

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Reihenendhaus mit Wintergarten und Garage,
Wehrstraße 8b, 84508, Burgkirchen

durch:

Dipl.-Ing. (FH) Anton Hell
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Altötting
Gartenstraße 12
84518 Garching a.d.Alz
Tel: 08634/66474
E-Mail: Anton_Hell@web.de



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 11.05.2026 ermittelt mit

Verkehrswert: 365.000 €

Az.: K 39/25

Einlaufstere des Amts- gerichts Mühldorf a. Inn			
Eing. 13. Mai 2026			
.....fach	Anl.	Akt.	
Scheck			EUR

Beschreibung

Objektart:	Reihenendhaus mit Wintergarten und Garage
Grundstücksadresse:	Wehrstraße 8b, 84508, Burgkirchen
Grundbuch:	Gufflham Blatt: 1266 Flurstück: 23/15 Größe (m ²): 347 Flurstück: 23/18 (1/3 Miteigentumsanteil) Größe (m ²): 76
Verkehrswert:	365.000 Euro
Auftraggeber:	Amtsgericht Mühldorf a. Inn Innstraße 1 84453 Mühldorf a. Inn
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	11.05.2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten.....	5
Allgemeine Objektdaten.....	6
Ausführliche Objektbeschreibung.....	8
Gebäudebeschreibung.....	9
Bodenwertermittlung.....	11
Sachwertermittlung.....	12
Vergleichswertermittlung.....	16
Ertragswertermittlung.....	16
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	17
Notizen des Bearbeiters.....	18
Anlagen.....	18

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	05.01.2026
Wertermittlungstichtag	11.05.2026
Baujahr	1981: Neubau Reihenendhaus mit Garage 2001: Anbau eines Wintergartens
Restnutzungsdauer Liegenschaftszinssatz	36 Jahre 2,0 %

Reihenendhaus mit Carport und Garage	
Wohnfläche	rd. 154 m ²
Bodenwert	90.400,00 Euro
Summe vorläufiger Sachwert	397.200,00 Euro
Sachwertfaktor	1,18
Summe besonderer Objektspezifischer Daten	- 30.000,00 Euro
Summe Sachwert (marktangepasst)	367.900,00 Euro
Rohertrag	17.112,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	3.422,40 Euro / Jahr
Ertragswert	362.700 Euro
Vergleichswert	./.
Verkehrswert	365.000 Euro

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	K 39/25
Ortstermin:	05.01.2026
Wertermittlungstichtag:	11.05.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Mühldorf a. Inn Innstraße 1 84453 Mühldorf a. Inn
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Doppelhaushälfte mit Garage

Objektangaben:

Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Wehrstraße 8b, 84508, Burgkirchen
Anzahl Flurst.:	2
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	Flurst. 23/15, 347 m ² Flurst. 23/18, 76 m ² (1/3 Miteigentumsanteil)
Denkmalschutz:	nein
Miteigentumsanteil:	ja

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug vom	07.11.2025
Amtsgericht:	Altötting
Grundbuch:	Guffilham
Blatt:	1266
Flurstück:	23/15
Größe (m ²):	347
Bestandsverzeichnis:	Wehrstraße 8b, Gebäude- und Freifläche
Flurstück:	23/18 (1/3 Miteigentumsanteil)
Größe (m ²):	76
Bestandsverzeichnis:	An der Wehrstraße, Verkehrsfläche

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Gewerbeausübungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 12; gemäß Bewilligung vom 03.08.1970 und 20.08.1971, hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern (Bd. 24 Bl. 968 und Bd. 17 Bl. 725); eingetragen am 21.07.1971, hierher übertragen am 19.07.2000.
- Lfd. Nr. 2 Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 23/15, 23/16, 23/17. Gemäß Bewilligung vom 30.12.1983 hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 24 Bl. 968 und Bd. 17 Bl. 725) eingetragen am 27.02.1984 und hierher übertragen am 19.07.2000.
- Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn – Abteilung für Zwangsversteig, AZ: K 39/25); eingetragen am 07.11.2025.

Kurzbeschreibung des Objektes:

Reihenendhaus mit Wintergarten und Garage

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichtes Mühldorf a. Inn hat mich mit Schreiben vom 05.12.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Es wurden keine Maschinen oder Einrichtungen vom Sachverständigen mit geschätzt.

Es ist kein Mietvertrag vorhanden.

Es ist kein Hausverwalter bestellt.

Es ist kein aktueller Energiepass vorhanden

Kaminkehrer: Hans Peter Höfl, 84571 Reischach,

Webersiedlung 10, Mobil: 0171-9941327, Tel.: 08670-918619

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer: Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. Beim ersten Termin hat eine Außenbesichtigung durch den Sachverständigen stattgefunden. Beim 2. Termin haben teilgenommen: die beiden Eigentümer und der Sachverständige.

Bemerkungen: Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde. Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigelegten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Wertermittlungstichtag: 11.05.2026

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 07.11.2025

Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes Mühldorf a. Inn vom 12.12.2025

Baugenehmigungsverfahren BV 293/81 vom 24.03.1981

Genehmigungsfreistellung für den Bau des Wintergartens 2001

Mündliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Burgkirchen a.d.Alz über die planungsrechtlichen Gegebenheiten

Untergrundpläne der Gemeindeverwaltung Burgkirchen a.d.Alz und der Energienetze Bayern

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmowertV), in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der jeweils gültigen Fassung
4. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der jeweils gültigen Fassung
5. Bayerische Bauordnung (BayBO), in der jeweils gültigen Fassung
6. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), in der jeweils gültigen Fassung

Literatur:

Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

Kleiber, „WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmowertV 2010“, 10. Auflage, Köln, Bundesanzeiger 2010

Petersen Hauke: „Marktorientierte Immobilienbewertung“, 6. Auflage, Richard Boorberg Verlag

Peter Holzer und Ulrich Renner; „Ross-Brachmann Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Hirten der Gemeinde Burghkirchen a.d.Alz (rd. 10.600 Einwohner) und im südlichen Bereich des Landkreises Altötting. Die Entfernung beträgt nach Burghkirchen ca. 7 km, nach Garching ca. 8 km, nach Altötting ca. 12 km, nach Burghausen ca. 16 km und nach München ca. 100 km. Die Entfernung zum Zentrum und zum Rathaus beträgt ca. 7,0 km. Burghkirchen hat alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, Mittelschule, Kindergärten, Altenheim, Ärzte und Apotheken sind vorhanden. BAS, FOS, BOS, Berufsschule, Gymnasium, Realschulen und Kreiskrankenhaus sind in der ca. 12 km entfernten Kreisstadt Altötting vorhanden. Der Bahnhof liegt ca. 7 km entfernt. Bahnlinie Burghausen – Altötting – Linienstern Mühldorf – (München, Burghausen, Rosenheim, Passau, Landshut). Die Entfernung zur Bundesstraße B 20 beträgt ca. 8,5 km, zur B 299 ca. 5,5 km und zur A94 ca. 17,5 km. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet mit Ein-, Zweifamilien-, Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäusern. (gute Wohnlage).

