

DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH

BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

84034 LANDSHUT
INNERE REGENSBURGER STR. 5
TELEFON NR. : 0871 / 4303818
TELEFAX NR. : 0871 / 9664061
Email: ing.haubold@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

**des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen
in 84088 Neufahrn in Niederbayern, Salzburgweg 1
FINr. 866/2, Gemarkung Neufahrn in Niederbayern**



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

AZ: 1 K 98 / 24

Wertermittlungsstichtag: 31.03.2026

Verkehrswert: 460.000,-- €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 7 Anlagen insgesamt 38 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 31.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Arbeitsunterlagen	3
3. Rechtliche Gegebenheiten	4
3.1 Grundbuchdaten	4
3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	4
3.3 Vermietung und Verpachtung	4
4. Allgemeine Angaben	5
5. Beschreibung des Grundbesitzes	6
5.1 Lage und Umgebung	6
5.2 Grundstücksbeschreibung	7
5.2.1 Topographie	7
5.2.2 Baurecht	7
5.2.3 Erschließung	8
5.2.4 Bodenbeschaffenheit	8
5.2.5 Denkmalschutz	8
5.2.6 Überschwemmungsgefahr	8
5.2.7 Energieausweis	9
6. Baubeschreibung	9
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung	9
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	10
6.3 Außenanlagen	11
6.4 Beurteilung	12
7. Wertermittlung	13
7.1 Wertermittlungsverfahren	13
7.2 Auswahl des Verfahrens	14
7.3 Ertragswert	15
7.3.1 Bodenwert	16
7.3.2 Bewertungsbasis	20
7.3.3 Rohertrag	20
7.3.4 Bewirtschaftungskosten	20
7.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer	21
7.3.6 Liegenschaftszinssatz	21
7.3.7 Berechnung des Ertragswerts	23
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
7.5 Verkehrswert	24
8. Anlagen	25

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 11.08.2023 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84088 Neufahrn in Niederbayern, Salzburgweg 1, FINr. 866/2 der Gemarkung Neufahrn in Niederbayern beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 31.03.2026.

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

2. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei Ortsbesichtigungen am 31.07.2025 und 12.11.2025 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte lediglich von der Straße aus besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung war nur der Unterzeichnende anwesend.
- Grundbuchauszug vom 11.11.2024 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 28.10.2024.
- Recherchen bei der Gemeindeverwaltung Neufahrn in Niederbayern bezüglich Baupläne und des Baurechts.
- Recherchen beim Staatsarchiv Niederbayern in Landshut für Baupläne.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

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

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Neufahrn, Blatt 3501 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 11.11.2024 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 **FINr. 866/2** Salzburgweg 1, Gebäude- und Freifläche zu **2.315 m²**

Abteilung I **Eigentümer:**

Lfd. Nr. 1 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX

Abteilung II: **Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 3443 BVNr. 1 (Flst. 866/1); gemäß Bewilligung vom 21.04.1989 URNr. 553/ 17.11.1989 URNR. 1492 Notar Lindner, Mallersdorf-Pfaffenberg; eingetragen am 28.11.1989, und umgeschrieben am 10.12.2013.

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut - Vollstreckungsgericht, AZ: 1 K 98/24); eingetragen am 31.10.2024.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

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

3.3 Vermietung und Verpachtung

Angaben über etwaige Mietverhältnisse liegen nicht vor.

4. Allgemeine Angaben

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

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

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

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

5. Beschreibung des Grundbesitzes

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Gemeinde:	Neufahrn

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in der Gemeinde Neufahrn in Niederbayern am Salzburgweg Nr. 1.

Makrolage

Neufahrn in Niederbayern liegt rd. 20 km nördlich der kreisfreien Stadt Landshut, die Zufahrt erfolgt über die Bundesstraße B 15 neu. Die Entfernung zur Stadt Regensburg beträgt rd. 40 km, diese wird ebenfalls über die B 15 neu und die Autobahn A 93 in nördlicher Richtung erreicht. Neben der guten Straßenerschließung ist Neufahrn auch an das Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen (Bahnlinie Landshut-Regensburg), hier befindet sich die Haltestelle für Regionalverkehrszüge.

In Neufahrn sind die, für eine Gemeinde dieser Größe üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Realschule sowie Kindergarten vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke gewährleistet. Weiterführende Schulen sowie Krankenhäuser befinden sich in den Städten Landshut und Regensburg. Banken, soziale Einrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind am Ort in ausreichender Anzahl zu finden.

