



von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

AMTSGERICHT STRAUBING  
- Abt. f. Immobilienvollstreckung -

Kolbstrasse 11  
94 315 Straubing

18.02.2025

Ihr Aktenzeichen : **K 6/24**  
Mein Aktenzeichen :

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB  
des unbelasteten Grundstückes  
Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald  
Schafberg 22 / 94 336 Hunderdorf



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 12.12.2024 mit:

Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald : **318.000 €**

Dieses Gutachten umfasst 57 Seiten, einschliesslich  
8 Anlagen und 11 Bildtafeln.

2. Fertigung anonymisiert



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Ortsteil Schafberg in der Gemeinde Hunderdorf im Landkreis Straubing-Bogen, bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohngebäude mit 3 Wohnungen, E + I, voll unterkellert (Hängeschoss), DG ausgebaut, Massivbau, Bj. 1958 mit Ausbauten und Sanierungen von 1995 bis 2011, tlw. unfertig, Anbau Wohnwintergarten im EG in 1999 nach Osten und nach Süden im OG in 2003, Satteldach, alter Holzdachstuhl, Ziegeldeckung</li><li>• Garagengebäude mit 2 Stellplätzen, östlich an Wohnhaus angebaut, eingeschossig, Massivbau Bj. 1958 mit Ergänzung in 1995 Flachdach, mit Wintergarten überbaut (= Garage 1)</li><li>• Garagen- und Werkstattgebäude mit 2 Stellplätzen, östlich an Garage 1 leicht gedreht angebaut, eingeschossig, Massivbau Bj. 1995, flaches Pultdach, Trapezblechdeckung (= Garage 2)</li><li>• befestigte grosse Hoffläche südlich Wohnhaus auf KG-Niveau</li><li>• Geräteschuppen und Saunahaus / Whirlpool südlich Hoffläche</li><li>• gestaltete Gartenflächen nach Osten auf EG-Niveau und tlw. höher liegend, stark vernachlässigt, hoher Trafohausturm</li><li>• grosse Böschungsfläche nach Südwesten</li></ul>
------------------	--

Wertermittlungsstichtag	12.12.2024
Orstermin/Qualitätsstichtag	12.12.2024
Abschluss der Recherchen	12.12.2024

Nutzung Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 3 Wohnungen	1958/1995-2011
	Garage 1 mit 2 Stellplätzen	1958/1995
	Garage 2 / Werkstatt mit 2 Einstellplätzen	1995
Wohnfläche	W1 - W3 insgesamt	m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Garage 1 - KG	m <sup>2</sup>
	Garage 2 / Werkstatt - KG	m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	Wohnhaus	m <sup>2</sup>
	Garage 1 - KG	m <sup>2</sup>
	Garage 2 / Werkstatt - KG	m <sup>2</sup>
Bruttoräuminhalt	Wohnhaus	m <sup>3</sup>
	Garage 1 - KG	m <sup>3</sup>
	Garage 2 / Werkstatt - KG	m <sup>3</sup>
Zeitwert Baumängel und Schäden - insgesamt	€	20.000
Zeitwert Besondere Bauteile	€	25.000
Zeitwert der Außenanlagen	€	30.000
Grundstücksgröße	m <sup>2</sup>	1.446
Grundstückspreis	€/m <sup>2</sup>	52,70/16,80/6,30
Gesamtbodenwert, incl. Erschließungskosten	€	48.500
Vorläufiger Sachwert - marktangepasst	€	439.800
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag	€	-106.200
Vorläufiger Verkehrswert - Ableitung aus Sachwert	€	334.000
Vorläufiger Ertragswert	€	280.500
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag	€	-9.025
Vorläufiger Verkehrswert - Ableitung aus Ertragswert	€	271.500
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€	<b>318.000</b>
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	<b>0</b>



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
<b>1 Vorbemerkungen</b>	
1.1 Auftraggeber .....	4
1.2 Gutachtenzweck .....	4
1.3 Bewertungsobjekt .....	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag .....	4
1.5 Wertermittlungsstichtag .....	4
1.6 Unterlagen .....	4
1.7 Bewohner/Nutzer .....	4
<b>2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	
<b>Fl.Nr. 463/1 – Gemarkung Au vorm Wald</b>	
2.1 Grundstücksmerkmale .....	6
2.1.1 Rechtliche Merkmale .....	6
2.1.2 Lagemerkmale .....	9
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten .....	11
2.1.4 Grundstücksbeschreibung .....	11
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung .....	11
2.2.1 Allgemeines .....	13
2.2.2 Wohnhaus .....	13
2.2.3 Garage 1 .....	16
2.2.4 Garage 2 / Werkstatt .....	16
2.2.5 Baumängel und Schäden .....	17
2.2.6 Besondere Bauteile .....	18
2.3 Aussenanlagen .....	19
2.4 Nutzungsperspektive .....	20
<b>3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 463/1 – Gemarkung Au vorm Wald</b>	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl .....	20
3.2 Bodenwert .....	22
3.3 Sachwert .....	25
3.4 Ertragswert .....	33
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert .....	36
3.6 Bewegliche Gegenstände .....	37
3.7 Verkehrswert .....	38
<b>Anlagen</b>	
1 Auszug Landkarte / Umgebungsplan Hunderdorf .....	39
2 Lageplan M ≈ 1:1000 .....	40
3 Luftbild .....	41
4 Übersicht Grundriss KG .....	42
5 Übersicht Grundrisse EG + OG .....	43
6 Übersicht Grundriss DG + Schnitte .....	44
7 Berechnung BGF / BRI .....	45
8 Berechnung Wohnflächen .....	46
<b>Bildtafeln</b> .....	



## 1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Straubing - Abt. f. Immobiliarvollstreckung - Kolbstr. 11 / 94 315 Straubing  
Az: **K 6/24**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:  
Bebautes Grundstück in Ortsteil Schafberg in der Gemeinde Hunderdorf im Landkreis Straubing-Bogen, bebaut mit / genutzt als:  
  - Wohngebäude mit 3 Wohnungen, E + I, voll unterkellert (Hängeschoss), DG ausgebaut, Massivbau, Bj. 1958 mit Ausbauten und Sanierungen von 1995 bis 2011, tlw. unfertig, Anbau Wintergarten im EG in 1999 nach Osten und nach Süden im OG in 2003, Satteldach, alter Holzdachstuhl, Ziegeldeckung
  - Garagengebäude mit 2 Stellplätzen, östlich an Wohnhaus angebaut, eingeschossig, Massivbau Bj. 1958 mit Ergänzung in 1995 Flachdach, mit Wintergarten überbaut (Garage 1)
  - Garagen- und Werkstattgebäude mit 2 Stellplätzen, östlich an Garage 1 leicht gedreht angebaut, eingeschossig, Massivbau Bj. 1995, flaches Pultdach, Trapezblechdeckung (Garage 2)
  - befestigte grosse Hoffläche südlich Wohnhaus auf KG-Niveau
  - Geräteschuppen und Saunahaus / Whirlpool südlich Hoffläche
  - gestaltete Gartenflächen nach Osten auf EG-Niveau und tlw. höher liegend, stark vernachlässigt, hoher Trafohausturm
  - gosse Böschungsfläche nach Südwesten
- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 12.12.2024 im Beisein des Ehepaars xxxxxxxx und dem teilweisen Beisein des Ehepaars xxxx mit Rechtsbeistand statt. Es waren alle Räume und Außenflächen einsehbar.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **12.12.2024**  
Ende der Recherchen: 12.12.2024
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen vom AG übergeben:  
  - Grundbuchabschrift : vom 04.10.2024
  - Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Verfasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
    - Lageplan M 1:1000 : vom 09.10.2024
    - Auszüge aus Liegenschaftskataster : vom 09.10.2024
    - Bodenrichtwerte des Landkreises Straubing - Bogen : zum 01.01.2024
    - Auskünfte der VG Hunderdorf : vom 10.10.2024
    - 2 Eingabepläne : aus 1995+1999

**1.7 Bewohner / Nutzer**

- : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohngebäude und die Garagen wie folgt genutzt:
- Wohnung W1 - KG – unbewohnt aber möbliert
  - Wohnung W2 - EG – vom Ehepaar xxxxxxxx nicht bewohnt, da nicht möbliert und nicht vollständig fertig ausgebaut
  - Wohnung W3 – OG/DG – vom Ehepaar xxxxxx bewohnt
  - Die 4 Garagenstellplätze werden vom Ehepaar xxxxxxxxx genutzt



## 2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald

#### 2.1 Grundstücksmerkmale

##### 2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

###### Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Straubing von Au vorm Wald, Blatt 332.

###### Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr	1
Gemarkung	Au vorm Wald
Flurst.	463/1
Wirtschaftsart und Lage	Schafberg 22; Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.446 m <sup>2</sup>

###### Erste Abteilung:

Ifd. Nr. zu lfd. Nr. im BV	1 zu 1
Eigentümer	Angaben zu den Eigentumsverhältnissen sind im Zwangsvollstreckungsverfahren nicht relevant.

###### Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
Ifd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Trafostations- und Leitungsrecht; für OBAG AG, Sitz Regensburg; gemäss Bewilligung vom 07.09.1962 URNr. 1085/1962 Notariat Mitterfels; eingetragen am 05.10.1962
zu lfd. Nr. im BV	1
Ifd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Wohnungsrecht für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Vorrangbehalt für Grundpfandrechte bis 60.000,- EUR, bis 18% Zinsen jährlich ab Beurkundung, bis 10% einmalige Nebenleistung; Rang nach Abt. III/1, 2; gemäss vollstreckbarer Ausfertigung des 2.Teilversäumnisurteils und 1.Schluss-Teil-Versäumnis- und Endurteiles des LG Regensburg vom 05.06.2023 (xxxxxxxxxxxx) ; eingetragen am 08.02.2024.

zu lfd. Nr. im BV	1
Ifd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Mitbenutzungsrecht; für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ; lösbar bei Todesnachweis; gemäss Bewilligung vom 22.05.2009; URNr. 1051/2009 Notariat Mitterfels; eingetragen am 02.06.2009.

zu lfd. Nr. im BV	1
Ifd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Wohnungsrecht; bedingt; für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx lösbar bei Todesnachweis; gemäss Bewilligung vom 22.05.2009; URNr. 1051/2009 Notariat Mitterfels; eingetragen am 02.06.2009

zu lfd. Nr. im BV	1
Ifd. Nr.	5
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, Az: K 6/24); eingetragen am 05.07.2023.

###### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sind im Zwangsvollstreckungsverfahren nicht relevant.
Rentenschulden	

### **Katasterangaben:**

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

Fl.Nr.	:	463/1
Gemarkung	:	Au vorm Wald
Lage	:	Schafberg 22
Fläche	:	1.446 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	:	1.438 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche 8 m <sup>2</sup> Umspannstation
Bodenschätzung	:	Flurstück nicht geschätzt
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

### **Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:**

#### **Bauleitplanung:**

Für den betroffenen Bereich in dem Ortsteil Schafberg liegt, nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt im unbeplanten Aussenbereich. Einbeziehungs-, Aussenbereichs- oder Ortsabrandungssatzung liegen ebenfalls nicht vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unverbindliche Bauleitplanung) der Gemeinde Hunderdorf ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als landwirtschaftliche Nutzfläche mit bestehender Bebauung dargestellt.

Das Grundstück liegt demnach im Aussenbereich im Sinne des § 35 BauGB<sup>1</sup> - Bauen im Aussenbereich -. Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich nach der Tatsache, ob für das Gesamtanwesen eine Privilegierung im Sinne des vorgenannten Paragraphen, z.B. als landwirtschaftlich genutztes Anwesen, vorliegt. Dies wird im Einzelfall geprüft. Eine Privilegierung der kleinen Grundstücksfläche ist unwahrscheinlich. Die bauliche Nutzung der Grundstücksfläche ist durch die Aussenbereichslage stark eingeschränkt bzw. auf die bestehende Bebauung reduziert.

#### **Baugenehmigungen:**

Von der VG Hunderdorf wurden, in Bezug auf das Bewertungsgrundstück und seine vorhandenen Bebauungen, verschiedene Bauanträge aufgezeigt:

- Neubau einer Pkw-Doppelgarage - Bauantrag genehmigt am 03.09.1995 (= Garage 2)
  - Anbau eines Wintergartens - Bauantrag genehmigt am 12.07.2000 (= WiGa. im EG)
- Zum Wohnhaus und der angebauten Garage 1 waren keine Baugenehmigungsunterlagen erreichbar. Die Bewertung unterstellt die Genehmigungsfähigkeit aller vorgefundenen baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück.