Grundstück:

Größe:

Flurst. 23/15, 347 m²
Flurst. 23/18, 76 m² (1/3 Miteigentumsanteil)

Zuschnitt:

Das Flurstück 23/15 hat eine Breite von ca. 13 m, bei einer Tiefe von ca. 26 m. Der Zuschnitt ist annähernd rechteckig und für eine Bebauung gut geeignet. Der genaue Zuschnitt ist im Auszug aus dem Katasterkartenwerk ersichtlich. Das Flurstück 23/18 hat eine Breite von ca. 3 m, bei einer Tiefe von ca. 25 m. Der Zuschnitt ist annähernd rechteckig und als Zufahrt gut geeignet.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist annähernd eben. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt (> 3 m unter Geländeoberkante). Bei größeren Regenereignissen bzw. Hochwasser in der Alz und Mühlbach steigt das Grundwasser an und es kann zum Eintritt in den Keller kommen. Gemäß der Allgemeinverfügung des Landratsamts Altötting vom 20.08.2021 liegt die Grundstückfläche innerhalb eines PFOA belasteten Gebietes. Der Umgang mit Bodenaushub ist in der Allgemeinverfügung geregelt. Aufgrund der durchgeführten Aktenrecherchen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung können keine weiteren Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Weiterführende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Erschließung:

Die Erschließung und Zufahrt erfolgt über das gemeinsame Grundstück Flurst. 23/18 und die Wehrstraße. Die Zufahrtsstraße ist mit Betonpflaster belegt, die Wehrstraße ist mit Asphaltfahrbahn mit Gehsteig vollständig ausgebaut. Ein Teil der Erschließung erfolgt über die Eschenstraße. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 17 Ortsbereich Hirten 19. Änderun, Anbau von Wintergärten der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO).

Gebäudebeschreibung

Reihenendhaus mit Garage

Baujahr: 1981 Neubau des Reihenendhauses mit integrierter Garage
2001 Anbau Wintergarten

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
BGF: 435 m²

Bauweise und Konstruktion:

Konstruktion: Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerk, Kellergeschoss Stahlbeton, Stahlbetondecken über Erdgeschoss und Obergeschoss.

Fundamente: Beton.

Außenwände: Außenwände Mauerwerk ca. 36,5 cm, verputzt, zum Nachbargebäude 24 cm, im Kellergeschoss vermutlich Beton. Ab Obergeschossdecke Holzverschalung außen.

Innenwände: Mauerwerk 11,5 bis 24 cm verputzt.

Decken: Stahlbeton.

Dächer: Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl mit Dachschalung, Dachpappe und Dachpfannen.

Treppen: Stahlbeton mit Steinbelag teilweise mit Teppichauflage und Holzgeländer.

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur, ehemaliger Heizraum mit Tanks, Raum mit Wärmepumpe, Hobbyraum, und 1 Kellerraum.

Erdgeschoss: WC, Flur, Abstellraum, Küche/Esszimmer, Wohnzimmer mit Wintergarten, Garage.

Obergeschoss: Flur, Bad, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Spielzimmer als Durchgangszimmer zu einem Kinderzimmer.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstürelement aus Holz, Innentüren aus Röhrenspan furniert, Türen im Wintergarten aus Holz mit Glaselement. Garage: Stahlkipptor mit Holzverschalung.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Fußböden: Im Keller, Erdgeschoss, und im Obergeschoss im Flur und Bad Fliesen. Die restlichen Räume sind mit Laminatparkett belegt.

Wände und Decken: Putz gestrichen, im Wohnzimmer Wand mit Steinbelag im Bad und WC raumhoch gefliest. Decken teilweise mit Holzdecke bzw. mit Verzierungen. Styropordämmung der Wände und Decken zu den

Innenräumen in der Garage.

- Sanitäre Einrichtungen: im Bad: Badewanne, Dusche, Toilette und Waschbecken; im WC: Toilette und Waschbecken; im Keller Anschluss für die Waschmaschine; und Wasseranschluss im Außenbereich.
- Küche: ./.
- Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Leitungen unter Putz verlegt (teilweise Aufputz im Keller). Telefonanschluss vorhanden.
- Heizung: Zentrale Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung über Bosch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 11,56 KW und 300 Liter Warmwasserspeicher. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Offener Kamin im Wohnzimmer, darf aber nicht mehr betrieben werden. Lüftungsöffnungen zur Kühlung im Boden des Wintergartens.
- Außenanlagen: Holzzaun zur Eschenstraße, Maschendrahtzaun mit Hecke zum Nachbargrundstück, Terrasse mit Naturstein belegt, Wege, Garagenzufahrt und das gemeinsame Zufahrtsgrundstück (Flur-Nr. 23/18) ist mit Betonpflaster belegt. Der Garten ist mit Sträuchern, und Bäume bepflanzt. Ca. 2 Meter hohe Sichtschutzpaneele vom gemeinsamen Zufahrtsgrundstück zu den angrenzenden Nachbargrundstücke im Norden.
- Allgemein: In den Räumen gibt es ausreichend Lichtaustritte und Steckdosen, die Leitungen sind weitgehend unter Putz verlegt. Die Räume sind gut belichtet und geschnitten. Im Obergeschoss ist ein Zimmer nicht direkt an den Treppenraum angeschlossen (Durchgangszimmer). Die Garage ist im Grundriss des Gebäudes integriert. Der Kellerraum unter der Garage hat eine Höhe von nur ca. 1,84 m.

Baumängel und -schäden:

- Fenster/Türen: Anstriche müssen erneuert werden. Wintergartentüren nur provisorisch repariert.
- Böden: Fliesenfugen und Silikonfugen müssen zum Teil erneuert werden. Teilweise Schäden an den Fliesen. Korrosion an der Bodenleiste des Garagentores. Fehlstellen im Betonboden der Garage.
- Dach: Anstriche der Holzkonstruktion erneuerungsbedürftig.
- Keller: vereinzelt leichte Rissbildung an der Kelleraußenwand. Holzdeckenverschalung im Hobbyraum zu Teil schadhaft. Feuchtigkeitsschäden in einem Kellerraum.
- Wände: Steinverblendung im Wohnzimmer mit Fehlstellen. Holzverschalung außen zum Teil reparaturbedürftig. Fliesen und Fugen teilweise reparaturbedürftig, teilweise Putzrisse und Putzschäden an der Außenfassade. Anstriche vor allem der Holzverschalung außen erneuerungsbedürftig.
- Elektro: Steckdosenabdeckungen im Wohnzimmer fehlen zum Teil.
- Heizung: Nach Angaben der Eigentümer hat es immer wieder Probleme mit der Beheizung durch die Wärmepumpe gegeben. Die 4 vorhandenen Kunststofföltanks einschl. Aufkantung sind noch nicht zurückgebaut.
- Außenanlagen: Überarbeitung der Gartenanlagen sind erforderlich.

Wärmeschutz: Das Gebäude entspricht nicht der aktuellen Energieeinsparverordnung GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden). Es ist kein aktueller Wärmebedarfsausweis vorhanden.

Beurteilung: Das Gebäude weist einen dem Baujahr noch durchschnittlichen Zustand auf. Die laufenden Instandhaltungen werden nur teilweise durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen. Mittelfristig sind Reparaturen und Instandsetzungen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel und Schäden macht das Gebäude in Bezug auf das Baujahr einen noch durchschnittlichen Gesamteindruck.

Bodenwertermittlung

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für die zu bewertende Grundstücke genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen.

Flurstück 23/15

Die Grundstücksfläche für das Flst. 23/15 beträgt 347 m². Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting Stichtag 01.01.2024 Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, Richtwertzone 3018 „Hirten“ (240,- €/m²), herangezogen. Es handelt sich bei dem zu bewertendem Grundstück nach dem Bebauungsplan Nr. 17, 19. Änderung der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO.

Die Richtwerte gelten jeweils für das unerschlossene und unbebaute Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen. In Kenntnis des Vorschlags für die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2026 wird der Bodenrichtwert beim Faktor Zeit nicht beaufschlagt. Beim Faktor Größe 7 Zuschritt erfolgt ein Zuschlag von 5%..