Mikrolage

Das zu begutachtende Anwesen liegt im Außenbereich, ca. 500 m südlich des bebauten Ortsrandes und 1,3 km südlich des Ortszentrums von Neufahrn, zwischen der Bahnlinie und dem Schneiderweg. Rd. 100 m westlich beginnt das Werksgelände der Erlus Dachziegelwerke.

Westseitig schließt ein weiteres Wohnhaus an, sonst ist das Anwesen von unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Wohnlage wird durch den Bahnbetrieb auf der relativ stark befahrenen, rd. 80 m westlich vorbeiführenden Bahnlinie beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen auf dem Salzburgweg beschränkt sich überwiegend auf Anlieger.

Bezüglich der genauen Lage im Ortsgebiet siehe beiliegende Ablichtung aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 2.315 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckig.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 38 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 60 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand können wegen der Lage im Goldbachtal nicht ausgeschlossen werden.

5.2.2 Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Es liegt damit im Außenbereich, das Baurecht erschöpft sich im Bestandsschutz mit den eingeschränkten Ersatz- und Erweiterungsmöglichkeiten gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Gemäß den, im Staatsarchiv eingesehenen Planunterlagen wurde das Anwesen als Gartenbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus genehmigt. Die Nutzung wurde aber vor längerer Zeit aufgegeben.

Die vorhandene Bebauung besteht gemäß den vorhandenen, genehmigten Bauplänen aus einem Wohnhaus und U-förmig angelegten Wirtschaftsgebäuden. Gemäß mündlichen Auskünften der Gemeindeverwaltung sind zumindest Teile der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken ausgebaut, über Art und Umfang liegen keine Informationen vor, da eine Besichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe auch den, als Anlage 3 dem Gutachten beiliegenden Lageplan.

5.2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße (asphaltierte Straßendecke ohne Gehweg) sowie durch Wasser und Strom erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine private Kleinkläranlage. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Gemeindeverwaltung nicht mehr an.

5.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

5.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als Bodendenkmalverdachtsfläche vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.6 Überschwemmungsgefahr

Das zu begutachtende Anwesen grenzt ostseitig an eine das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Goldbachs an, ist aber auch von einem extremen Hochwasser nicht betroffen.



5.2.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt dem Unterzeichnenden nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

6. Baubeschreibung

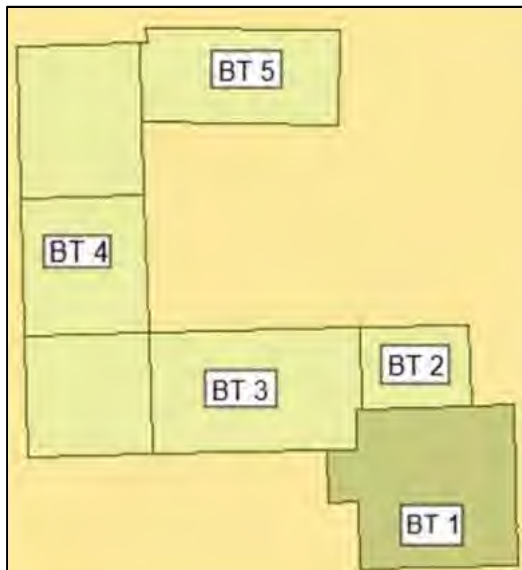
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die bestehende Bebauung in den Jahren 1950 bis 1952 als privilegierter Gartenbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus errichtet.

Das Anwesen gliedert sich in fünf Bauteile.

BT 1: Betriebsleiterwohnhaus

BT 2 - BT 5: ursprünglich Wirtschaftsgebäude, derzeitige Nutzung z.T. Wohnen, z.T. Lager



Das Wohngebäude BT 1 ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus

Die Grundrissstruktur des Wohnhauses ist zwar in Anlage 4 ersichtlich, über die tatsächliche Nutzung der einzelnen Räume bzw. eventuell nach 1952 durchgeführte Umbau- oder

Renovierungsmaßnahmen können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Die als Wirtschaftsgebäude des früheren Gartenbaubetriebs genehmigten weiteren Gebäude des Anwesens sind nach den vorliegenden Informationen ebenfalls ganz oder teilweise zu Wohnraum aus- bzw. umgebaut. Genauere Angaben liegen hierzu nicht vor, für die Bewertung wird angenommen, dass das Erdgeschoss des Querbaus BT 2 und das Erd- und Dachgeschoss des südlichen Teils des Westflügels BT 4 zu Wohnungen ausgebaut sind.