#### **Öffentliche Erschliessung:**

Nach Auskunft der VG Hunderdorf und dem Zweckverband Bogenbachtalgruppe, Straubing, stellt sich folgender Erschliessungszustand dar:

Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Gemeindestrasse Schafberg – Brandstatt aus erschlossen. Dazu sind bisher keine Erschliessungsbeiträge angefallen.

Abwassererschliessung: das Anwesen ist an das Abwasserkanalnetz der Gemeinde Hunderdorf angeschlossen. Im Jahr 2002 wurden umgerechnet auf die Grundstücksfläche von 1.446 m<sup>2</sup>, 2,59 €/m<sup>2</sup> als anrechenbarer Erschliessungsansatz veranlagt und beglichen.

<sup>1</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020



noch Erschliessung:

Wassererschliessung: das Grundstück ist an ein überörtliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes Bogenbachtalgruppe angeschlossen. Zu diesem Anschluss wurde bereits 1957 ein pauschaler Ansatz entrichtet. Das Grundstück gilt daher als erschliessungskostenfrei. Ein absoluter Betrag konnte nicht ermittelt werden.

Das Grundstück ist demnach abgabenrechtlich voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf) einzustufen.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

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

**Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz:**

Nach Auskunft der VG Hunderdorf sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster und der Denkmalschutzliste bekannt, bzw. keine Biotopkartierungen bekannt.

## 2.1.2 Lagemarkmale

### Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

#### Ort:

Die Gemeinde Hunderdorf liegt am östlichen Rand des Landkreises Straubing – Bogen, zwischen Bogen und Neukirchen. Zum Gemeindebereich gehören die grösseren Orte Steinburg, Au vorm Wald und Hofdorf. Der Bogenbach durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Gemeinde Hunderdorf wird, gemeinsam mit den Gemeinden Neukirchen und Windberg, in der Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf verwaltet.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Westhang des Buchenberges in der Streusiedlung mit der Bezeichnung Schafberg. Im Bereich des Bewertungsgrundstückes befinden sich 3 Anwesen, die zwischen Au vorm Wald und Brandstatt liegen.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



#### Verkehrslage:

Hunderdorf wird in Nord-Süd-Richtung von der von der ST 2139 Bogen - St. Englmar durchquert. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich am südöstlichen Ende des Gemeindegebiets zur A3 Passau – Regensburg und ist ca. 2 km von Hunderdorf entfernt. Gleisanschluss besteht in Bogen (ca. 9 km) in Richtung Straubing.

Das zu bewertenden Grundstück liegt direkt südlich an der Gemeinestrassse von Au vorm Wald (ST 2136) in Richtung Brandstatt.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

#### Struktur:

Die Gemeinde Hunderdorf ist allgemein von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Der Tourismus ist nur in wenigen Kleinorten in der Verwaltungsgemeinschaft ausgeprägt vorhanden. In Au vorm Wald / Schafberg sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten. Diese befinden sich im nahen Hunderdorf.

#### Gemeindedaten:

Gemeinde Hunderdorf	2016	2018	2022
Einwohner	323	3.298	3.270
Bestand an Wohngebäuden	1.020	1.045	1.098
Wohnungsbestand insgesamt	1.489	1.530	1.617
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	518	535	576

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:**

Örtliche Erhebungen sind für den kleinen Ort Hunderdorf erst seit wenigen Jahren vorhanden. Die Aufzeichnungen prognostizieren zwar einen, gegenüber dem gesamten ostbayerischen Raum abweichenden leichten Bevölkerungszuwachs und auch eine Verjüngung in den nächsten Jahren. Eine schleichende Überalterung ist jedoch ebenfalls feststellbar. Die Region um Hunderdorf zählt damit zu den strukturstärkeren Bereichen im ostbayerischen Siedlungsraum. Entsprechend gut ist die Kaufkraft in der Region.

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Hunderdorf:**

Bevölkerung insgesamt	2019	3.292
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3.300
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3.330
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		1,2
unter 18-Jährige		8,1
18- bis 40-Jährige		-10,2
40- bis 65-Jährige		-14,9
65-Jährige und Ältere		41,7
Durchschnittsalter in Jahren	2019	44,6
	2033	46,0
Jugendquotient	2019	28,7
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	35,4
Altenquotient	2019	31,7
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	51,9
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	60,4
	2033	87,3
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,8
	2033	-0,9

---

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

### 2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Splittersiedlung im Aussenbereich. Das Grundstück an einem Südwesthang ist Teil der stark bewegten Topographie am Westhang des Buchenberges. Die erhöhte Lage des Wohnhauses mit der Fernsicht nach Südwesten steigert die schon hohe Wohnqualität im Aussenbereich. Negativ ist jedoch der grosse Böschungsanteil mit der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit zu werten.

#### Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aussenbereichslage in Splittersiedlung mit 3 Anwesen</li><li>- erhöhte Lage mit Fernsicht</li><li>- starke Hanglage nach Süden mit hohem Böschungsanteil</li></ul>
Grundstücksbebauung / -nutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnhaus mit 3 Wohnungen auf 3 Ebenen, zweigeschossig, voll unterkellert (Hanggeschoss), DG vollständig ausgebaut, Massivbau, Bj. 1958 mit Ausbauten und Modernisierungen von 1995 bis 2011, Anbau Wintergarten im EG nach Osten in 1999 und nach Süden im OG in 2003, Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegeldeckung,</li><li>- Garage 1 nach Osten an Wohnhaus angebaut mit 2 Einstellplätzen, eingeschossig, Massivbau, Bj. 1959, 1995 verlängert, Flachdach, mit Wintergarten überbaut</li><li>- Garage 2 / Werkstatt nach Osten an die Garage 1 leicht gedreht angebaut, mit 2 Einstellplätzen, eingeschossig, Massivbau, Bj. 1995, flaches Pultdach, Trapezblechdeckung</li><li>- befestigte grosse Hoffläche südlich vom Wohnhaus auf KG-Niveau</li><li>- Geräteschuppen und Saunahaus / Whirlpool südlich Hof</li><li>- gestaltete Gartenflächen nach Osten auf EG-Niveau und tlw. höher liegend, stark vernachlässigt, hoher Trafohausturm</li><li>- grosse Böschungsfläche nach Südwesten</li><li>- GRZ Bestand: 0,14</li><li>- GFZ Bestand: 0,21</li></ul>
Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einzelanwesen nördlich und östlich anschliessend</li><li>- Pumpstation nordwestlich</li><li>- weitläufig bewaldete Geländesenke im Süden und Osten</li><li>- Grünlandflächen im Norden und im Westen</li></ul>
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- best. Zufahrten und Zugang aus Norden von der Gemeindestrasse</li><li>- Abwasseranschluss an das gemeindliche Entsorgungsnetz</li><li>- Trinkwasseranschluss an überörtliches Erschliessungsnetz</li><li>- Stromanschluss an überörtliches Netz - Erdanschluss</li></ul>

### 2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat fast einen trapezförmigen Grundstücksgrundriss mit weit vorgezogener Südwestspitze. Die Gemeindestrasse schliesst direkt über die ganze Länge an die Nordgrenze an. Von der Gemeindestrasse fällt das Gelände stark nach Süden ab. Das Wohnhaus ist fast direkt im Norden an der Gemeindestrasse angeordnet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, wobei das KG nach Süden in voller Höhe sichtbar ist (Hanggeschoss). Das KG-Niveau ist mit einer grossen befestigten Hoffläche durch eine hohe Anschüttung erstellt worden. Das südwestliche Grundstückdrittel stellt deshalb eine steile Böschung dar.



noch Grundstücksbeschreibung:

Entlang der Südseite des Wohnhauses besteht eine Zufahrtsrampe zur Hoffläche im KG. Von dem KG-Niveau aus sind die beiden Garagen anfahrbar. Südlich der Hoffläche stehen am Böschungsrand ein Gartengerätehaus und ein Saunahaus mit Aussenwhirlpool und Terrasse. Der nordöstliche Grundstücksbereich ist auf EG-Niveau an den Wintergartenanbau ausgerichtet und steigt nach Nordosten nochmals an. Dieser Bereich ist stark vernachlässigt. Dort steht auch ein Trafohochhaus mit einer Oberleitungszuleitung aus Südwesten. Von der Gemeindestrasse aus besteht ebenfalls eine Zufahrt zum Trafogebäude. Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO - SW – Richtung : ca. 48 m

NW - SO – Richtung : ca. 52 m

Grundstücksgrösse : 1.446 m<sup>2</sup> laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 1 - 6 und Bilder 1 - 13 !

## 2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

### 2.2.1 Allgemeines

Das vorgefundene Wohngrundstück war früher Teil des östlich anschliessenden ehemaligen Kleinanwesenens und wurde abgemarkt und im Jahr 1958 mit einem Wohnhaus und angebauter Garage mit 2 Einstellplätzen bebaut. Im Jahr 1995 wurde ein weiteres Garage- und Werkstattgebäude mit 2 Einstellplätzen auf dem KG-Hofniveau errichtet. Die 3 Gebäude werden nachfolgend getrennt beschrieben.

### 2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist zweigeschossig in Massivbauweise mit vollständiger Unterkellerung (=Hanggeschoß) und mit vollständig ausgebautem Dachgeschoß errichtet. Das Haus ist mit einem Satteldach mit Holzdachstuhl gedeckt.

In dem Wohnhaus sind 3 abgeschlossene Wohnungen auf 3 Ebenen verteilt vorhanden. Diese Wohnungen wurden mit Modernisierungsmassnahmen im Zeitraum von 1995 bis 2011 aufgeteilt und eingerichtet.

Im Kellergeschoß ist die kleine 2-Zimmerwohnung W1 eingerichtet. Die Wohnung hat einen Aussenzugang vom Hof und über die mittige Treppe vom TH-Zugangsflur und ist voll möbliert. Der Heizraum wird zusätzlich noch als Hauswirtschaftsraum genutzt. Ein Öl-lagerraum ist in der Nordostecke vorhanden.

Im Erdgeschoss besteht der Zugang zum Wohnhaus an der Nordseite von der Gemeindestrasse aus in eine schmalen Mittelflur. Beidseitig vom Flur ist die 4-Zimmerwohnung W2 mit angebautem Wohnwintergarten eingerichtet. Dieser liegt 3 Stufen höher als die EG-Ebene der Wohnung. Die Wohnung ist nicht möbliert. Es fehlt eine Kochgelegenheit.

Im Obergeschoss ist die 3-Zimmerwohnung W3 vorhanden. Auf dieser OG-Ebene wurde ein traufseitig angeordneter niedriger Wintergarten angebaut, der auf 2 Holzstützen ab dem KG aufgestelzt ist. Die Einhausung wurde augenscheinlich um einen früheren Balkon nachträglich eingebaut. Eine interne Treppe führt ins Dachgeschoß. Dort sind 2 Räume ausgebaut.

Grundrissteilungen und Raumnutzungen siehe Anlagen 4 – 6 !

#### Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / Wärmeschutzberechnung o.ä. für das Wohngebäude vor. Die vorgefundene Gebäudehülle kann keinem Wärmeschutzstandard zugeordnet werden. Mit den durchgeführten Modernisierungen, z.B. dem Fenstertausch, dem Einbau einer Öl-Zentralheizung vor ca. 20 Jahren, etc. wurde der Wärmedämmstandard zwar verbessert, bei einer künftigen weiteren Wohnnutzung werden zusätzliche Anlagen zur teilweisen Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren Energien notwendig.

#### Schallschutz/Brandschutz:

Nachweise hierzu liegen ebenfalls nicht vor. In Bezug auf die Gebäudeart und die Bebauung sind keine hohen Anforderungen erkennbar.

#### Instandhaltung:

Die bewohnten Bereiche der Wohnung W3 und W1 sind ausreichend instand gehalten. Bei der Wohnung W2 bestehen aufgrund des unfertigen Restausbaus Instandhaltungsrückstände, ebenso in den Technikräumen im KG.