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für	
Zeit:	0 %
Lage:	0 %
Größe / Zuschritt:	5 %
Sonstiges:	0 %
Anpassungsfaktor:	1,05

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2022:	240,00 € / m ²	
Faktor:	1,05	
Erschließungsbeiträge	enthalten	
Bodenwert:	252,00 € / m²	
Grundstücksgröße:	347 m ²	
Bodenwert: 347 m ² x 240,- €/m ² x 1,05 =		87.444 €
Bodenwert Flurst. 23/15 (gerundet)		87.400 €

Flurstück 23/18

Die Grundstücksfläche für das Flst. 23/18 beträgt 76 m² (1/3-Miteigentumsanteil). Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting Stichtag 01.01.2024 Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, Richtwertzone 3018 „Hirten“ (240,- €/m²), herangezogen. Es handelt sich bei dem zu

bewertendem Grundstück nach dem Bebauungsplan Nr. 26 1. Änderung der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO,
Die Richtwerte gelten jeweils für das unerschlossene und unbebaute Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für	
Zeit:	0 %
Lage:	0 %
Größe / Zuschnitt:	0 %
Sonstiges (Zufahrt zu den Gebäuden):	-50 %
Anpassungsfaktor:	0,5

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	240,00 € / m ²
Faktor:	0,5
Erschließungsbeiträge	enthalten
Bodenwert:	120,00 € / m²
Grundstücksgröße:	76 m ²

Bodenwert Flurst. 23/18: $76 \text{ m}^2 \times 240,- \text{ €/m}^2 \times 0,5 =$ 9.120 €

Bodenwert Flurst. 23/18 (gerundet) 9.100 €

Bodenwertanteil Flurst. 23/18 (1/3 - Anteil): $9.100,- \text{ €} \times 1/3 = 3.033 \text{ €}$

Bodenwert Flurst. 16/36 (1/31 - Anteil gerundet) 3.000 €

Bodenwert gesamt: $87.400 \text{ €} + 3.000 \text{ €} =$ 90.400 €

Wertminderung aufgrund der Lasten und Beschränkungen

It. Grundbuch Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Gewerbeausübungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 12:

Die Wertminderung wird auf 1 % geschätzt, da die Gewerbebeschränkung für ein Wohnhaus keine gravierende Wertminderung ist.

Wertminderung: $90.400,- \text{ €} \times 1 \% =$ 940 €

Wertminderung Lasten und Beschränkungen Abt. II, Lfd. Nr. 1 (gerundet) 900 €

Lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 23/15, 23/16, 23/17:

Die Wertminderung wird auf 10 % geschätzt, da das Grundstück allgemein zugänglich ist und keiner anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Wertminderung: $3.000,- \text{ €} \times 10 \% =$ 300 €

Wertminderung Lasten und Beschränkungen Abt. II, Lfd. Nr. 2 (gerundet) 300 €

Die Wertminderungen aus Abteilung II werden auftragsgemäß nicht in den Verkehrswert eingerechnet.

Sachwertermittlung

Laut Abschnitt 3 ImmoWertV sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 (NHK 2010) gemäß

ImmoWertV zugrunde gelegt. Laut ImmoWertV werden Wohngebäude in entsprechende Gebäudetypen eingestuft. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² BGF). Nachfolgend werden nach sachverständiger Würdigung den angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet und mit den vorgegebenen Wägungsanteilen die anteiligen Kostenkennwerte ermittelt. Die Summe aller anteiligen Kostenkennwerte ergibt den vorläufigen Kostenkennwert des Gebäudes. Die Standardmerkmale beziehen sich auf den Ausbauzustand zum Qualitätsstichtag.

Sachwert Reihenendhaus mit Wintergarten und Garage

Laut NHK 2010 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 2.12 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 535,- €/m² BGF bis 1.035,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² BGF). Nachfolgend werden nach sachverständiger Würdigung den angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet und mit den vorgegebenen Wägungsanteilen die anteiligen Kostenkennwerte ermittelt. Die Summe aller anteiligen Kostenkennwerte ergibt den vorläufigen Kostenkennwert des Gebäudes. Die Standardmerkmale beziehen sich auf den Ausbauzustand zum Qualitätsstichtag. Die Einzelgarage ist in dem Reihenendhaus integriert und wird deshalb im Sachwertverfahren mit eingerechnet und nicht separat berechnet.

	Standardstufe					Wägungs- anteil [%]	anteiliger Kosten- kennwert [€/m² BGF]
	[€/m² BGF]						
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	137
Dach		1				15	89
Fenster und Außentüren		1				11	65
Innenwände und-türen		0,5	0,5			11	70
Deckenkonstr. U. Treppen			1			11	75
Fußböden			1			5	34
Sanitäreinrichtungen			1			9	62
Heizung			1			9	62
sonstige techn. Ausstattung			1			6	41
Kostenkennwerte Gebäudetyp 2.12 [€/m² BGF]	535	595	685	825	1.035		
Kostenkennwert gesamt							636
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05							
vorläufiger Kostenkennwert							636

Der ermittelte vorläufige Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im April 2026 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 193,5 festgesetzt:

$$636,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,935 = 1.230,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF, rd. 1.231,- €/m}^2 \text{ BGF}$$

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:

1.231,- €/m² BGF x 435 m² BGF = 535.485,- €, rd. 535.500,- €

Die Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 535.500,- €.

Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser beträgt gemäß Anlage 1 ImmoWertV, abhängig vom Gebäudestandard und der wirtschaftlichen Verwertbarkeit, 80 Jahre. Für das zu bewertende Objekt wurde ein anteiliger Kostenkennwert 2010 von 636,- €/m² BGF ermittelt. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer laut ImmoWertV sachverständig zu bestimmen.

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen aus Anlage 2:

Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 80 Jahre geschätzt.

Modernisierungsgrad: 2 Punkte (Erneuerung der Heizung)

Alter des Gebäudes 2026-1981 = 45 Jahre

Gemäß Tabelle b ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Bei einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die lineare Abschreibung:

$(80-36) / 80 \times 100 = 55 \%$, rd. 55 %

Alterswertminderung:

535.500,- € x 0,55 = 294.535,- €, rd. 294.500,- €

Sachwert Wohnhaus = Neuherstellungskosten - Alterswertminderung =

535.500,- € - 294.500,- € =

241.000,- €

Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV dient der Regionalfaktor als Modellparameter zur Anpassung der bundesweiten Regelherstellungskosten an das lokale Marktniveau. Da der zuständige Gutachterausschuss keinen spezifischen Wert vorgibt, wird der Regionalfaktor modellkonform mit 1,0 angesetzt.

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:

241.000,- €

Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen (Einfriedungen, Hofbefestigung, Wegeführungen, Leitungsführung im Grundstück, Bepflanzung, etc.) wird nach Erfahrungssätzen ermittelt. Der Zeitwert wird geschätzt auf 20,- €/m² für nicht überbaute Grundstücksfläche bei dem Hausgrundstück (Flst.- 23/15) und auf 50,- €/m² für die Zufahrt (Flst. 23/18 – 1/3-Miteigentumsanteil) :

$(347 \text{ m}^2 - 118 \text{ m}^2) \times 20,- \text{ €/m}^2 + 76 \text{ m}^2 \times 1/3 \times 50,- \text{ €/m}^2 =$

$229 \text{ m}^2 \times 20,- \text{ €/m}^2 + 76 \text{ m}^2 \times 1/3 \times 50,- \text{ €/m}^2 = 5.846,67,- \text{ €, rd. } 5.800,- \text{ €}$

Der Sachwert für sonstige Anlagen: 0,- €

Sachwert der Außenanlagen und sonstige Anlagen: 5.800,- € + 0,- € = 5.800,- €

Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

5.800,- €

Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Bodenwert:	90.400,- €
Sachwert Wohnhaus:	241.000,- €
Sachwert Außenanlage und der sonstigen Anlagen	5.800,- €
Summe vorläufiger Sachwert	337.200,- €

Aus dem Bodenwert und den zeitwertgerechten Herstellungskosten der Gebäude sowie der Außenanlagen leitet sich ein Grundstückssachwert von ca. 337.200,- € ab. In dieser Zwischensumme sind individuelle objektspezifische Merkmale noch nicht enthalten.

