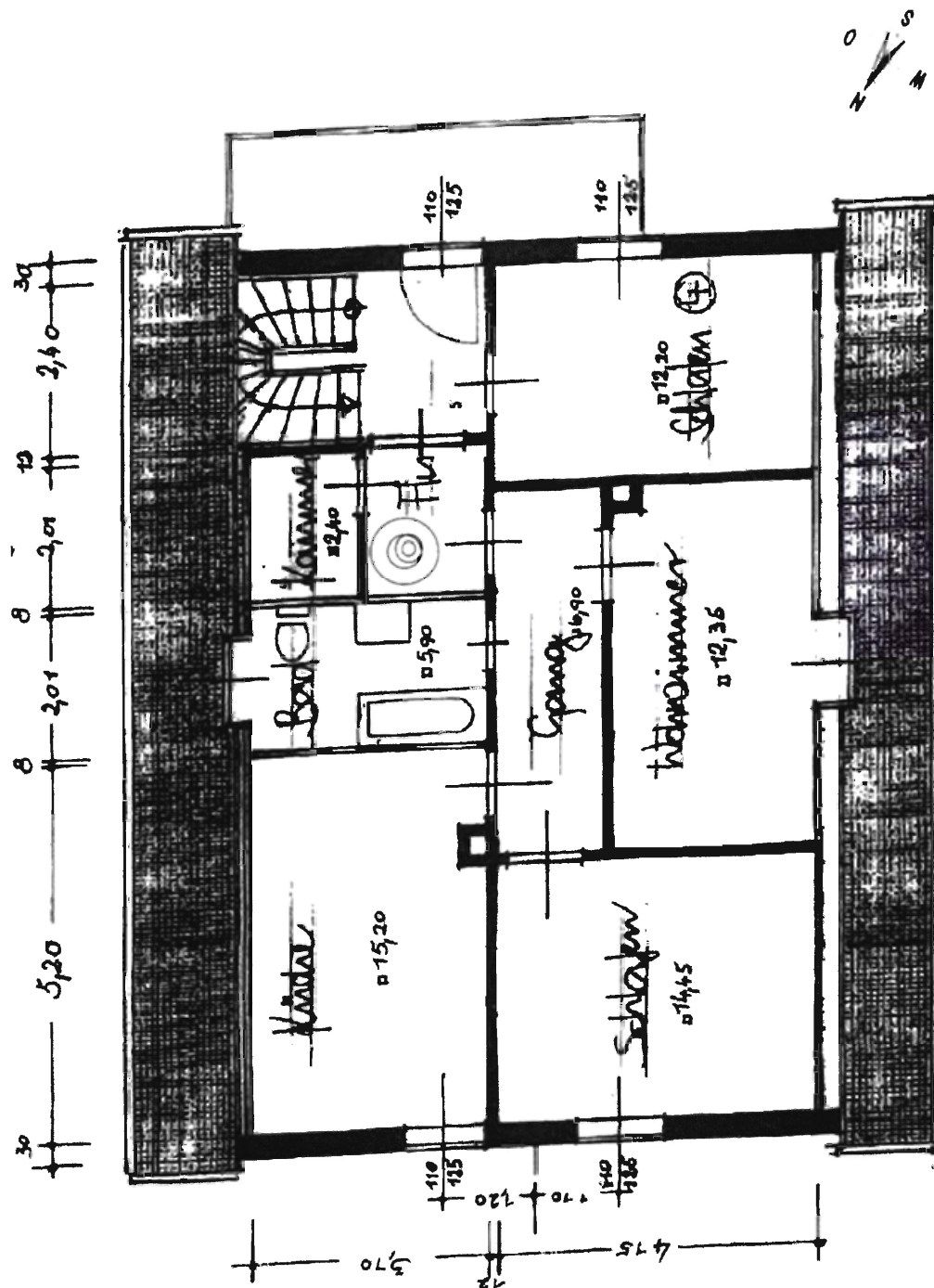


Anlage 4: Baupläne