#### Barrierefreiheit:

Das Wohnhaus ist insgesamt nicht barrierefrei nutzbar, bzw. entsprechend ausgebaut.

**Technische Daten Wohnhaus:****Lichte Raumhöhen /**

Geschoss Höhen : KG: ca. 2,10 m / ca. 2,40 m  
EG: ca. 2,25 m / ca. 2,55 m  
OG: ca. 2,30 m / ca. 2,65 m  
DG: ca. 1,05 – 2,80 m

Wohnfläche insgesamt : 224,70 m<sup>2</sup> - siehe Anlage 8

Bruttogrundfläche : 345,92 m<sup>2</sup> - siehe Anlage 7

Bruttorauminhalt : 951 m<sup>3</sup> - siehe Anlage 7

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre – Massivbauweise

Restnutzungsdauer : 45 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und als modifizierte Restlebensdauer

**Bauteilbeschreibung Wohnhaus:**

Aussenwände	Mauerwerk beidseitig verputzt d= ca. 34 cm gesamt tlw. mit gedämmter Trockenputzbekleidung innen mit Reibeputz
Innenwände	Mauerwerk beidseitig verputzt, d= ca. 14 - 28 cm
Geschossdecken	Massiv- und Holzbalkendecken mit Fehlböden
Geschosstreppen	KG - OG: Stb- Massivtreppen mit Nutzbelag, Hartholzhandlauf auf Edelstahlprofilgeländer OG - DG: Holzwangentreppen, gestemmt, Hartholzhandlauf, Satteldach mit ca. 33° Dachneigung / leicht unterdimensionierter Holz-Pfetten-Dachstuhl, rauhe Holzschalung
Dachform / -konstruktion	Ziegeldeckung auf Lattung und Pappe-Unterdeckung
Dachdeckung	gemauert / verblecht
Kamine/Kaminköpfe	Kupferblech
Blechteile	mineralischer Putz, ausgebessert, Anstrich in schlechter Heimwerkerqualität
Aussenputz	Dachdecken mit N+F-Bekleidungen, Geschossdecken mit Putz-, furnierten N+F Paneel- und GK-Bekleidungen
Deckenbekleidungen	Bäder: Fliesen und Natursteinfliesen raumhoch Küchen: Fliesenspiegel
Wandbeläge	KS-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, weiss, Bj.2013.
Fensterelemente	DG: Textilbeläge, verbraucht
Bodenbeläge	OG: Laminat- und Fliesenbeläge, Holzdielen (Wintergarten) EG: Laminat-, Fliesen-, Steinzeug- und Korkdielenbeläge KG: Laminat-, Steinzeug- und Fliesenböden
Türen	KG: Weichholz-Füllungstüren in Holztürzargen + Blechtüren
Heizung	EG - DG: Holztüren alt, Holztürzargen, gestrichen, Glastüren Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung, Kessel Bj. ca. 2009, ca. 28 kW aussenfühlergesteuert / 500 l WW-Standboiler / Heizleitungen tlw. gedämmt / Flachheizkörper mit Thermostaten / 3x 1.000 l PE-Öltanks in öldichter Raumwanne
Lüftung/Klima	Klimaanlagen in Wohnung W3 im OG mit Aussensplittgeräten Bj. 2002, n. A. Anlagentechnik 2012 tlw. erneuert.
Sanitär	n. A. KS-Wasserleitungen Bad W3-OG: Ausbau ca. 1995 mit Whirlpool-Bw, weiss, eingeschauft, EHM / Du., weiss, eingemauert, EHM, Glas-TW / HWC, weiss, u.P. Spülkasten / H-Bidet, weiss, EHM / Einbau-WT, Korean, EHM, Spiegelschrankschrankumbauung → siehe Bild 18 Bad W2-EG: Ausbau ca. 2007 mit Whirlpool-Bw, weiss, eingeschauft, EHM / ebenerdige Du., a. P. Mehrfach-Brausearmaturen, Glas-TW / HWC, weiss, u.P. Spülkasten / H-Bidet, weiss, EHM / Einbau-WT, EHM, Unterschrank → siehe Bilder 22 – 23



Elektro

noch Bauteilbeschreibung:

Du./WC W1-KG: Ausbau ca. 1995 mit Du, weiss, eingemauert,  
EHM, Vorhang / HWC, weiss, u.P. Spülkasten  
/ WT, weiss, klein, EHM  
→ siehe Bild 23

Heizung/HWR WM-Anschlüsse  
Küchen Sanitäranschlüsse

Wohnnutzungsorientierte Ausstattung / Türsprechanlage /  
n. A. Videoüberwachungsanlage für die Wohnungen W1 und  
W3 – Funktion nicht geprüft

→ siehe Bilder 1 - 28 und Anlagen 4 - 6 !

## 2.2.3 Garage 1

Das eingeschossige Garagengebäude wurde mit dem Wohnhaus etwa 1958 auf dem KG-Niveau nach Osten an das Wohnhaus angebaut. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude mit 2 Einstellplätzen wird mit dem später angebauten Wintergarten im EG überbaut. Etwa 1995 wurde die Garage nach Süden verlängert. Die Garagendecke zeigt Tauwasserausbildungen, was auf eine unzureichende Dämmung zurückzuführen ist.

Brandschutz:

Nachweise hierzu liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der massiven Bauweise bestehen nur geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

Instandhaltung:

Das Garagengebäude ist nicht ausreichend instandgehalten. Der Raum wird derzeit als Bauwerkzeug- und Materiallager genutzt.

### Technische Daten Garage 1:

Lichte Raumhöhe /

Geschoss Höhen : ca. 2,05 m / ca. 2,60 m

Nutzflächen Garage : ca. 26,6 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche : 41,89 m<sup>2</sup> - siehe Anlage 7

Bruttorauminhalt : 109 m<sup>3</sup> - siehe Anlage 7

Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre – Massivbauweise

Restnutzungsdauer : 25 Jahre nach der Einschätzung vor Ort

### Bauteilbeschreibung Garage 1:

Aussenwände	Mauerwerk, beidseits verputzt, d= ca. 28 cm gesamt
Decken	Stb.-Decke, gestrichen
Dachform	Flachdach, überbaut, abgedichtet,
Blechteile	verzinktes Blech
Aussenputz	mineralisch, gestrichen
Tore	2 Deckensektionaltore mit E-Antrieb
Elektro	nutzungsorientierte einfache Ausstattung

→ siehe Bild 29 und Anlagen 4 - 6 !

## 2.2.4 Garage 2 / Werkstatt

Entsprechend den Genehmigungsunterlagen wurde die eingeschossige Garage mit 2 Einstellplätzen im Jahr 1995 auf dem KG-Niveau nach Osten und leicht abgewinkelt an die Garage 1 angebaut. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist mit einem flachen Pultdach gedeckt. Die Garage wird zudem als Werkstatt genutzt. Es ist eine abflusslose Montagegrube vorhanden, die jedoch nicht eingesehen werden konnte.

### Brandschutz:

Nachweise hierzu liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der massiven Bauweise bestehen nur geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

### Instandhaltung:

Das Garagen- und Werkstattgebäude ist ausreichend instandgehalten.

### **Technische Daten Garage 2 / Werkstatt:**

Lichte Raumhöhen	:	ca. 2,60 – 3,00 m
Nutzflächen Garage	:	ca. 51,5 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	:	62,35 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	218 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre – Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre nach der Einschätzung vor Ort

### **Bauteilbeschreibung Garage 2 / Werkstatt:**

Aussenwände	Mauerwerk, beidseits verputzt, d= ca. 28 – 36 cm gesamt
Boden	tragende Stb.-Bodenplatte, n. A. d= 30 cm Oberfläche geglättet
Dachform	flaches Pultdach mit ca. 4° Dachneigung
	Holz-Deckenbalkenlage, n. A. gedämmt, GK-Bekleidung, gestrichen
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralisch, gestrichen
Tore	2 Deckensektionaltore mit E-Antrieb
Fenster	3 Holzfenster mit Isolierverglasung, gestrichen
Türe	Blechture
Elektro	nutzungsorientierte einfache Ausstattung

→ siehe Bild 30 und Anlagen 4 - 6 !

## 2.2.5 Baumängel und Schäden

Als **B a u m ä n g e l** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

**B a u s c h ä d e n** können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

**A u s b a u r ü c k s t ä n d e** sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

### **Wohnhaus:**

- Erneuern Bodenbeläge DG-Räume W3 wegen starker Abnutzung
- Revitalisieren der Raumschalen in den Wohnräumen im OG - W3 wegen deutlicher Abnutzung  
→ siehe Bilder 16 - 18
- Revitalisieren der Raumschalen in den beiden Technikräumen im KG wegen tlw. provisorischem Ausbau und leicht abgenutzten Flächen  
→ siehe Bilder 27 - 28
- ständiger leichter Mehraufwand für Instandhaltung des Wohnhauses mit ≈ 66 Jahre alter Grundbausubstanz und den unterschiedlich ausgestalteten Modernisierungen über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus - bezogen auf die Restnutzungsdauer von 45 Jharen abgezinster jährlicher Betrag von 2.000,- € bei 5% Zins

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus = 15.000 €

### **Garage 1:**

- Revitalisieren der Raumschalen im gesamten Garagenraum wegen starker Abnutzung  
→ siehe Bild 29
- Stahlprofilträger der Deckenabstützung feuerhemmend beschichten
- Tauwasserbildung an Garagendecke - notwendige Innendämmmassnahme

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Garage 1 = 5.000 €

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt = 20.000 €



## 2.2.6 Besondere Bauteile

Als **Besondere Bauteile** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale angesehen und erst im ermittelten Sachwert berücksichtigt. Im Ertrags- und Vergleichswertverfahren sind diese Bauteile mit den Mietansätzen bzw. den Vergleichspreisen abgedeckt.

Der Zeitwert der von aussen erkennbaren Photovoltaik-Dachanlage kann nur nach geschätzten und aus dem Immobilienmarkt bekannten Ansätzen beurteilt und geschätzt werden. Technische Daten zum Baujahr, der Gesamtleistung, zum evtl. Eigenverbrauch, zur evtl. Speicherung oder zur Einspeisevergütung des erzeugten Stromes konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

### **Wohnhaus:**

- Gitterschneefang auf Nordostdachfläche
- Klimaanlagen in Wohnung W3 im OG mit Aussensplittgeräten Bj. 2002, n.A. Anlagen-technik in 2012 tlw. erneuert
- Aussenkamin an Nordostseite über Dach als Edelstahlblechrohr gedämmt  
→ siehe Bilder 2 - 3
- Installierte Videoüberwachungsanlage für die Wohnungen W1 und W3 - Funktion nicht geprüft
- Aufdachphotovoltaikanlage mit 44 PV-Modulen, geschätztes Baujahr/Leistung: 2010/ca. 8 kWp, Anschaffungswert geschätzt: 30.000,- €  
Zeitwert geschätzt: 16.000,- €  
→ siehe Bild 1

---

Zeitwert der Besonderen Bauteile - Wohnhaus = 23.500 €

### **Garage 2 / Werkstatt:**

- Montagegrube, b= ca, 1,20/4,50/1,60 m, n.A. ohne Abfluss

---

Zeitwert der Besonderen Bauteile - Garage 2 / Werkstatt = 1.500 €

---

Zeitwert der Besonderen Bauteile - insgesamt = 25.000 €

## 2.3 Aussenanlagen

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

Zu den Zeitwerten der Aussenanlagen werden auch die Zeitwerte der untergeordneten Gebäude, wie z.B. das Schuppen, Unterstellen, Gartenhäuser, etc., dazu gerechnet.

### Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald:

- Eingangspodest zum Wohnhaus an Nordostseite mit Granitstufe mit 1 Stg.
- Pflasterstreifen entlang Nordostseite Wohnhaus bis Asphaltkante Gemeindestrasse mit Granitkleinsteinpflasterbelag - ca. 14 m<sup>2</sup>  
→ siehe Bilder 2 - 3
- Mülltonnenhaus an Nordecke Wohnhauses, stark eingewachsen - geringer Zeitwert
- Hoffläche im Süden und Auffahrt zur Gemeindestrasse mit Asphaltbelag mit talseitig durchlaufender Betonmuldenrinne - ca. 230 m<sup>2</sup>  
→ siehe Bilder 2 + 6
- Betonpflasterfläche südwestlich Garage 2 / Werkstatt, mit Einfassung - ca. 30 m<sup>2</sup>  
→ siehe Bild 6
- Gartengerätehaus im Süden b/t/h= ca. 3,05/2,40/2,00- 2,30 m, ca. 10 Jahre alt, leichte Holztragkonstruktion mit Flachdach, 2-flgl. Zugangstüre, Holzaussenwandbekleidungen farbig lasiert  
→ siehe Bilder 11 + 12
- Saunahaus mit Vorraum, Holztragkonstruktion mit Flachdach, Blechdeckung, Aussenwände mit beidseitiger Holz N+F-Bekleidung, 2 Personensauna, n.A. funktionsfähig Bj. ca. 2010, b/t/h= ca. 3,40/3,36/2,24 m  
→ siehe Bilder 11 + 12
- Terrassenfläche mit Aussenwhirlpool mit Einstiegsplattform, Bodenfliesen 60/60 cm beweglicher Sonnenschutz auf LM-Gittermast/-traversen mit KS-Doppelsteg-Dachschiebeplatten über Sitzplatz und Pool, Anlage stark abgewittert  
→ siehe Bilder 11 + 12 + 13
- Gestaltete Terrassen- und Gartenfläche im EG nach Nordosten mit Geländestützmauern, Holzkinderspielhaus, etc., stark verwildert eingewachsen und abgewittert, tlw. defekt - geringer Zeitwert  
→ siehe Bilder 9 + 10
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit Thujenhecke entlang Strasse im Nordosten b= ca. 80 cm, h= ca. 2,0 -2,5 m, 3 Fichten + 1 Tanne im Südwesten auf Böschung, Ziersträucher, Einzelkoniferen, etc., Grünanlagen stark verwildert - geringer Zeitwert  
→ siehe Bilder 1 - 12
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
  - Schmutzwasserkanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
  - Trinkwasserversorgung aus überörtlichem Versorgungsnetz
  - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz

Zeitwert der baulichen Aussenanlagen - gesamt = **30.000 €**

dies entspricht ca. 8,2 % des rechnerischen Gebäudesachwertes.

## 2.4 Nutzungsperspektive

Das Wohnhaus und die angebauten Garagen wurde als Mehrfamilienwohnhaus zur Eigenutzung konzipiert, erweitert und ausgebaut. Diese Nutzung fand augenscheinlich auch seit ihrer Errichtung statt. Sie kann auch künftig unterstellt werden.

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 463/1 Gemarkung Au vorm Wald

#### 3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

##### Wertermittlungsmethoden:

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

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

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

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

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

##### Verfahrenswahl:

Direkte Vergleichswerte zu den Boden- und dem Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 3 abgeschlossenen Wohnungen kann das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt, aber auch als Ertragswertobjekt eingestuft werden. Beide Werte werden rechnerisch untersucht und die Ergebnisse sachverständig gewichtet zur Verkehrswertableitung herangezogen.

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

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

### 3.2 Bodenwert

#### Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

##### Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Straubing - Bogen sind im Gemeindegebiet von Hunderdorf insgesamt 27 Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum sind in der zutreffenden Zone -Schafberg- nachfolgender Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG<sup>1</sup>, veröffentlicht.

##### Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde: **Hunderdorf**

BRW NR.	Ortsteil	Bodenrichtwert- zonenname	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Art der Nutzung	Bodenricht- wert €/m <sup>2</sup>
111 108	<b>Schaf- berg</b>	<b>Schafberg</b>	erschliessungs- beitragsfrei - ebf	M gemischte Baufläche	<b>50,00</b>

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum von zwei Jahren. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben. Das Richtwertgebiet -Schafberg- weist nur den ca. 300 m nördlich vom Bewertungsobjekt liegenden kleinen bebauten Teil aus. Dieses Richtwertgebiet ist jedoch lagebezogen und topographisch direkt mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar.

##### Vergleichspreise:

Der Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf sind, nach Anfrage, keine aktuellen Kaufpreise von unbebauten Wohn- oder gemischt genutzten Grundstücken im Richtwertgebiet und auch in der näheren Umgebung des zu bewertenden Grundstückes aus eigenen Ver- und Ankäufen bekannt.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Straubing wurde eine Vorauswahl von unbebauten Grundstücken, Bauplätzen und Bauerwartungsland aus dem Gemeindebereich von Hunderdorf angezeigt. Es konnten aber daraus keine vergleichbaren Kauffälle ermittelt werden.

Der Bodenpreis muss deshalb ausschliesslich vom Richtwert abgeleitet werden. Der Richtwert zeigt den Bodenpreis und die ortsüblich ausgestalteten und abgerechneten Erschliessungskosten auf. In Aussenbereichslagen werden üblicherweise nur die Erschliessungskosten für Kanal und Wasser berücksichtigt, da die Anwesen meist an Gemeindestrassen errichtet sind, für die keine Erschliessungskosten angefallen sind.

Für den Bereich Schafberg kann daher angenommen werden:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung Kanal + Wasser	=	50,00 €/m <sup>2</sup>
• abzgl. aktuelle Erschliessungskosten Kanal + Wasser	= -	8,00 €/m <sup>2</sup>
daraus abgeleiteter Grundpreis, ohne Erschliessung	=	42,00 €/m <sup>2</sup>
	gerundet =	<u>42,00 €/m<sup>2</sup></u>

Der Bodenrichtwert stellt jedoch nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem grossen Richtwertgebiet dar. Wegen des zurückliegenden Stichtages des Richtwertes sind zur Ableitung des zutreffenden Bodenpreises die Bodenrichtwertanpassung ab dem Stichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Richtwertgebiet, seiner Grundstücksgrösse und eventuelle Einflüsse bestehender vorhandener Grundstücksbelastungen Anpassungen notwendig.

<sup>1</sup> KAG - Kommunalabgabengesetz

**Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes**

• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 12.12.2024	2% =	1,00 €/m <sup>2</sup>
• Lageanpassung - ausserhalb Richtwertzone	2% = -	1,00 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksgrösse - grosses Grundstück mit grossem Anteil an nicht nutzbaren Böschungsflächen	5% = -	2,50 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksbelastungen - entfällt	0% =	0,00 €/m <sup>2</sup>
allgemein angepasster Bodenrichtwert	=	47,50 €/m <sup>2</sup>
gerundet =		<u>47,50 €/m<sup>2</sup></u>

**Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:**

Aufgrund der unüblichen Grundstücksgrösse und des ungewöhnlichen Zuschnittes ist das zu bewertende Grundstück entsprechend seinen Nutzungsanteilen aufzuteilen und zu betrachten, und zwar

- den bebauten und bebaubaren grösseren nördlichen Grundstücksbereich als Wohnbaufläche,
- den nach Nordosten anschliessenden Gartenbereich als Gartenland, und
- den grossen Böschungsbereich nach Südwesten.

**Bodenpreis Grundstückshauptfläche – Wohnbaufläche:**

Der angepasste Bodenrichtwert stellt den Bodenpreis eines unbebauten Grundstückes in einem bestimmten Bereich im Richtwertgebiet, einschliesslich Erschliessungskosten, dar. Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstücksfläche sind deshalb noch Merkmale zu berücksichtigen, die der abgeleitete Bodenrichtwert nicht berücksichtigt. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Lage, hier: Lage auf grossem Grundstück mit erhöhter  
Lage und Fernsicht : bis + 20%
- Hanglage, hier: erschwerete Bebauung : bis - 10%
- Hanglage, hier: mögliche Hanggeschossbebauung : bis + 10%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

**Bodenpreis Grundstückshauptfläche - Wohnbaufläche:**

• allgemein angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	47,50 €/m <sup>2</sup>
• Zuschlag wegen grosssem Grundstück mit erhöhter Lage mit Fernsicht	12% =	5,70 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen starker Hanglage nach Südwesten mit erschwerter Bebauung und Erschliessung	8% = -	3,80 €/m <sup>2</sup>
• Zuschlag für mögliche Hanggeschossbebauung / -nutzung	10% =	4,75 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen vorhandener Bebauung	3% = -	1,43 €/m <sup>2</sup>
Bodenpreis Wohnbaufläche, einschl. Erschliessung	=	52,73 €/m <sup>2</sup>
gerundet =		<u>52,70 €/m<sup>2</sup></u>

**Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Gartenland:**

Die aufgrund des Grundstückszuschnittes und vor allem aufgrund der bewegten Topographie baulich nicht nutzbare Grundstücksfläche in der Nordostspitze des Grundstückes ist als Gartenland einzustufen. Gartenlandflächen werden üblicherweise mit den Hauptnutzflächen eines Grundstückes mitgestaltet und bewirtschaftet. Sie werden in einer Spanne von 30% bis 60 % des Wertes der Grundstückshauptfläche ver- und gekauft. Aufgrund der homogenen Anbindung dieser Nebenflächen an die Grundstückshauptfläche kann ein mittlerer Ansatz mit von 40% angenommen werden. Zur Ableitung des Bodenpreises wird der Grundwert aus Bodenricht- und Vergleichsbodenwert herangezogen, allerdings ohne die anteiligen ortsüblichen Erschliessungskosten.

**Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland:**

• abgeleiteter Bodenrichtwert ohne Erschliessung	=	42,00 €/m <sup>2</sup>
• daraus angenommener Preisanteil für Gartenland : 40%	=	16,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland	=	16,80 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	<b>16,80 €/m<sup>2</sup></b>

**Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Böschungsflächen:**

Die aufgrund des Grundstückszuschnittes und vor allem aufgrund der bewegten Topographie baulich nicht nutzbare Grundstücksfläche in der Südwestspitze des Grundstückes ist als nicht nutzbare Grundstücksnebenfläche einzustufen. Solche Flächen werden meist mit sehr geringen Kaufpreisansätzen gehandelt. Wenn sie mit den Hauptnutzflächen eines Grundstückes mitgestaltet und bewirtschaftet werden, ist eine Kaufpreisspanne von 5% - 20% des Wertes der Grundstückshauptfläche ver- und gekauft. Aufgrund der homogenen Anbindung dieser Böschungsflächen an die Grundstückshauptfläche kann ein Ansatz mit von 15% angenommen werden. Zur Ableitung des Bodenpreises wird der Grundwert aus Bodenricht- und Vergleichsbodenwert herangezogen, allerdings ohne die anteiligen ortsüblichen Erschliessungskosten.

**Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Böschungsflächen:**

• abgeleiteter Bodenrichtwert ohne Erschliessung	=	42,00 €/m <sup>2</sup>
• daraus angenommener Preisanteil für Böschungsflächen: 15%	=	6,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland	=	6,30 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	<b>6,30 €/m<sup>2</sup></b>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

**Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald:**

Bebaute Fläche - Grundstückshauptfläche	776 m <sup>2</sup> x	52,70 €/m <sup>2</sup>	=	40.895 €
Gartenland - Grundstücksnebenfläche	320 m <sup>2</sup> x	16,80 €/m <sup>2</sup>	=	5.376 €
Böschung - Grundstücksnebenfläche	350 m <sup>2</sup> x	6,30 €/m <sup>2</sup>	=	2.205 €
gesamt	1.446 m <sup>2</sup>		=	48.476 €
		gerundet	=	<b>48.500 €</b>

### 3.3 Sachwert

#### Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der drei Gebäudeteile, Wohnhaus, Garage 1 und Garage 2/Werkstatt auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

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

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.11** – freistehendes Einfamilien-/Zweifamilienwohnhaus E+I, voll unterkellert, DG ausgebaut  
Trotz der drei ausgebauten und abgeschlossenen Wohnungen kann das Wohnhaus als Zweifamilienwohnhaus eingeordnet werden.  
Die mögliche Hanggeschossbebauung ist mit einem Zuschlag zum Kostenkennwert zu berücksichtigen.
- Garage 1: **Typ 14.1** – Einzel-/Mehrfachgaragen
- Garage 2/Werkstatt - **Typ 14.1** – Einzel-/Mehrfachgaragen

#### Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

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

#### Baupreisindex – BPI:

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

- BPI November 2024: **184,7 Wohngebäude** (2010 = 100)

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

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

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

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

Zu Ermittlung dieser längeren Restnutzungsdauer wird über ein Punktesystem die modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Mit der folgenden Formel wird die theoretische Modellrechnung zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer berechnet:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{GND}$$

Die Werte a, b und c sind in der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 dargestellt. Die Modellrechnung ist für Wohngebäude konzipiert.