Marktanpassung

Der rechnerische Sachwert entspricht nicht automatisch dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Letzterer muss aus den angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen Lage am Grundstücksmarkt abgeleitet werden. Entscheidend ist hierbei der gewöhnliche Geschäftsverkehr, der das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage widerspiegelt. Diese Marktsituation wird maßgeblich durch die allgemeine Wirtschaftslage, das Zinsniveau sowie die regionale demografische Entwicklung beeinflusst. Während auf der Nachfrageseite die Marktgängigkeit und spezifische Käufergruppen im Fokus stehen, wird das Angebot durch die Verfügbarkeit vergleichbarer Objekte bestimmt. Um ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse zu eliminieren, wird der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors korrigiert. Hierzu veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landkreises

Altötting folgende Sachwertfaktoren:

Durchschnittlicher Sachwertfaktor: 1,24

Sachwertfaktor aus Tabelle:

325.000,- €: 1,20

350.000,- €: 1,16

Ermittlung des Sachwertfaktors durch Interpolation:

$(1,16 - 1,20) / (350.000 - 325.000) \times (337.200 - 325.000) + 1,20 = 1,18$

Nach Würdigung der wertbestimmenden Faktoren wird der Sachwertfaktor im Rahmen der sachverständigen Ableitung mit 1,18 festgelegt:

Die aktuellen Sachwertfaktoren für 2024 basieren auf der Kaufpreissammlung der Jahre 2022/2023. Unter Berücksichtigung der Marktdaten von 2023 bis zum heutigen Wertermittlungstichtag ist keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, da keine signifikanten Abweichungen festzustellen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert bildet die Grundlage für die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Etwaige Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden oder Instandhaltungsstau sowie wertbeeinflussende Faktoren wie wirtschaftliche Überalterung und architektonische Gestaltung werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge sowie andere geeignete Verfahrenswerte im Ergebnis abgebildet.

Renovierungsstau/Reparaturen:

Basierend auf dem festgestellten Bauzustand und den kurzfristig notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine wertrelevante Minderung vorgenommen. Diese bemisst sich im Vergleich zu einem Objekt am durchschnittlichen Erhaltungszustand. Dabei handelt es sich nicht um eine bloße Aufzählung der Sanierungskosten, sondern um eine marktkonforme Würdigung der durch Instandhaltungsstau verursachten Werteinbuße. Dieser Abschlag wird nach sachverständigem Ermessen mit rund 30.000 € beziffert. Da Defizite in der Ausstattung bereits durch die Wahl der entsprechenden Standardstufe berücksichtigt wurden, erfolgt hier keine Doppelerfassung.

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher:

Die im Jahr 2024 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnhauses verfügt über eine Nennleistung von ca. 16,4 kWp sowie einen Batteriespeicher mit 9,6 KWh. Aufgrund der modernen Konfiguration (Fokus auf Eigenverbrauch und Speichernutzung) und des geringen Alters erfolgt die Bewertung nicht ertragsorientiert, sondern im Sachwertverfahren. Ausgehend von den Anschaffungskosten (ca. 36.000 €) wird der Zeitwert unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungsdauer wie folgt berechnet:

Gesamtnutzungsdauer: 20 Jahre

Alter zum Stichtag: 2 Jahr

Restnutzungsdauer: $20 - 2 = 18$ Jahre

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur

Gesamtnutzungsdauer: $18 / 20 = 0,90$

$36.000,- € \times 0,90 = 32.400,- €$, rd. 32.400,- €

Wert der Photovoltaikanlage:

32.400,- €.

Der Wert der Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Kreditfinanziert über Enpal) wird nicht gewertet da gemäß Punkt 9 Eigentumsvorbehalt, der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Enpal B.V. es sich um lediglich zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 BGB mit dem Grundstück des Kunden verbunden und verbleiben daher bis zur vollständigen Zahlung der unter dem Kaufvertrag geschuldeten Beträge im Eigentum von Enpal.

Summe der Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- 30.000,- €

Summe der Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-30.000,- €

Sachwert (marktangepasst):

Unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 1,18 errechnet sich der vorläufige marktangepasste Sachwert – exklusive besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – wie folgt:

$337.200,- € \times 1,18 - 30.000,- € = 367.896,- €$, rd. **367.900,- €**

Vergleichswert

Zur Ermittlung der Vergleichspreise wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Altötting herangezogen.

Es wurden keine vergleichbaren Objekte in ausreichender Anzahl gefunden. Dadurch ist kein verwertbarer Vergleichspreis vorhanden.

Ertragswert

Für die Reihenendhaus mit Garage

Das Reihenendhaus ist derzeit unbewohnt. Es ist nach Auskunft kein Mietvertrag vorhanden. Die nachhaltig erzielbare Miete bei ein Reihenendhaus in dieser Größe und Wohnlage wird auf ca. 9,00 €/m² (1.386,00 €/Monat) geschätzt. Die Garagenmiete wird sachverständig auf 40,00 €/Monat geschätzt.

Ertragswertverfahren nach Abschnitt 2 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 80 Jahre geschätzt.

Modernisierungsgrad: 2 Punkte (Erneuerung der Heizung)

Alter des Gebäudes 2026-1981 = 45 Jahre

Gemäß Tabelle b ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Restnutzungsdauer: 36 Jahre
Baujahr: 1981

	Monat	Jahr
Doppelhaushälfte mit Garage		
Wohnfläche 154 m² x 9,00 € =	1.386,00 €	16.632,00 €
Garage 40,- €	40,00 €	480,00 €
Bewirtschaftungskostenanteil Vermieter 20 %		-3.422,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,0 % von 90.400,00 €		-1.808,00 €
Ertrag		11.881,60 €
Vervielfältiger bei p = 2,0 % Liegenschaftszins		
und n = 36 Jahre Restnutzungsdauer = 25,49		
11.881,60 € x 25,49 =		302.286,98 €
Summe sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände:		
Reparaturarbeiten pauschal		- 30.000,00 €
+ Bodenwert		90.400,00 €
Ertragswert		362.686,98 €
Gerundet		362.700,00 €
353.300,00 € / 154 m² = 2.293,91 €/m²		

Anmerkung zur Ertragswertberechnung:

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mitberücksichtigt werden muss.

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 2 ImmoWertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, so dass der Sachwert für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblich ist. Gemäß § 7 der ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung vor Ort (Marktlage).

Zusammenstellung der Werte:

Für das Reihenendhaus mit Wintergarten und Garage

Sachwert: 367.900,- €

Ertragswert: 362.700,- €

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

$(367.900,- € + 362.700) / 2 = 365.300,- €$ rd. 365.000,- €

Aufgrund der Marktlage und in Kenntnis der Kaufpreissammlung ist davon auszugehen, dass auf dem freien Markt ein Verkaufspreis in der Höhe des gemittelten Wertes zwischen Sachwert und Ertragswert in Höhe von 365.000,- €, zu erzielen ist.

Verkehrswert: 365.000,- €

(in Worten dreihundertfünfundsechzigtausend)

Hinweis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen und Abfragen bei der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz konnten außer auf die PFOA-Belastung keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden. Die vorhandene PFOA-Belastung ist im Bodenwert bzw. Verkehrswert eingepreist.

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Der gemäß § 194 BauGB ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung

der wahrscheinlichste Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann - bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen - immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden. Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Ort: Garching, den 11.05.2026

Dipl.-Ing. (FH) Anton Hell
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Altötting

Notizen des Bearbeiters

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm wurden nicht durchgeführt. Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd u.ä.) untersucht. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und übersteigen das Maß einer üblichen Wertermittlung. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt.