Wohnflächen lt. Anlage	BT 1	rd. 102 m²
	BT 3	rd. 57 m²
	BT 4	<u>rd. 60 m²</u>
Gesamtwohnfläche		rd. 219 m²

Bezüglich der Grundrisszuschnitte des Wohnhauses BT 1 siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

Bei dem Nordanbau BT 2 an das Wohnhaus BT 1 und den Nordteil des Westflügels BT 4 sowie den Nordflügel BT 5 handelt es sich mutmaßlich um einfache Lagergebäude.

6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

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

Die Beschreibung basiert auf den vorhandenen Bauplänen und Annahmen, da eine Besichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde.

Wohnhaus BT 1

Grundkonstruktion: Massivbauweise: vermutlich aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 25cm - 30 cm), sonst keine Angaben.

Decken: Kellerdecke im BT 1 vermutlich betoniert, sonst Holzbalkendecken.

Dach: Satteldachstühle mit Ziegelpfannendeckung;
Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.

Treppen: Keine Angaben.

Fenster: Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Klappläden.

Türen: Keine Angaben.

Böden: Keine Angaben.

Decken- und Wand- Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, Fensterlisenen farblich ab-
behandlung gesetzt, im Innenbereich keine Angaben.

Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und
Strom angeschlossen.

Elektro- Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind vermutlich in durch-
installation: schnittlichem Umfang vorhanden.

Sanitärinstallation: Keine Angaben.

Heizung: Keine Angaben

Balkon: BT 1: Holzbalkon mit Holzgeländer.

Wirtschaftsgebäude BT 2 – BT 5

BT 2 – BT 4: Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden, Satteldach mit Ziegelpfan-
nendeckung.

BT 5 vermutlich Holzkonstruktion.

Sonst keine Angaben.

6.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Grünhecke.
- Hauszugang und Zufahrt BT 1 aufgekiest.
- Hauszugang BT 4 asphaltiert.
- Garten mit Aufwuchs bestehend aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen.

6.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ehemaligen Gartenbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus bebaut.

Die Wohnlage kann als durchschnittlich im Außenbereich von Neufahrn beurteilt werden.

Die Gebäudeausstattung und der Gebäudezustand können nicht beurteilt werden, da genauere Informationen fehlen und eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde. Altersgemäße Abnutzung wird unterstellt.

Die Wohnnutzung außerhalb des genehmigten Betriebsleiterwohnhauses ist nicht genehmigt, wird von den Behörden aber anscheinend geduldet. Genauere Angaben zur Wohnfläche und Ausstattung legen nicht vor, die Wohnflächen werden für die nachfolgende Bewertung daher geschätzt.

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt zum Teil eigengenutzt und unter Berücksichtigung der Namensschilder am Briefkasten zum Teil vermietet.

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Iran-Krieg mit Energiekrise, hohe Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) besteht eine erhebliche, schwierig einzuschätzende Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation und Unsicherheiten bei der Ausstattung und dem Zustand der Immobilie zum Wertermittlungsstichtag als sehr schwierig eingestuft.