#### **Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:**

nach Anlage 4 zur SW-RL

Modernisierungselemente	ausgeführt im Jahr	max. Punkte	objektbezogene Punkte zum WE-Stichtag
Dacherneuerung mit Verbesserung der Wärmedämmung	1995	4	1
Erneuerung Fenster und Aussentüren	2013	2	2
Modernis. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	2009	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2009	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände - tlw. Innendämmung	2009	4	0,5
Modernisierung von Bädern (Nassräume)	2009	2	1
Modernisierung Innenausbau (Decken, Fussb., Treppen)	2009	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung durch Wintergartenanbauten	1999	2	1
	20		7
daraus abgeleitete modifizierte <b>Modifizierte Restnutzungsdauer :</b>		= 45,35 Jahre	mittlerer Modernisierungsgrad
		gerundet = <b>45 Jahre</b>	

Daraus ermitteln sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauern:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **45 Jahre**
- Garage 1: GND = 40 Jahre / RND = **25 Jahre**
- Garage 2 / Werkstatt: GND = 40 Jahre / RND = **30 Jahre**

Die Restnutzungsdauern zu den Garagen wurden nach den Feststellungen vor Ort beurteilt und festgelegt.

#### **Alterswertminderung - AWM:**

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

#### **Regionalfaktor:**

Der Regionalfaktor dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse im örtlichen Grundstücksmarkt. Nach § 36 ImmoWertV 2021, Abs. 3 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten u.a. mit diesem Regionalfaktor zu multiplizieren. Da derzeit vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Landkreises Straubing-Bogen noch keine Regionalfaktoren ermittelt werden, empfiehlt der Obere Gutachterausschuss im Freistaat Bayern (OGA) einen neutralen Faktor mit einzusetzen.

**Sachwert Wohnhaus:**

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich ein Kostenkennwert von 835,- €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ab.

Berechnung nicht dargestellt !



Berechnung nicht dargestellt !

**Sachwert Garage 1:**

Berechnung nicht dargestellt !

**Sachwert Garage 2 / Werkstatt:**

Berechnung nicht dargestellt !

**Zusammenstellung der Sachwerte:****Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald:**

Wohnhaus	=	323.400 €
Garage 1	=	15.600 €
Garage 2 /Werkstatt	=	27.900 €
<hr/>		
Wert der baulichen Anlagen	=	366.900 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	30.000 €
<hr/>		
Zwischensumme	=	396.900 €
<hr/>		
Bodenwert Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald	siehe Ziff. 3.2 =	48.500 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	<b>445.400 €</b>

**Marktanpassung des Sachwertes:**

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind.

Diese Sachwertfaktoren werden aktuell, bzw. in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen im Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2024 veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Vorgaben der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten

Dem in Bezug auf den vorläufigen Sachwert ermittelbaren Sachwertfaktor liegt eine ausgewertete Anzahl von 59 Verkäufen aus 2022 bis 2023 zugrunde. Dieser ermittelt sich nach der Formel zur Trendlinie  $y = -0,358 \ln(x) + 5,7313$  /  $R^2 = 0,3014$

Mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach im Vergleich aus 2022 - 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 1,07.

Aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern kann für diese Immobilienart in der ländlichen Region ein geringerer Sachwertfaktor von durchschnittlich 0,90 abgeleitet werden. Dies trifft auf Wohnimmobilien im Außenbereich in der Kaufpreisspanne von 400.000,- bis 500.000,- € zu.

Der Berechnung wird deshalb ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden o. a. Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **0,99** zugrunde gelegt.

**Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:**

• vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	445.400 €
• aus Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss Landkreis Straubing-Bogen abgeleiteter Sachwertfaktor	=	1,07
zum Stichtag 01.01.2024 - Auswertungszeitraum 2022 - 2023		
• Vergleichsfaktoren aus Immobilienverkaufsauswertungen für EFH / ZFH- Wohnhäusern im Außenbereich in Kaufpreisspannen von 400.000 bis 500.000 € (z.B. Sprengnetter, IVD, Auskünfte von Maklern, etc.) als Mittelwert	=	0,90
daraus abgeleiteter mittlerer Marktanpassungsfaktor	=	0,99
daraus abgeleiteter vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	439.808 €
gerundet	=	<b>439.800 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:**

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

Wir vorab beschrieben wird die Gängigkeit der Immobilie auf dem zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Grundstücksmarkt als besonderes Grundstücksmerkmal angesehen und bewertet.

Marktkaufpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese zusätzlichen Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.



Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet = 439.800 €

• abzgl. Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.5 = -	20.000 €
• zzgl. Besondere Bauteile	siehe Ziff. 2.2.6 =	25.000 €

Zwischenwert = **444.800 €**

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- gut gängige Immobilengröße - im Sachwertfaktor bereits berücksichtigt (+/-)
- Trafohochhaus mit Oberleitung über Garage 2/Werkstatt - Immissionen (-)
- starke Hanglage mit erschwerter Bebauung und hohem Böschungsanteil (-)
- Nutzungsdefizite:
  - Wohnung W2 ohne Kochgelegenheit (-)
  - Zugangstüre W3 direkt am Treppenaustritt (-)
- Abstützung Wintergarten W3 - OG über 2 Geschosse ohne Queraussteifungen (-)
- Trennung der H/S/E-Versorgungseinrichtungen nur zu 80% umgesetzt (-)
- Altdachstuhl leicht unterdimensioniert (-)
- leichtes negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht zeitgemäßen Wärmeschutzes an dem beheizten Gebäude, z.B. tlw. fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes über erneuerbare Energien, baujahresbezogen leichte Dämmdefizite an der Gebäudeaussenhülle, fehlende/geringe Dämmung gegen Erdreich, etc., in Bezug auf die gesetzlich geltenden gesetzlichen Vorgaben des GEG (früher ENEV) (-)

daraus abgeleiteter Abschlag: 444.800 € x 25% = - 111.200 €

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten boG = 333.600 €

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet = **334.000 €**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass neben den berücksichtigten Baumängeln und Schäden und dem Zeitwert der Besonderen Bauteile zusätzlich erkennbare Merkmale einen hohen Abschlag von insgesamt 25% vom marktangepassten Sachwert rechtfertigen.

### 3.4 Ertragswert

Für die vorhandene Nutzung mit 3 abgeschlossenen Wohnungen und insgesamt 4 Garagenstellplätzen auf dem zu bewertenden Grundstück wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

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

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

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW \quad vEW = \text{vorläufiger Ertragswert}$$

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

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

#### Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor, da die Wohnungen bisher ausschliesslich eigengenutzt waren.

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

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

Für die kleine 2-Zimmerwohnung W1 im KG mit direktem Aussenzugang ist ortsüblich ein Ansatz in einer Mietpreisspanne von 200,- bis 250,- €/Monat angemessen.

Für die mittlere 3-Zimmer-Wohnung W2 mit angebautem Wintergarten erscheint ein Mietansatz in einer Spanne von 400,- bis 500,- €/Monat als gerechtfertigt.

Für die 5 -Zimmerwohnung W3 im OG und im DG, ohne Aufzug und ohne Balkon oder Terrasse ist ortsüblich ein angemessener Mietansatz von 500,- bis 550,- €/Monat anzunehmen.

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

Eine Mietpreisbindung nach dem WoBindG besteht nicht.

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

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

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

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

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

Demnach lassen sich folgende Bewirtschaftungskosten ermitteln:

		W1	W2	W3
Verwaltung	350,00 €/Jahr	350,00	350,00	350,00
Instandhaltung	12,00 €/m <sup>2</sup>	420,00	961,20	1.315,20
Mietausfallwagnis	2%	48,30	105,73	124,94400
Betriebskosten	umgelegt	umgelegt	umgelegt	
Bewirtschaftungskosten in €/Jahr		818,30	1.416,93	1.790,14
= % -Anteil am Rohertrag		34%	27%	29%

### Liegenschaftzinssatz

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftzinssatzes für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftzinssätzen vorzunehmen. Da dieser im Landkreis Cham nur für Eigentumswohnungen veröffentlicht wird, ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

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

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag üblich hohen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftzinssatz von **3,5%** eingerechnet.

### Restnutzungsdauer

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

### Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben der I Berechnung nicht dargestellt !  
ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

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

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

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

vorläufiger Ertragswert = 280.500 €  
Marktanpassungskriterien:

- gut gängige Immobilengröße (+/-)
- Trafohochhaus mit Oberleitung über Garage 2/Werkstatt - Immissionen (-)
- starke Hanglage mit erschwerter Bebauung und hohem Böschungsanteil (+/-)
- Nutzungsdefizite:
  - Wohnung W2 ohne Kochgelegenheit (-)
  - Zugangstüre W3 direkt am Treppenaustritt (+/-)
- Abstützung Wintergarten W3 - OG über 2 Geschosse ohne Queraussteifungen (+/-)
- Trennung der H/S/E-Versorgungseinrichtungen nur zu 80% umgesetzt (-)
- Altdachstuhl leicht unterdimensioniert (+/-)
- leichtes negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht zeitgemäßen Wärmeschutzes an dem beheizten Gebäude, z.B. tlw. fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes über erneuerbare Energien, baujahresbezogen leichte Dämmdefizite an der Gebäudeaussenhülle, fehlende/geringe Dämmung gegen Erdreich, etc. in Bezug auf die gesetzlich geltenden gesetzlichen Vorgaben des GEG (früher ENEV) (-)

daraus abgeleiteter Abschlag zur Marktanpassung

280.500	x	5%	=	-	14.025 €
---------	---	----	---	---	----------

Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert		=	266.475 €
	gerundet	=	<b>266.500 €</b>

• abzgl. Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.5	=	-	20.000 €
• zzgl. Besondere Bauteile	siehe Ziff. 2.2.6	=		25.000 €

aus Ertragswert abgeleiteter marktangepasster		=	271.500 €
vorläufiger Verkehrswert	gerundet	=	<b>271.500 €</b>



### 3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert

#### Definition:

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

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

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

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

#### Ableitung:

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten wider. Es ist eine für diese Immobilienart übliche Wertdifferenz (19%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	334.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	271.500 €

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner ausschliesslichen Wohnnutzung ein typisches Sachwertobjekt. Wegen der gegebenen fiktiven Vermietbarkeit aller drei abgeschlossenen Wohnungen wurde auch der Ertragsaspekt untersucht.

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

<sup>1</sup> ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1898, zuletzt geändert am 22.12.2020.