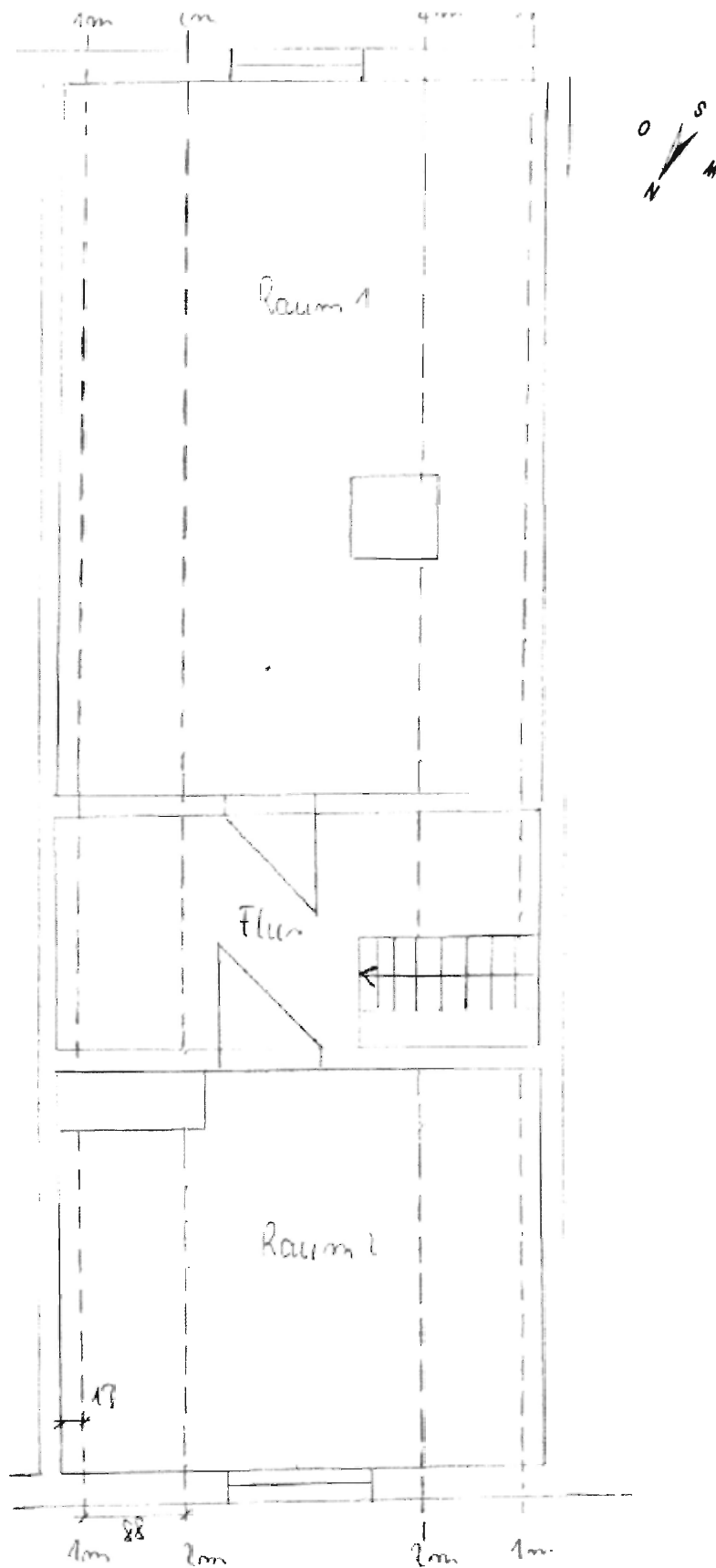
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