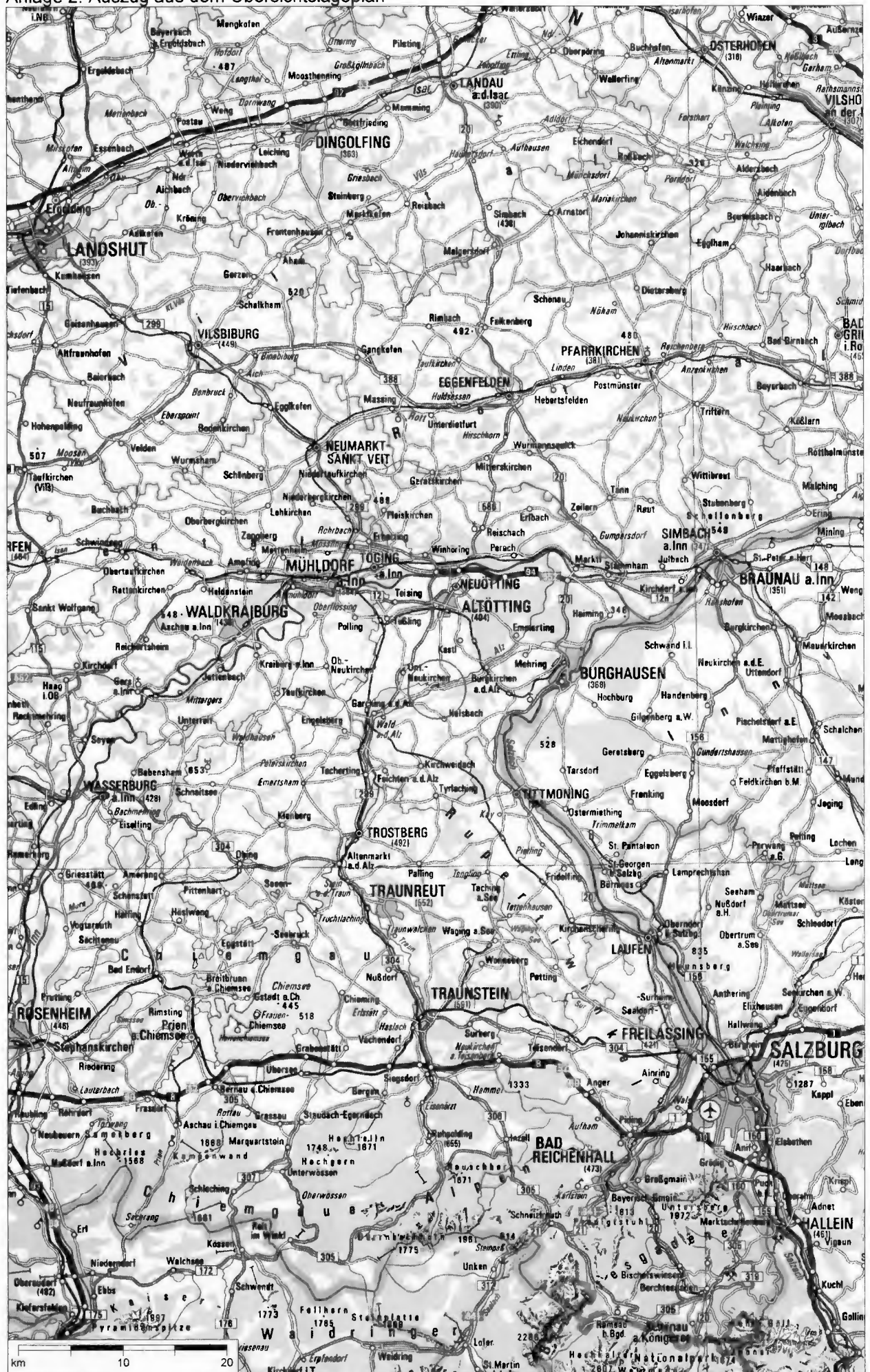
Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Auszug aus dem Ortsplan M 1:10.000 |
| Anlage 2 | Auszug aus dem Übersichtsplan M 1:500.000 |
| Anlage 3 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte M 1:1.000 |
| Anlage 4 | Grundrisse/Schnitte |
| Anlage 5 | Bruttogeschossflächen und Wohnflächen |
| Anlage 6 | Fotos |

Anlage 1: Auszug aus dem Ortslageplan



Anlage 2: Auszug aus dem Übersichtslageplan





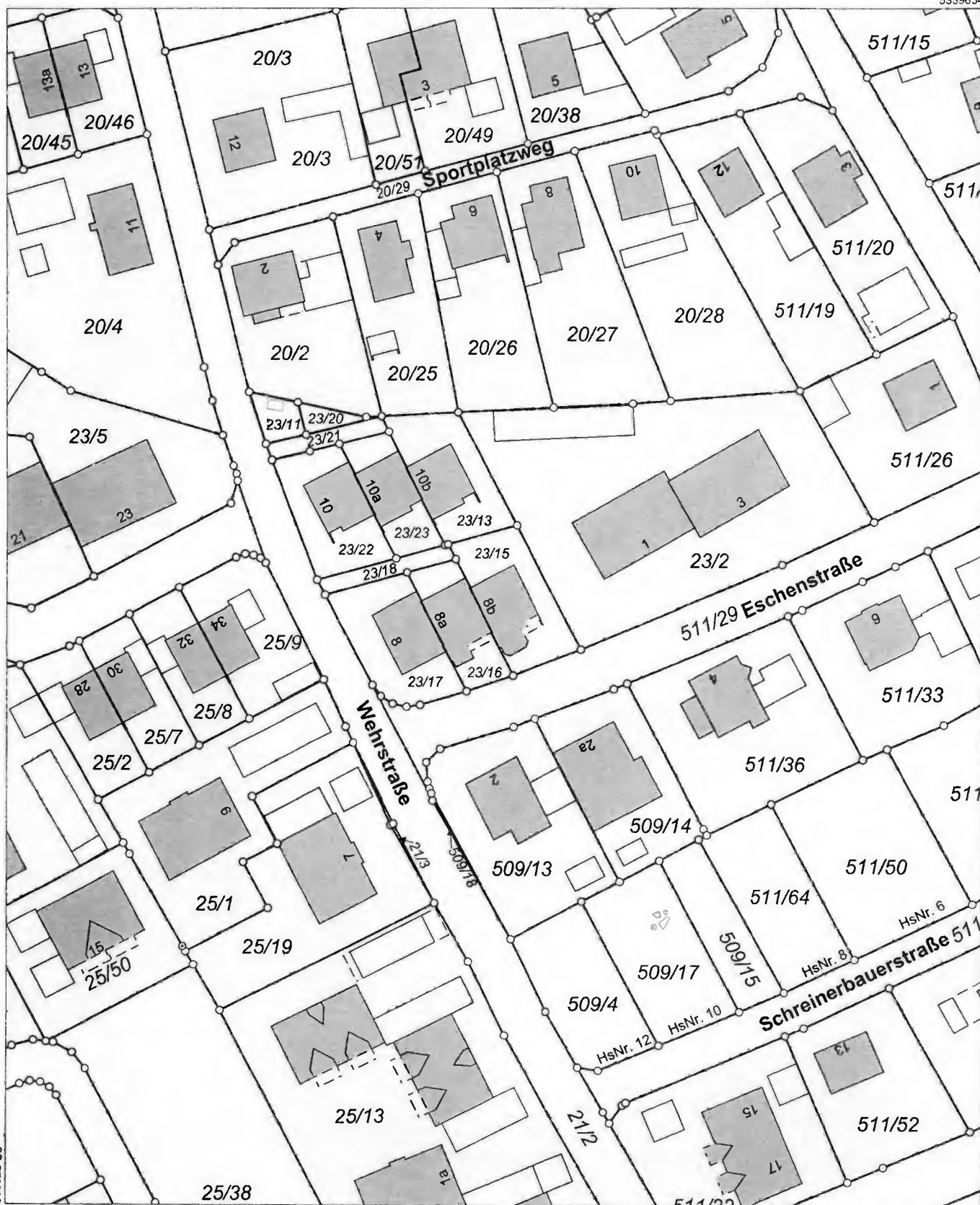
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a.Inn
 Stadtplatz 48
 84453 Mühldorf a.Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 12.12.2025