Daraus kann folgender Verkehrswert abgeleitet werden:

Akzeptanzstufen	Wertung der Akzeptanz		
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%		
hohe Akzeptanz	75%	hohe Akzeptanz	75%
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 75%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 334.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 271.500 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert	ca. 19%		= 62.500 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert			
= angepasster Verkehrswert aus Sachwert			
271.500 + ( 62.500 x 75% )			= 318.375 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert	gerundet		= <b>318.000 €</b>

### 3.6 Bewegliche Gegenstände

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

Es konnten folgende Zubehörteile festgestellt werden:

Zubehör	Beurteilung	Zeitwert
<b>Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald:</b>		
• Küchenzeile in W1 im KG an 2 Wandseiten über Eck, KS-Fronten, E-Geräte. n. A. Kaufwert mit Einbau in 2010: 14.000,- € Zeitwert geschätzt: 5.600,- €	kein Zubehör, da Küchenzeile aus Systembauteilen erstellt ist und nach Abbau wieder verwendbar ist !	0 €
• Küchenzeile in W3 im OG an 2 Wandseiten über Eck, Holzfüllungstürfronten, E-Geräte, Spüle, ca. 20 Jahre alt, zeitwert geschätzt: 2.000,- € → siehe Bild 17	kein Zubehör, da Küchenzeile aus Systembauteilen erstellt ist und nach Abbau wieder verwendbar ist !	0 €
<b>Zeitwert Bewegliche Gegenstände - gesamt</b>		<b>0 €</b>



### 3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes für den 12.12.2024 mit

<b>Fl.Nr. 463/1 - Gemarkung Au vorm Wald:</b>	
Schafberg 22 / 94 336 Hunderdorf	= <b>318.000 €</b>
i.W.: dreihundertachtzehn Tausend EURO	
Der Verkehrswert setzt sich nach der Marktanpassung und der Berücksichtigung der objektspez. Grundstücksmerkmale zusammen aus:	Bodenwert = 48.500 € Gebäudewert = 269.500 €
	318.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	0 €

xxxxxxxxxxxx, 18.02.2025

#### **Hinweise:**

##### Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Trafostations- und Leitungsrecht, Mitbenutzungs- und Wohnungsrechte, Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschulden, Zwangssicherungshypotheken) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

##### Rundungen:

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

##### Umsatzsteuer:

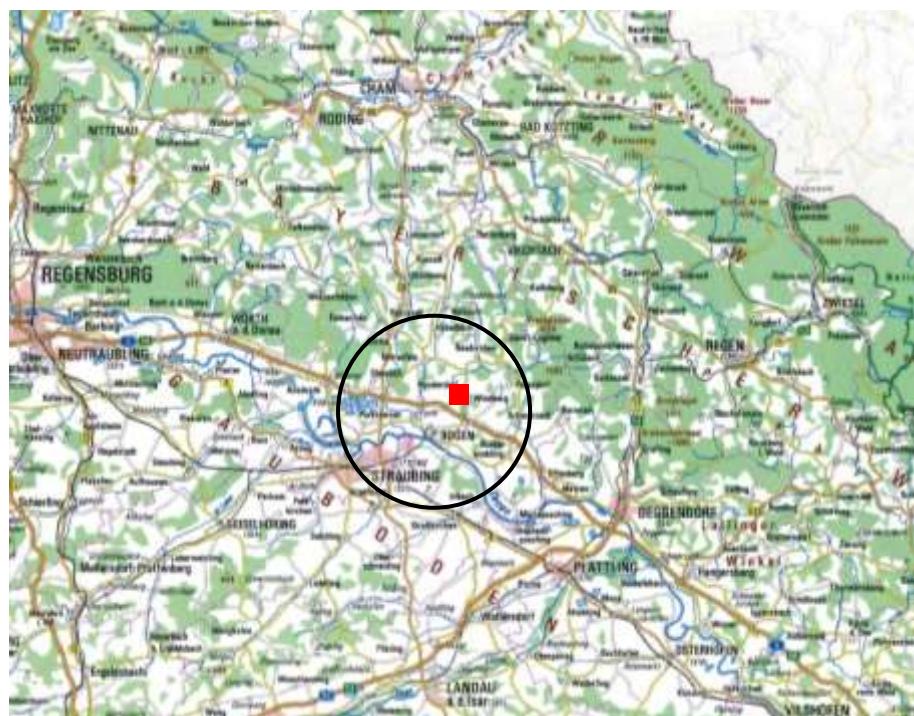
In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

##### Untersuchungen:

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

##### Urheberrecht:

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

**Anlage 1****Auszug Strassenkarte**  
o. M.

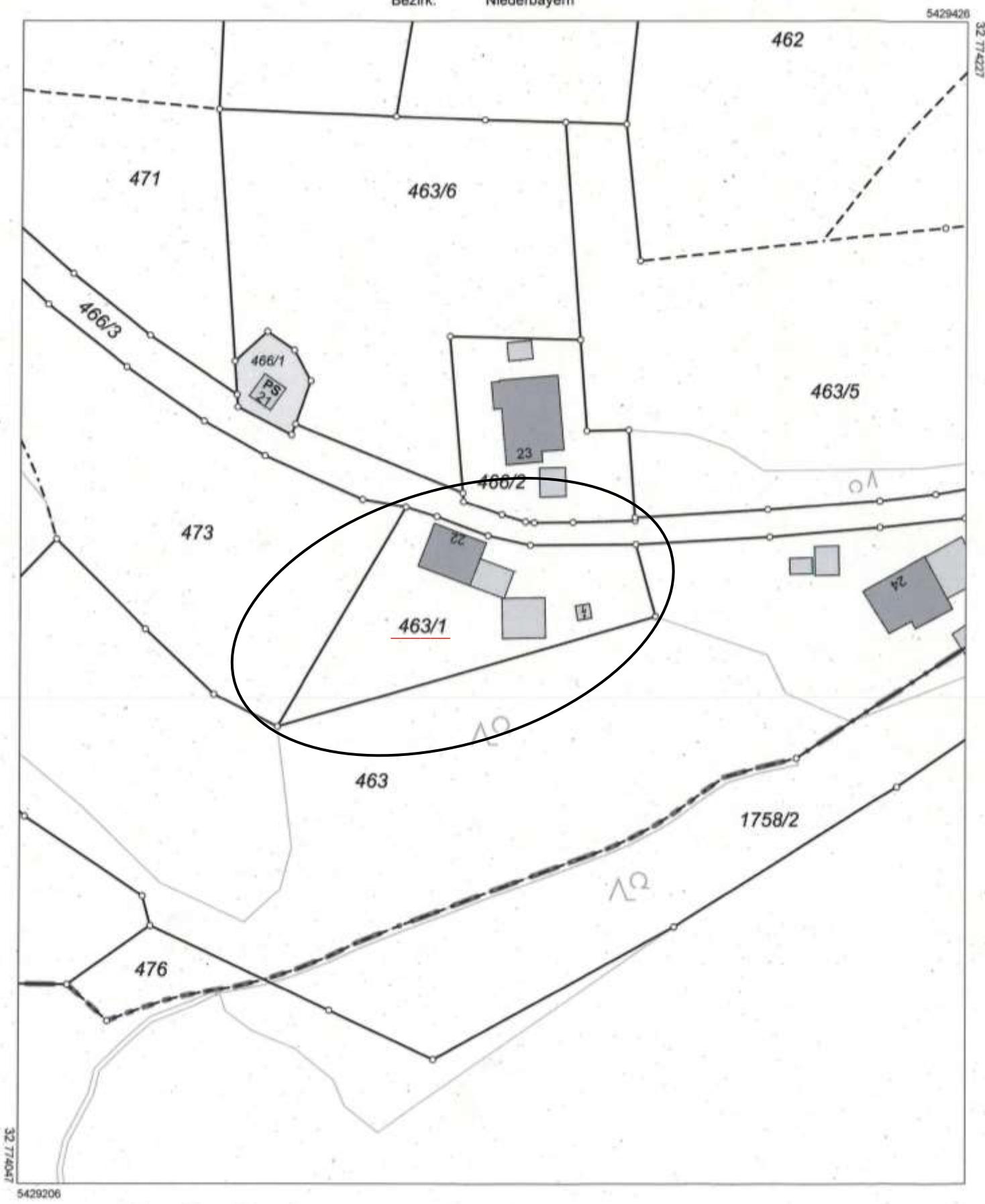
© bayernviewer

**Umgebungsplan Hunderdorf**  
o. M.

© bayernviewer

**Anlage 2**  
**Lageplan M ≈1:1000**

Erstellt am 09.10.2024

Flurstück: 463/1  
Gemarkung: Au vorm WaldGemeinde: Hunderdorf  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Bezirk: Niederbayern

**Anlage 3****Luftbild**  
ohne Massstab

0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

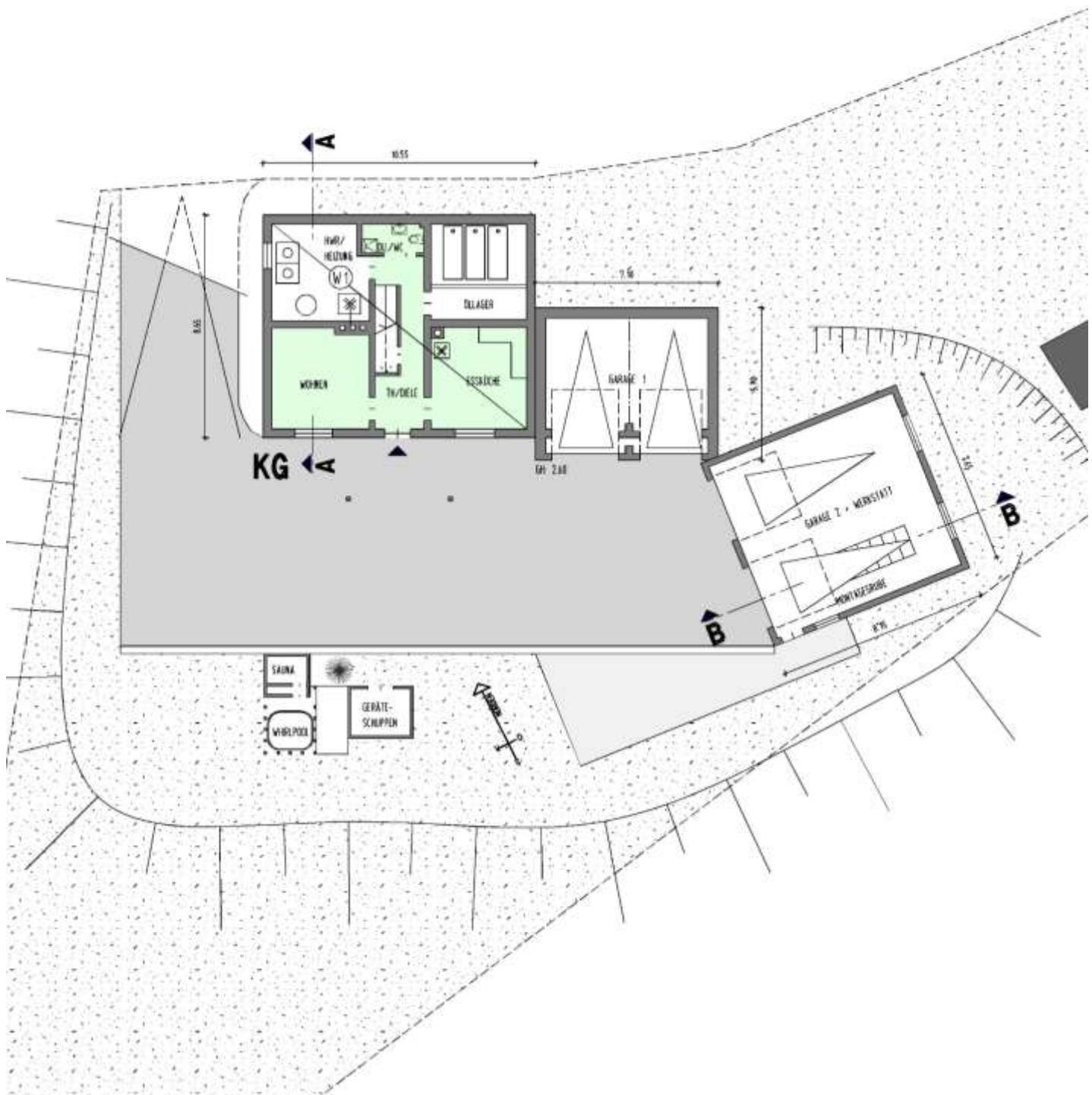
Gedruckt am 08.10.2024 13:03

<https://v.bayern.de/CRITQ>

Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

## Anlage 4

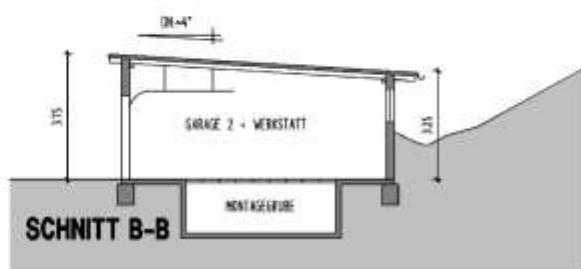
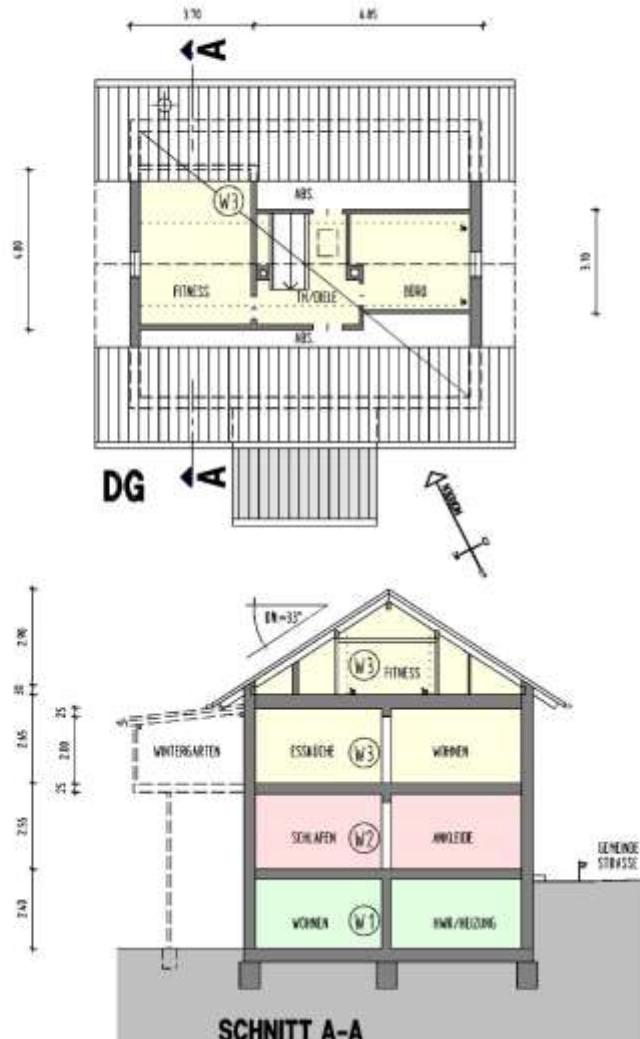
## Übersicht Grundriss KG o. M.