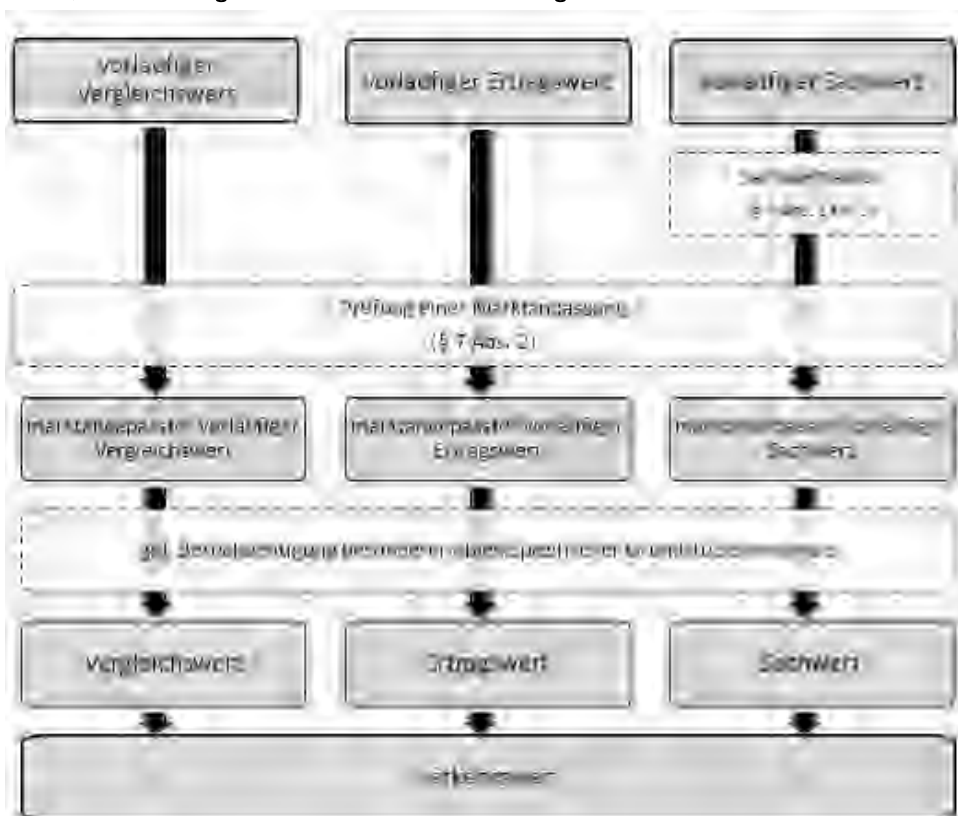
7. Wertermittlung

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

Der als Anlage 5 beigefügten technischen Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277, sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Baupläne zu Grunde.

7.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert, die im Folgenden in einer Grafik dargestellt sind.



Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
 - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
 - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