Flurstück: 23/15
 Gemarkung: Guffham

Gemeinde: Burghirchen a.d.Alz
 Landkreis: Altötting
 Bezirk: Oberbayern



5339434

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

000020
 Blatt 03 von 04

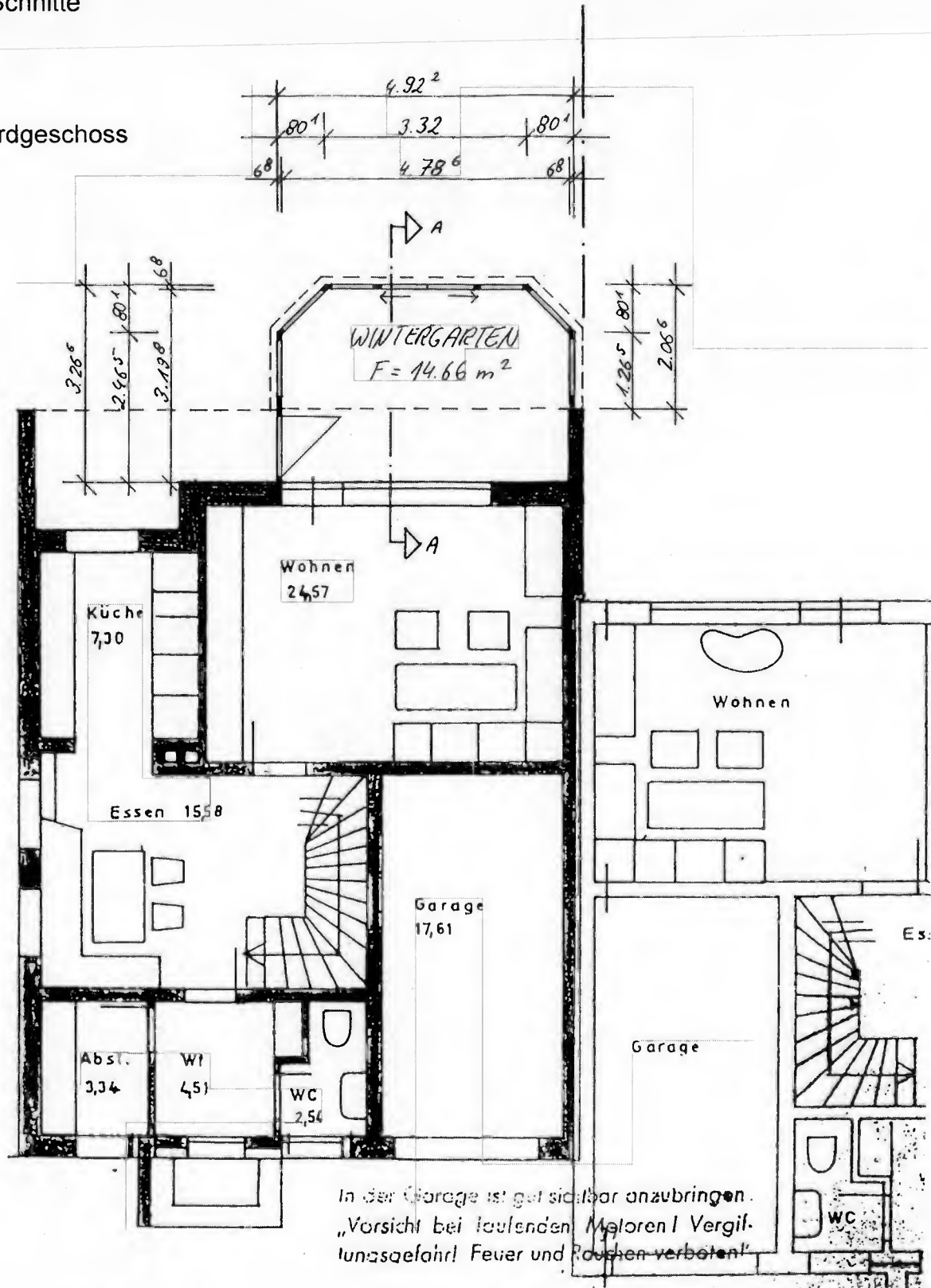


32 772330

5339654

32 772510

Grundriss Erdgeschoss



GRUNDRISS

NACHBARSCHAFTSZUSTIMMUNG

ICH BIN - WIR SIND - EIGENTUMER
DES GRUNDSTÜCKS 23/16

UND BIN MIT DER AUF DIESER
ZEICHNUNG DARGESTELLTEN
BEBAUUNG EINVERSTANDEN

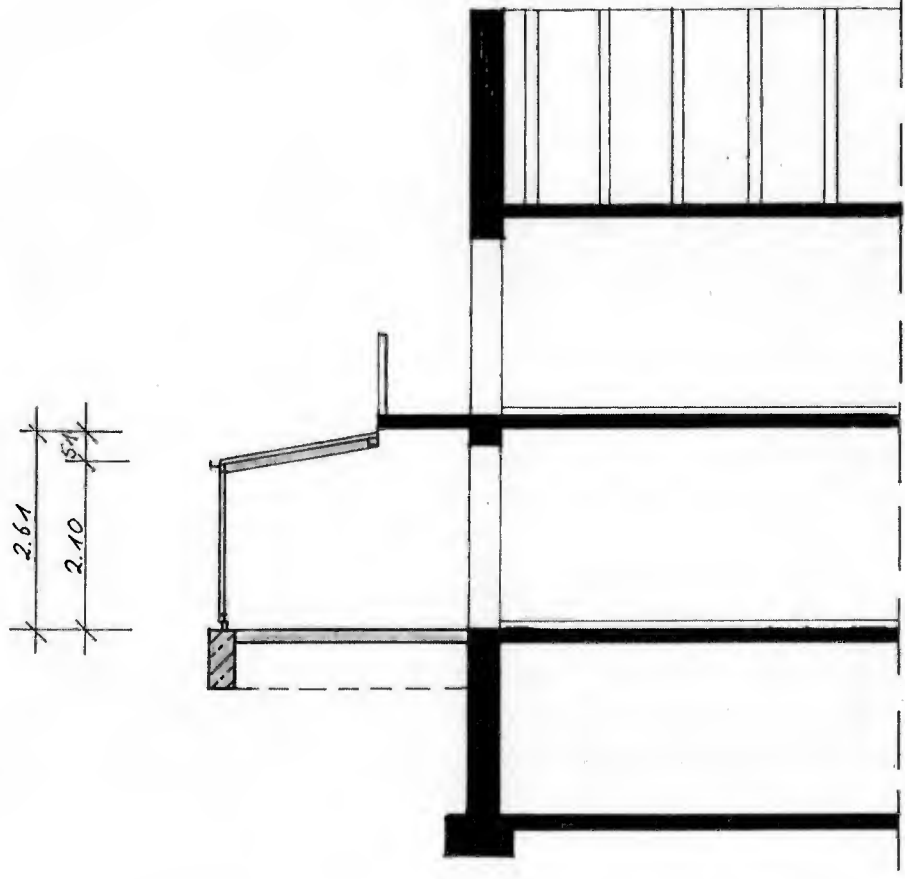
Peter Nöcker
DEN
UNTERSCHRIFT

Genehmigungsfreistellung
 vom ...
 Genehmigt
 Lfd. Nr. *1008*



NEU
 BESTAND

Schnitt Wintergarten