## Anlage 5

## Übersicht Grundrisse EG + OG



**Anlage 6****Übersicht Grundriss EG + Schnitte**  
o. M.

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

<b>Wohnhaus:</b>			(m x m)
KG	10,55	x	8,65
EG	10,55	x	8,65
	Wi.garten Osten	4,05	x 4,60
	BGF Wohnhaus	EG - gesamt	= 91,26 m <sup>2</sup>
OG	10,55	x	8,65
	Wi.garten Süden	4,40	x 3,30
	BGF Wohnhaus	OG - gesamt	= 109,89 m <sup>2</sup>
DG	3,70	x	4,80
		6,85	x 3,10
	BGF Wohnhaus	DG - gesamt	= 14,52 m <sup>2</sup>
			= 105,78 m <sup>2</sup>
			= 21,24 m <sup>2</sup>
			= 39,00 m <sup>2</sup>
	BGF Wohnhaus - insgesamt		
			= 345,92 m <sup>2</sup>

**Garage 1:**

KG	Garage 1	7,10	x	5,90	=	41,89 m <sup>2</sup>
	BGF Garage 1 - insgesamt				=	41,89 m <sup>2</sup>

**Garage 2 / Werkstatt:**

KG	Garage 2 / Werkst	8,15	x	7,65	=	62,35 m <sup>2</sup>
	BGF Garage 2 / Werkstatt - insgesamt				=	62,35 m <sup>2</sup>

**Bruttorauminhalt - BRI:**

<b>Wohnhaus:</b>			(m <sup>2</sup> x m)
KG	91,26	x	2,40
EG	91,26	x	2,55
	Wi.garten Osten	18,63	x 2,53 m.H.
OG	91,26	x	2,65
	Wi.garten Süden	21,24	x 2,38 m.H.
DG	91,26	x ( 0,30 + ( 2,90 / 2 ))	= 160 m <sup>3</sup>
	BRI Wohnhaus - insgesamt		
			= 951 m <sup>3</sup>

**Garage 1:**

KG		41,89	x	2,60	=	109 m <sup>3</sup>
	BRI Garage 1 - insgesamt				=	109 m <sup>3</sup>

**Garage 2 / Werkstatt:**

KG		62,35	x	3,50 m.H.	=	218 m <sup>3</sup>
	BRI Garage 2 / Werkstatt - insgesamt				=	218 m <sup>3</sup>

- Alle Masze entstammen dem örtlichen Aufmass vom 12.12.2024 im Abgleich mit der digitalen Flurkarte !
- Siehe hierzu die Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

**Anlage 8****Ermittlung der Wohnflächen**

nach WoFIV - Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003					
Raum	Berechnung		Teilfläche	Raumfläche	anrechenbare Gesamtfläche
	m	x	m	=	m <sup>2</sup>
<b>Wohnung W1 - KG:</b>					
Wohnen	3,76	x	3,82	=	14,36 m <sup>2</sup>
	-1,32	x	0,25	=	-0,33 m <sup>2</sup>
TH/Diele	1,63	x	6,65	=	10,84 m <sup>2</sup>
	-0,77	x	3,52	=	-2,71 m <sup>2</sup>
Du./WC	2,61	x	1,12	=	2,92 m <sup>2</sup>
Essküche	3,71	x	3,79	=	14,06 m <sup>2</sup>
	-0,34	x	0,35	=	-0,12 m <sup>2</sup>
Wohnfläche W1 - KG - gesamt					= 34,96 m <sup>2</sup>
				gerundet	= <b>35,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung W2 - EG:</b>					
Bad	3,86	x	2,51	=	9,69 m <sup>2</sup>
	1,66	x	1,29	=	2,14 m <sup>2</sup>
	-1,12	x	0,14	=	-0,16 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,11	x	1,13	=	2,38 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,91	x	3,96	=	15,48 m <sup>2</sup>
	-0,35	x	0,27	=	-0,09 m <sup>2</sup>
	-0,40	x	1,16	=	-0,46 m <sup>2</sup>
Wintergarten Osten	3,94	x	4,37	=	17,22 m <sup>2</sup>
	-0,20	x	1,16	=	-0,23 m <sup>2</sup>
Diele	1,71	x	2,08	=	3,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,97	x	3,92	=	15,56 m <sup>2</sup>
	-0,38	x	0,27	=	-0,10 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,99	x	3,79	=	15,12 m <sup>2</sup>
Wohnfläche W2 - OG - gesamt					= 80,11 m <sup>2</sup>
				gerundet	= <b>80,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung W3 - OG/DG:</b>					
<b>OG:</b>					
Bad	3,90	x	3,75	=	14,63 m <sup>2</sup>
	-0,15	x	1,07	=	-0,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,91	x	3,95	=	15,44 m <sup>2</sup>
	-0,35	x	0,27	=	-0,09 m <sup>2</sup>
TH/Diele	1,72	x	7,95	=	13,67 m <sup>2</sup>
	-1,05	x	3,30	=	-3,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,95	x	3,90	=	15,41 m <sup>2</sup>
	-0,38	x	0,27	=	-0,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,00	x	3,71	=	14,84 m <sup>2</sup>
	0,84	x	0,33	=	0,28 m <sup>2</sup>
Wintergarten Süden	4,23	x	3,31	=	14,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche W3 - OG - gesamt					= 84,44 m <sup>2</sup>
<b>DG:</b>					
Büro	2,45	x	3,52	=	8,62 m <sup>2</sup>
	0,41	x	0,87	=	0,36 m <sup>2</sup>
	3,93	x	0,39 / 2	=	0,77 m <sup>2</sup>
TH/Diele	3,52	x	0,10 / 2	=	0,18 m <sup>2</sup>
	elektronisch ermittelt				
					9,92 m <sup>2</sup>
Fitness	3,30	x	2,45	=	8,09 m <sup>2</sup>
	3,30	x	1,20 / 2	=	1,98 m <sup>2</sup>
	3,30	x	0,50 / 2	=	0,83 m <sup>2</sup>
Wohnfläche W3 - DG - gesamt					= 25,11 m <sup>2</sup>
Wohnfläche W3 - OG/DG - gesamt					= 109,56 m <sup>2</sup>
				gerundet	= <b>109,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche W1 - W3 - insgesamt</b>					gerundet = <b>224,70 m<sup>2</sup></b>

- Alle Maße entstammen dem örtlichen Aufmass vom 12.12.2024 !
- Abseitenflächen im DG vernachlässigt !
- Raumzuordnungen siehe Anlagen 4 - 6 !