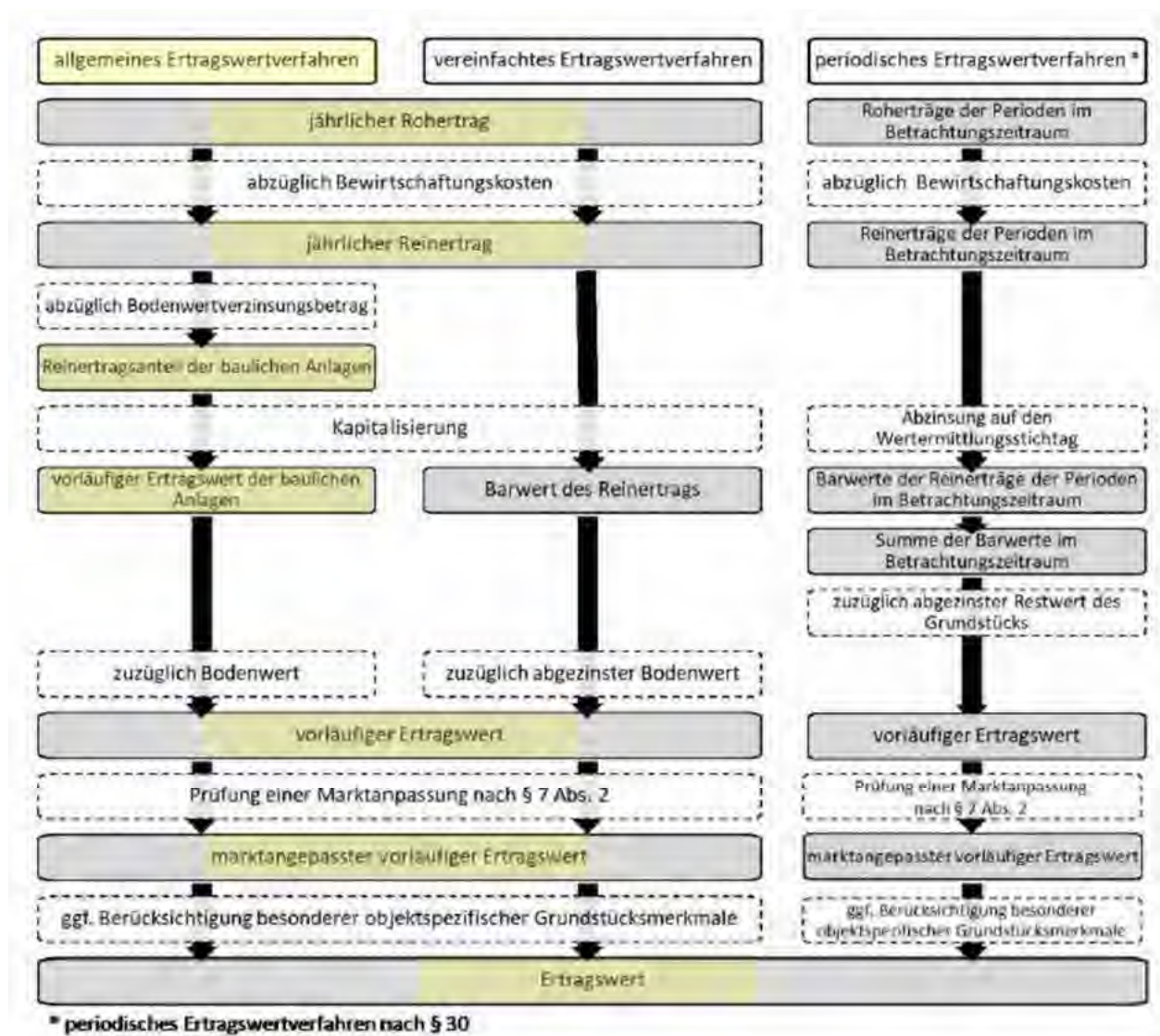
7.2 Auswahl des Verfahrens

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um einen Gebäudekomplex bestehend aus Wohnhäusern und alten Wirtschaftsgebäuden. Derartige Objekte werden am Immobilienmarkt entweder zur Eigennutzung oder aus Renditeüberlegungen erworben. Da der

zuständige Gutachterausschuss für solche Anwesen keine Sachwertfaktoren ermitteln kann, muss auf das Sachwertverfahren verzichtet werden. Auch das Vergleichswertverfahren scheidet mangels Vergleichspreisen aus. Es wird daher nur das Ertragswertverfahren durchgeführt.

7.3 Ertragswert

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



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert

werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

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

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

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

7.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone NFH (1)

340 € / m².

Entwicklungszustand:

B Baureifes Land

Gebiet:

W Wohngebiet

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): nicht angegeben
max. Grundstücksgröße: 1.000 m²
Beitragssituation: ebf erschließungsbeitragsfrei

Richtwertzone NFH (9)

90 € / m².

Entwicklungszustand: B Baureifes Land

Gebiet: G Gewerbegebiet

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): nicht angegeben

max. Grundstücksgröße: nicht angegeben

Beitragssituation: ebf erschließungsbeitragsfrei

Richtwertzone NFH (Landwirtschaft)

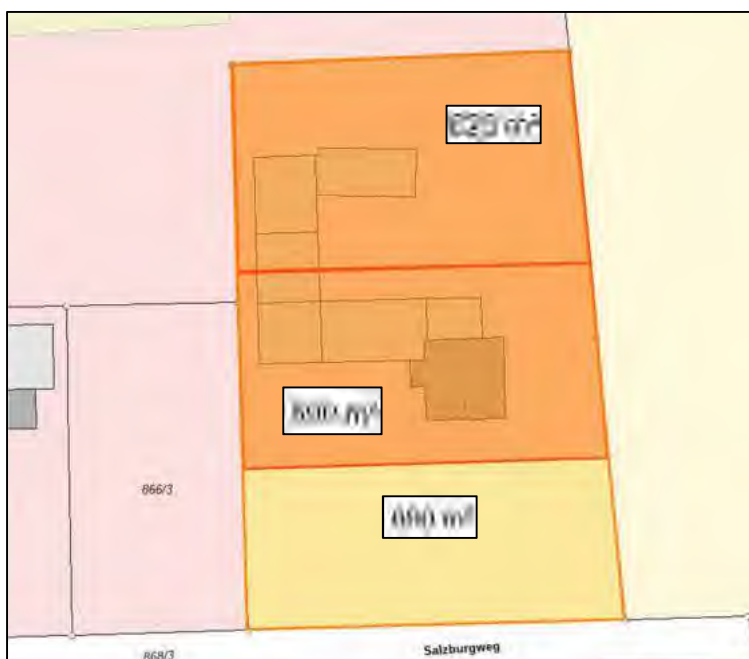
15 € / m².