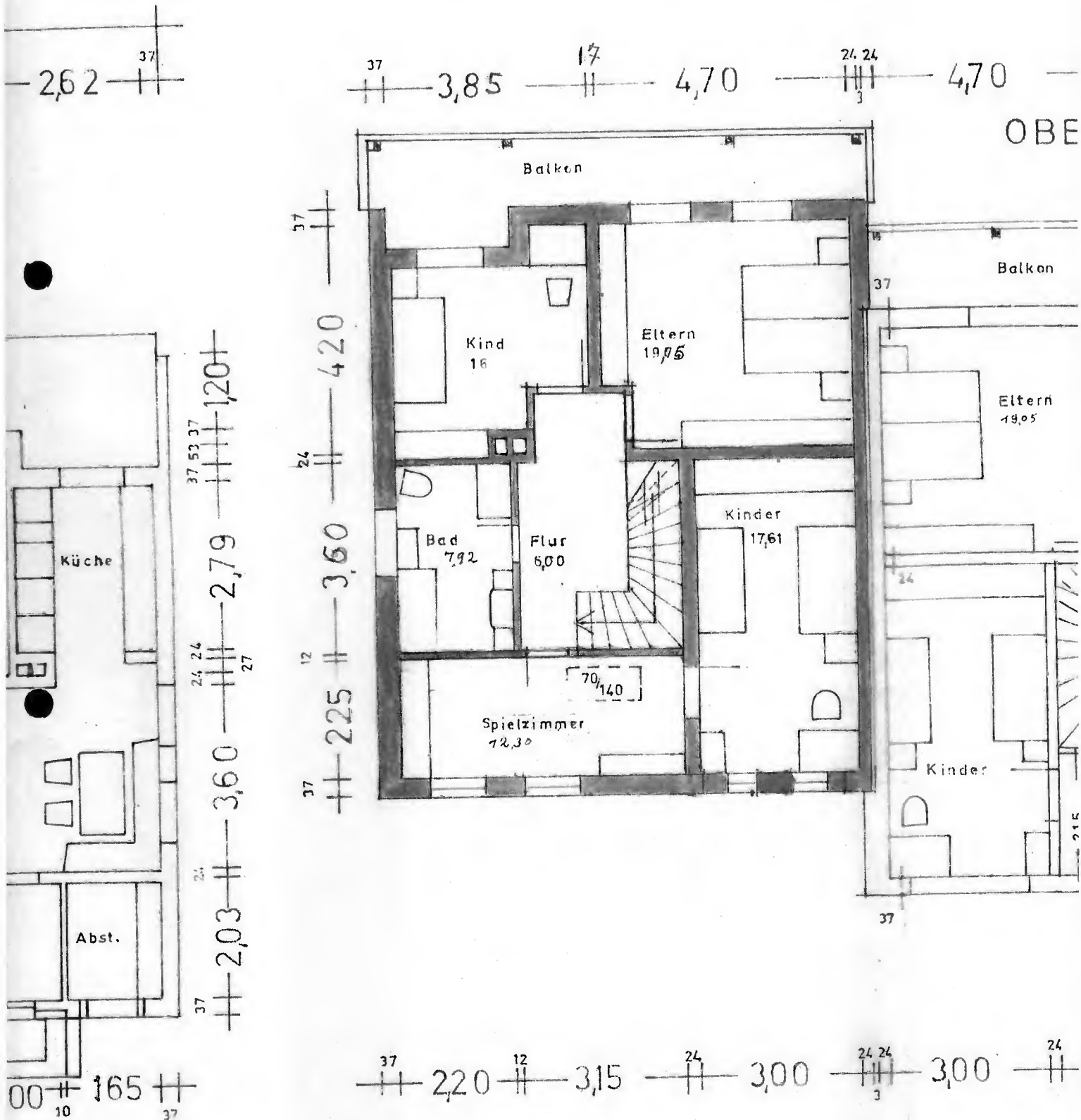


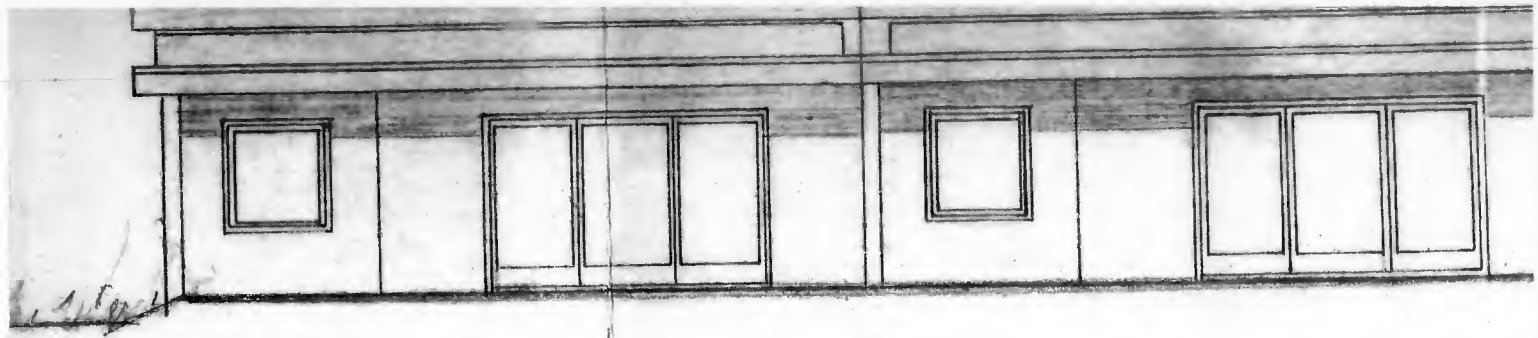
SCHNITT A-A

ARCHITEKTURBÜRO I ADWIG	BAUVORHABEN: ANBAU EINES WINTERGARTENS		B.-NR.: 38.100.149		Z.-NR.: 3.1		
	BAUORT: WEHRSTRASSE 8B 84508 BURGHOFEN		DARSTELLUNG: GRUNDRISS + SCHNITT				
	BAUHERR: RUDOLF ZISKE		MA: 1:100				GEZ: ST
	DER BAUHERR: <i>[Signature]</i>		DER BAUVORLAGEBERECHTIGTE: <i>[Signature]</i>		DAT: 01.03.01		GEA:
	x						

Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. RDR Heintzeck 32 24582 Barchheim Tel.: 043 22 75 75 0 / Fax: 043 22 75 75 22

Grundriss Obergeschoss





Schnitt

Dachstuhl gut verankern.
 Auflage im Bescheid ben...