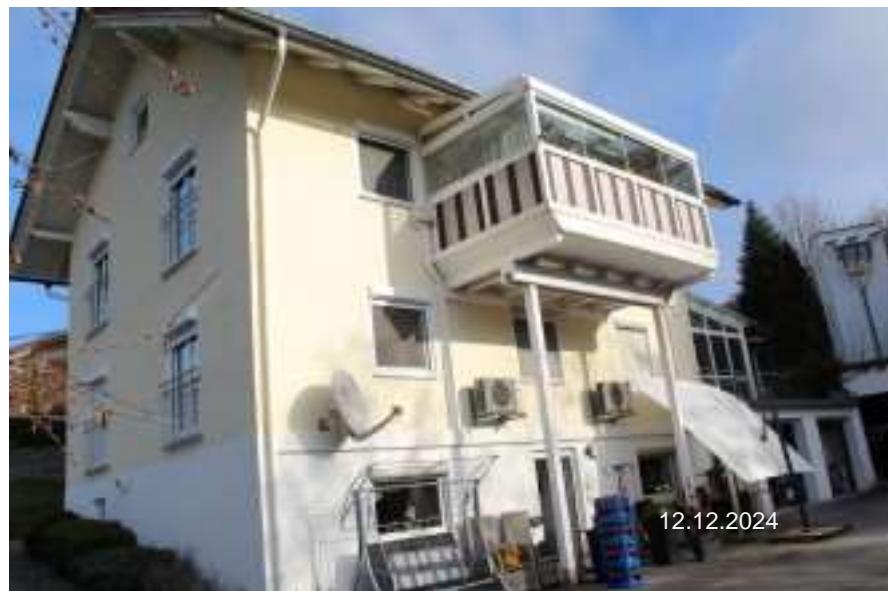
## Bildtafel



## Bildtafel



**Bild 4**  
Ansicht Wohnhaus  
von Osten



**Bild 5:**  
Ansicht Südseite  
Wohnhaus von Süd-  
westen



**Bild 6:**  
Ansicht Garagen von  
Westen

## Bildtafel



**Bild 7:**  
Ansicht Grundstück  
von Südwesten

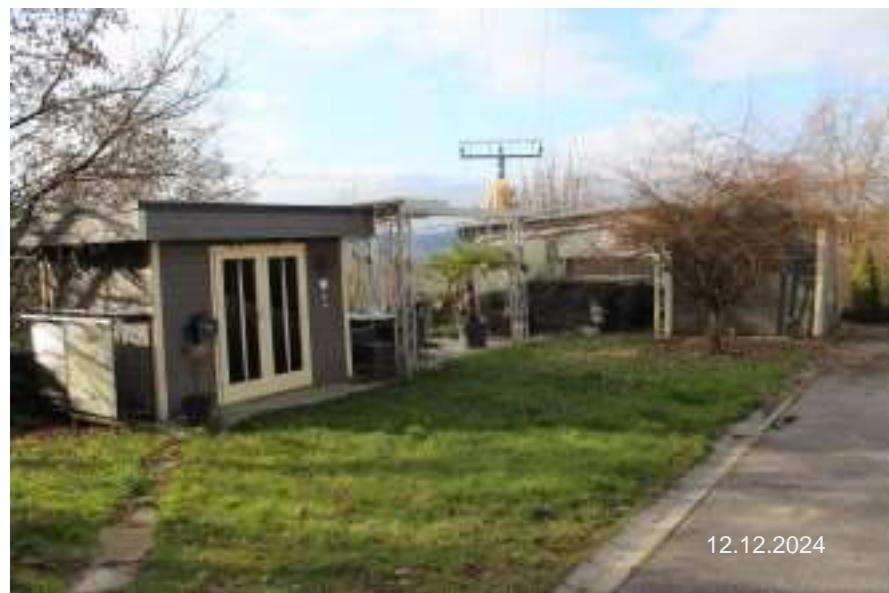


**Bild 8:**  
Ansicht Grundstück  
von Nordosten

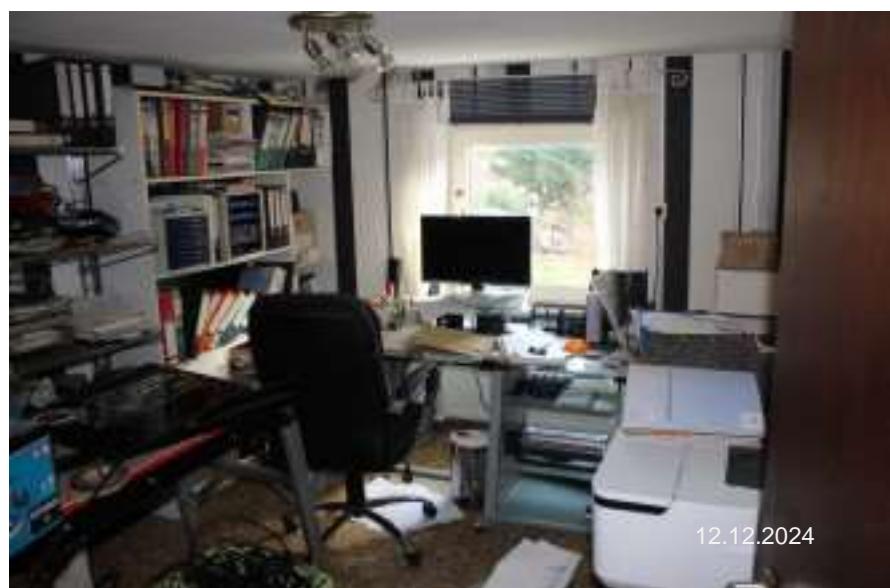


**Bild 9:**  
Ansicht Gartenfläche  
im Osten von Osten

## Bildtafel



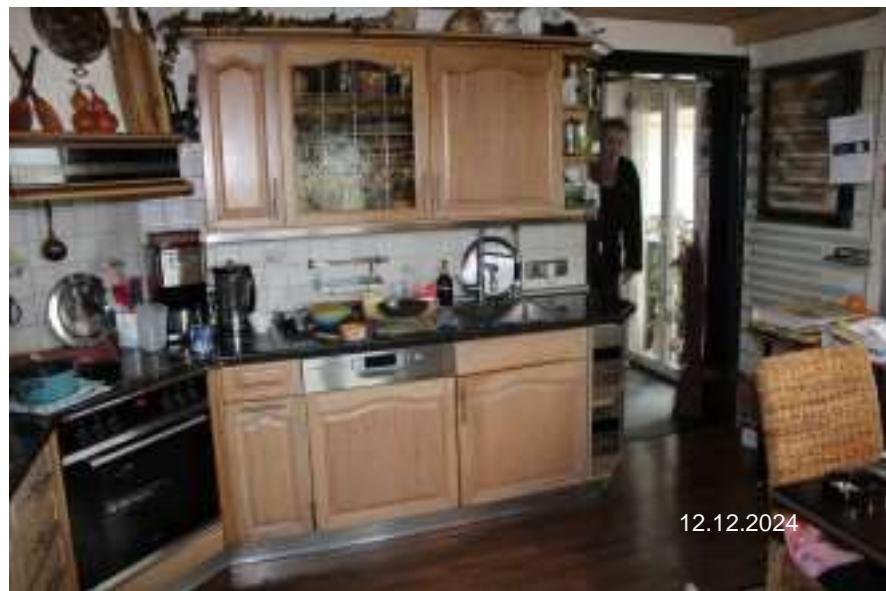
## Bildtafel



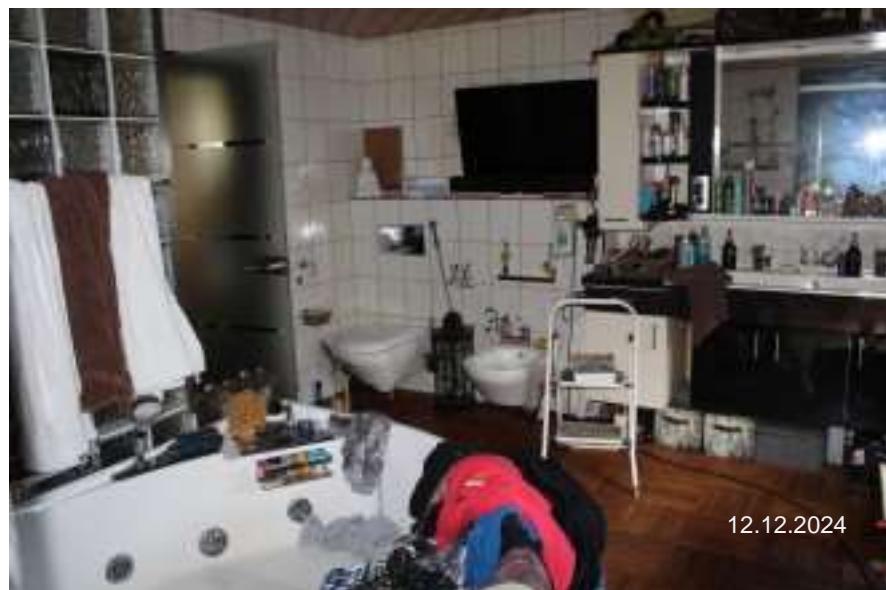
## Bildtafel



**Bild 16:**  
OG: W3 - Wohnen

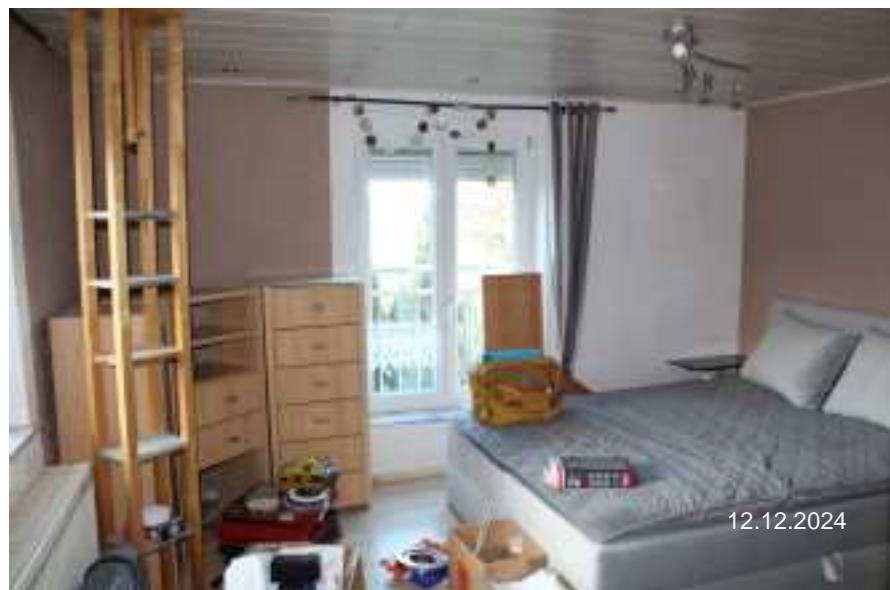


**Bild 17:**  
OG: W3 - Essküche

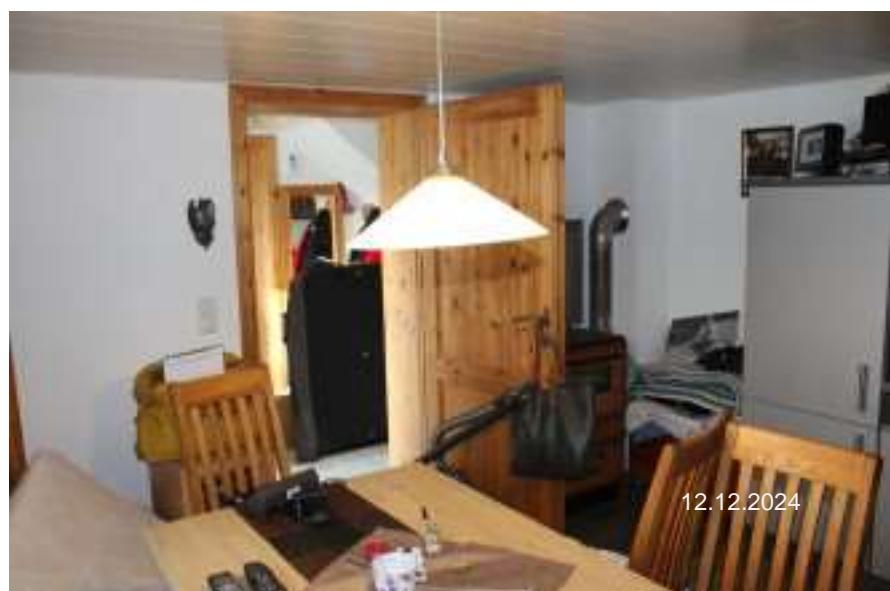
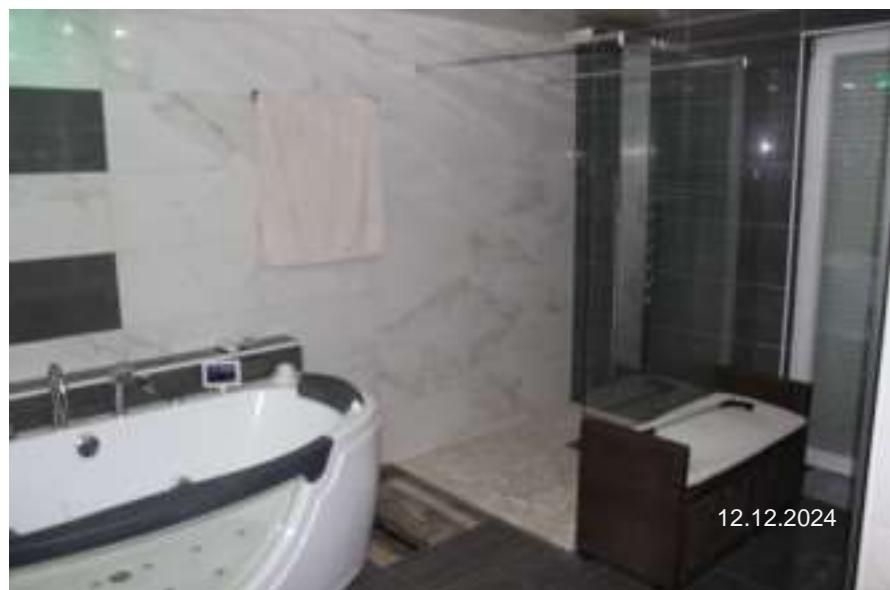
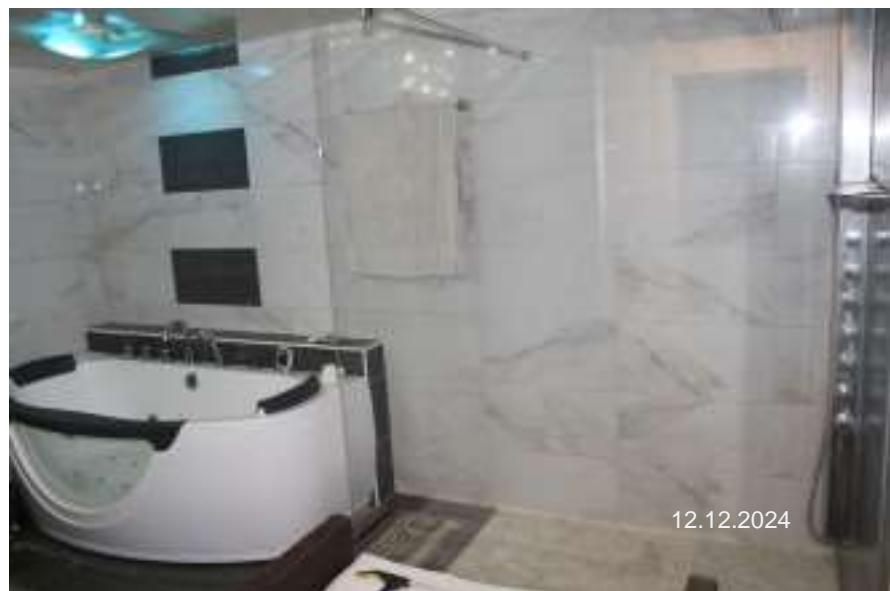


**Bild 18:**  
OG: W3 - Bad

## Bildtafel



## Bildtafel



Bildtafel



**Bild 25:**  
KG: W1 - Wohnen



**Bild 26:**  
KG: W1 – Du. / WC

Bildtafel



**Bild 27:**  
KG: Öllagerraum



**Bild 28:**  
KG: Heizraum / HWR

## Bildtafel