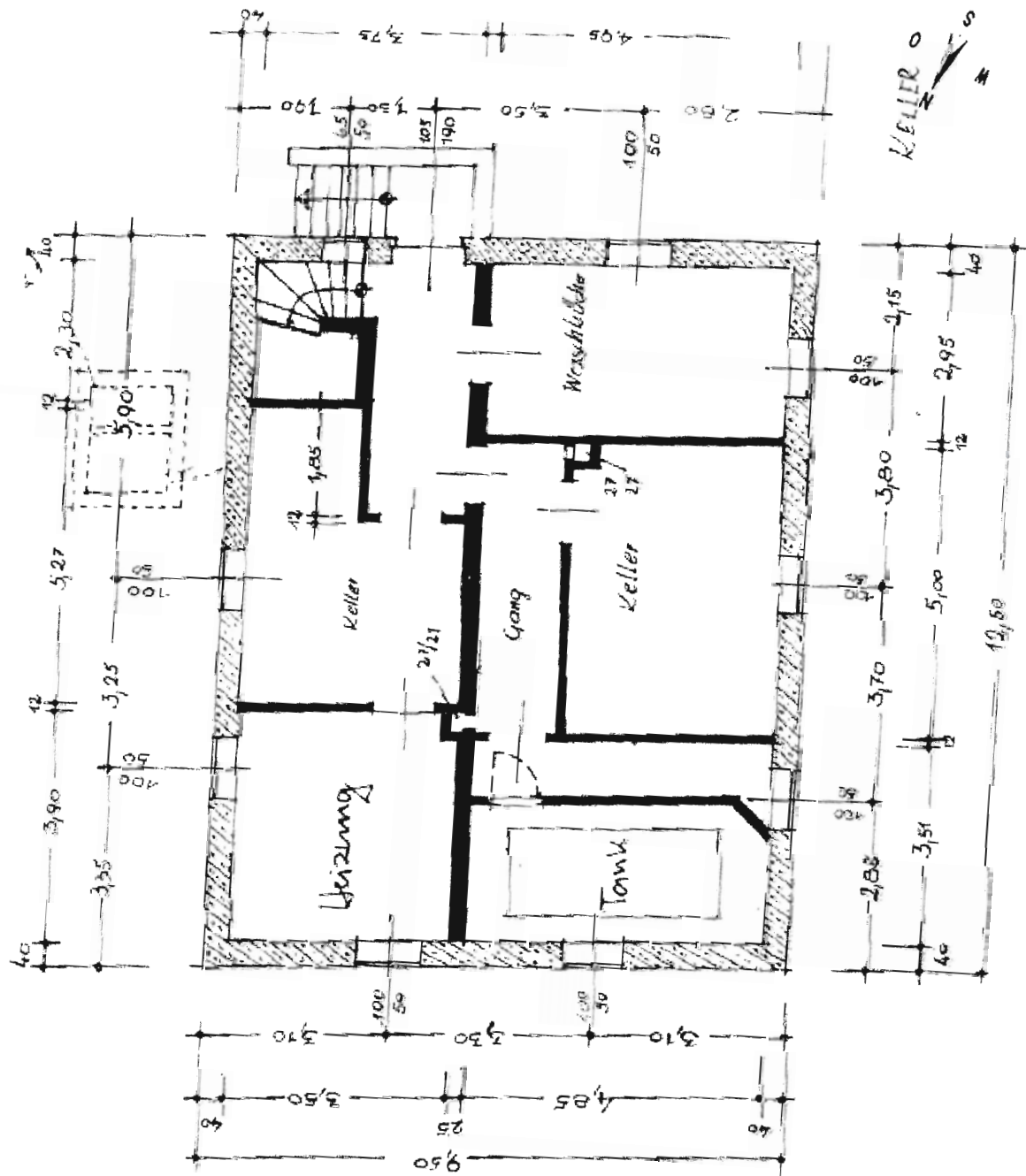
Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



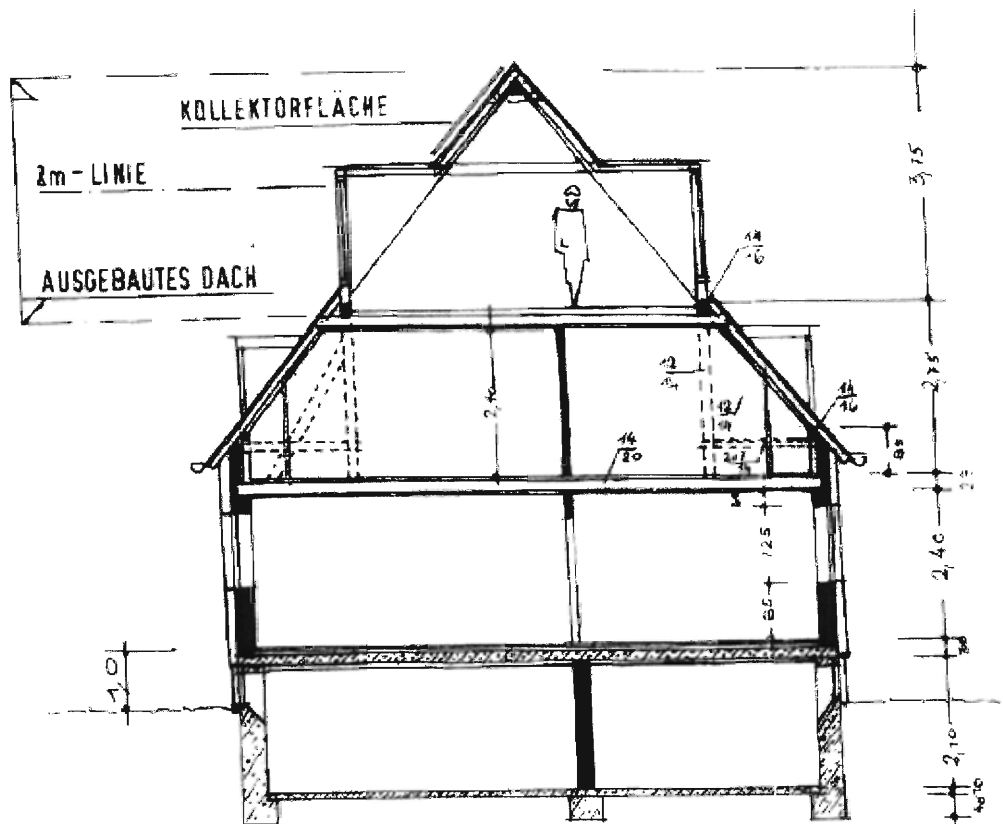
Dachspitz (nicht maßstabgetreu))



Untergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Wohnhaus Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	3477/5	863 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		863 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	$(9,50 \cdot 12,50) + (1,25 \cdot 5,00) =$	125,00 m ²
Garage	rd.	38,00 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		163 m²

	Fläche
Freifläche	700 m²

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	$9,50 \cdot 12,50 =$	118,75 m ²
Dachgeschoss	$9,50 \cdot 12,50 \cdot 0,75 =$	89,06 m ²
Dachspitz	$5,85 \cdot 12,50 \cdot 0,5 =$	36,56 m ²
Wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		244 m²

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	
Geschossfläche (WGF) in m ²	244 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	863 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF / GFG)	0,28

Bruttogrundfläche Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Untergeschoss	$9,50 \cdot 12,50 =$	118,75 m ²
Erdgeschoss	$9,50 \cdot 12,50 =$	118,75 m ²
Dachgeschoss	$9,50 \cdot 12,50 =$	118,75 m ²
Dachspitz	$5,85 \cdot 12,50 =$	73,13 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.		429 m²

Bruttogrundfläche Garage (BGF)		Fläche
	rd.	38,00 m ²
Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.		38 m²

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung				Fläche
EG-Wohnung				
Wohnzimmer, Küche	$17,85\text{m}^2 + 14,80\text{m}^2 + (0,12 \cdot 3,61) =$			33,08 m ²
Schlafzimmer				17,10 m ²
Kind 1				15,10 m ²
Kind 2	$2,15 \cdot 3,75 =$			8,06 m ²
Bad	$(2,80 \cdot 2,05) + (0,90 \cdot 1,56) =$			7,14 m ²
Gang				6,90 m ²
Flur	$1,90 \cdot 1,56 =$			2,96 m ²
				90,35 m ²
3 % Putzabzug	0,03	/.		2,71 m ²
				87,64 m ²
Wohnfläche EG-Wohnung rd.			rd.	88 m²

DG-Wohnung				
DG				
Schlafzimmer 1				14,45 m ²
Wohnzimmer				12,35 m ²
Schlafzimmer 2				12,20 m ²
Küche				15,20 m ²
Bad				5,90 m ²
Kammer				2,40 m ²
Gang				6,90 m ²
Flur	$2,01 \cdot 1,60 =$			3,22 m ²
				72,62 m ²
3 % Putzabzug	0,03	/.		2,18 m ²
				70,44 m ²
Balkon zu 50 %	$1,25 \cdot 5,50 \cdot 0,5 =$			3,44 m ²
Wohnfläche DG rd.			rd.	74 m²

Dachspitz *				
Raum 1	$(6,09 \cdot 4,07) - (6,09 \cdot 0,13 \cdot 2) - (6,09 \cdot 0,88 \cdot 0,5 \cdot 2) - (0,69 \cdot 0,69) =$			17,37 m ²
Raum 2	$(4,13 \cdot 3,38) - (3,38 \cdot 0,13) - (2,88 \cdot 0,13) - (3,38 \cdot 0,88 \cdot 0,5) -$			
	$(2,88 \cdot 0,88 \cdot 0,5) =$			10,39 m ²
Flur	$(4,09 \cdot 2,01) - (0,91 \cdot 1,51) - (2,01 \cdot 0,13) - (2,01 \cdot 0,88 \cdot 0,5) -$			
	$(1,10 \cdot 0,13) - (1,10 \cdot 0,88 \cdot 0,5) =$			5,07 m ²
				27,76 m ²
Wohnfläche Dachspitz			rd.	28 m²
Wohnfläche DG Wohnung inkl. Dachspitz			rd.	102 m²

Gesamtwohnfläche **190 m²**

* Kein Putzabzug, da örtliches Aufmaß.

Anlage 6: Fotoanlage



Foto 1: Ansicht von Osten



Foto 2: Ansicht von Süden



Foto 3: Ansicht von Westen



Foto 4: Ansicht von Norden



Foto 5: Blick zum Freisitz - Ansicht von Nordosten



Foto 6: Doppelgarage - Ansicht von Südwesten



Foto 7: Doppelgarage - Ansticht von Osten



Foto 8: Garten - Blick Richtung Nordosten