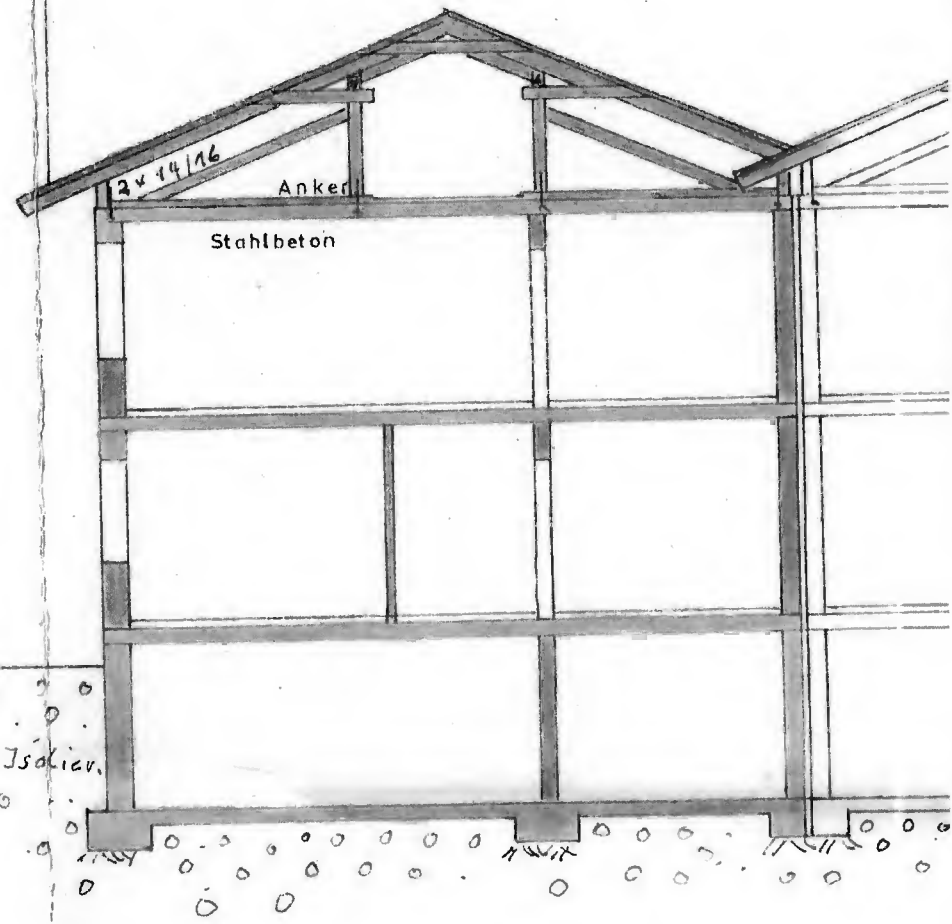
Ziegelrote Frankfurter
 Dachpappe
 Sichtschalung
 Konterlattung

Forderungen der Wärmeschutz V
 4108 und 4109 sind zu erfüllen

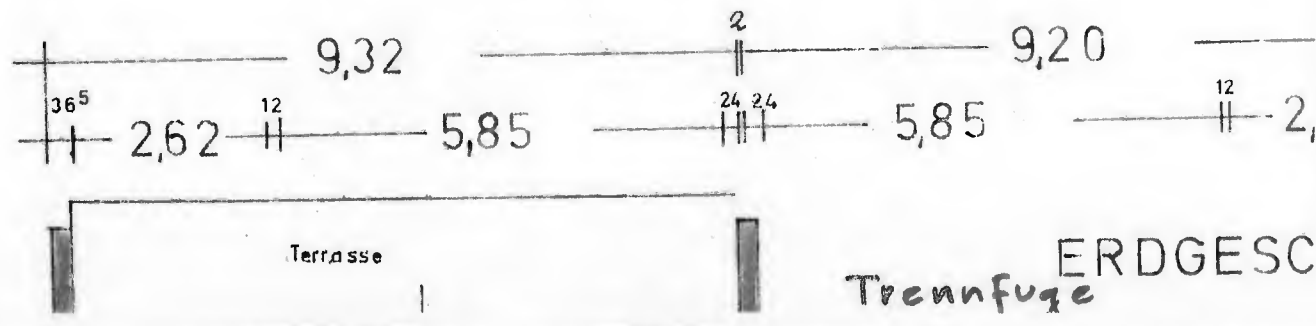
Herstellung der Kaminanlage
 Ermittlung des Querschnittes
 DIN 18160 zugrunde zu legen

gen für Ausführung von Bauwerken
 (DIN 1045 neu) sind einzuhalten.
 Bei der Ausführung hat durch Betonprüfungen
 festzustellen, ob der verwendete
 der statischen Berechnung erforder-
 aufweist.

+235 +275 +275 +255 +



Die Fundamente sind auf gutem, trag-
 fähigen Baugrund zu errichten. Hierbei
 müssen dieselben mindestens unter
 Frosttiefe geführt werden.



Anlage 5: Bruttogeschossflächen und Wohnfläche**Bruttogrund-/Geschossfläche: Reihenendhaus**

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp	Seite a	Seite b	Faktor	GF	BGF (m²)
Kellergeschoss	KG					
BTF 1		9,32	10,54	1	nein	98,23
Kellergeschoss						98,23
Erdgeschoss	EG					
BTF 1		9,32	11,74	1	nein	109,42
BTF 2		4,92	2,07	1	nein	10,17
BTF 2		0,80	0,80	-2	nein	-1,28
Erdgeschoss						118,31
Obergeschoss	OG					
BTF 1		9,32	11,74	1	nein	109,42
Obergeschoss						109,42
Dachgeschoss	DG					
BTF 1		9,32	11,74	1	nein	109,42
Obergeschoss						109,42
Gesamtsumme						325,96

Summe KG	98,23
Summe EG	118,31
Summe OG	109,42
Summe DG	109,42
Summe Gebäude:	BGF 435

Wohnfläche: Reihenendhaus

Geschoss / Nutzungseinheit	Raumbezeichnung	Seite a	Seite b	Putzabzug	Faktor	Teilfläche	Raumfläche	Fläche
		[m]	[m]	%		[m²]	[m²]	[m²]
Erdgeschoss								
	Windfang	2,03	2,00	3	1	3,94		
		0,90	0,50	3	1	0,44	4,37	
	WC	2,03	1,55	3	1	3,05		
		1,00	0,50	3	-1	-0,49	2,57	
	Abstellraum	2,03	1,60	3	1	3,15		
				3	1	0,00	3,15	
	Essen	3,60	5,35	3	1	18,68		
		3,60	1,20	3	-1	-4,19		
		1,00	1,20	3	-1	-1,16		
		1,80	0,48	3	1	0,84	15,33	
	Küche	2,79	2,62	3	1	7,09		
				3	-1	0,00	7,09	
	Wohnen	5,85	4,20	3	1	23,83		
				3	1	0,00	23,83	
	Wintergarten	4,79	3,20		1	15,30		
		0,80	0,80		-2	-1,28	14,02	

Reihenendhaus mit Wintergarten und Garage, Wehrstraße 8b, 84508, Burghkirchen

	Terrasse	3,25	3,80		0,25	2,99	
				3	-1	0,00	2,99
Summe EG							73,36
Obergeschoss							
	Flur	3,15	3,60	3	1	11,00	
		1,70	1,30	3	1	2,14	
		3,60	1,20	3	-1	-4,19	
		1,00	1,20	3	-1	-1,16	7,79
	Spielzimmer	5,35	2,25	3	1	11,68	
				3	1	0,00	11,68
	Eltern	4,70	4,20	3	1	19,15	
		0,70	1,20	3	-1	-0,81	18,33
	Kind	4,20	3,85	3	1	15,68	
		1,70	1,30	3	-1	-2,14	
		0,50	0,75	3	-1	-0,36	
		1,00	0,75	3	1	0,73	13,90
	Kinder	5,87	3,00	3	1	17,08	
				3	1	0,00	17,08
	Bad	3,60	2,20	3	1	7,68	
						0,00	7,68
	Balkon	5,85	1,10		0,5	3,22	
		2,30	0,70	3	0,5	0,78	4,00
Summe OG							80,47
Summe EG							73,36
Summe OG							80,47
Summe gesamt							153,83

Die Wohnfläche beträgt ca. 154 m².

Anlage 6: Fotos



Gemeinsames Zufahrtsgrundstück



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten auf den Wintergarten



Wintergarten mit Lüftungsöffnungen



Wohnzimmerwand mit Steinbelag (Fehlstellen) und Kamin (darf nicht mehr benutzt werden)



Gäste-WC im Erdgeschoss