Entwicklungszustand: Ackerland

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah vor dem Bewertungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Das zu bewertende Grundstück ist wertmäßig in den, mit den Wohnhäusern bebauten Teilbereich (anteilige Fläche rd. 800 m²), die erweiterte Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden (anteilige Fläche rd. 825 m²) und das restliche Gartenland (anteilige Fläche 690 m²) aufzuteilen.



Marktkonformer Bodenwert Wohnbauland

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Landshut sind seit dem letzten Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert. Auf eine Anpassung wegen einer konjunkturellen Änderung der Bodenwerte wird daher verzichtet.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße liegt für eine Wohnbauparzelle mit 800 m² im Rahmen des örtlichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstücksgelände ist annähernd eben und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

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

(6) Lage:

Die baurechtliche Situation des zu bewertenden Grundstücks weicht vom Baurecht in der Richtwertzone ab. Das Anwesen befindet sich laut rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Außenbereich (Baurecht nur Bestandsschutz). Für die Bewertung wird unterstellt, dass es sich um zulässigerweise errichtete Gebäude handelt, daher kann von einem „Quasi-Bauland“ (faktischem Bauland) ausgegangen werden. Ein Abschlag i.H. von 25% vom stichtagsangepassten Bodenrichtwert des nächstgelegenen Wohnbaulands wird in Anlehnung an die Vorbemerkungen zur Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses als markt- und sachgerecht erachtet.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		340 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		340 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage im Außenbereich (6)	-25%	-85 €/m ²
		255 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.		255 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **255 €/m²**.

Erweiterte Hofstelle

Die Wertableitung des mit Wirtschaftsgebäuden bebauten Grundstücksteils erfolgt vom Bodenrichtwert für Gewerbebauland des benachbarten Gewerbegebiets. Gemäß den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte ist für Gewerbeflächen im Außenbereich ein Abschlag von 25 % vom Bodenrichtwert des nächstgelegenen Gewerbegebiets vorzunehmen.

Bodenwert somit: $90 \text{ €/m}^2 \times 75 \% = 68 \text{ €/m}^2$ rd. **70 €/m²**

Überschießendes Gartenland

Für das Restgrundstück wird unter Berücksichtigung der höherwertigeren Nutzung als Gartenerweiterung der doppelte Wert des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes als markt- und sachgerecht erachtet.

Bodenwert somit: $15 \text{ €/m}^2 \times 2 =$ rd. **30 €/m²**

Gesamtbodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Wohnhausumgriff	800 m ²	255 €/m ²	204.000 €
Erweiterte Hofstelle	825 m ²	70 €/m ²	58.000 €
Gartenland	690 m ²	30 €/m ²	21.000 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			283.000 €

7.3.2 Bewertungsbasis

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

7.3.3 Rohertrag

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

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die marktüblich erzielbare Miete wird vom Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale wie folgt geschätzt:

Wohnhaus BT 1	8,00 €/m ²
Wohnhaus BT 3	7,00 €/m ²
Wohnhaus BT 4	7,00 €/m ²

7.3.4 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

7.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

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

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, dem äußeren Eindruck nach vorgenommenen Renovierungsmaßnahmen und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachverständig mit 30 Jahren geschätzt.

7.3.6 Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,15 % (Spanne 0,17 % bis 2,55 %) veröffentlicht.

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

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

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

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

- Lage der Immobilie in Neufahrn in Niederbayern, außerhalb der Stadt Landshut (+),
- Unsicheres Baurecht wegen Außenbereich mit fehlender Genehmigung des zusätzlichen Wohnraums (+),
- Risiko Wohnfläche und Gebäudezustand wegen nicht möglicher Innenbesichtigung (+++)

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) auf 3,0 % erhöht.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

3,0 %

7.3.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

Wohnhaus BT 1	102 m ²	8,00 €/m ²	816 €
Wohnhaus BT 3	57 m ²	7,00 €/m ²	399 €
Wohnhaus BT 4	60 m ²	7,00 €/m ²	420 €
			1.635 €

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12) 19.620 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):

Verwaltungskosten (jährlich bei Ein-/Zweifamilienhäusern	3 Wohngebäude	367 €	1.101 €
--	---------------	-------	---------

Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche und Jahr	219 m ²	14,40 €/m ²	3.154 €
---	--------------------	------------------------	---------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	392 €
--	--	----	-------

Jahresreinertrag 14.973 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	3,00%	von	204.000 €	6.120 €
-------------------------------	-------	-----	-----------	---------

Reinertrag an baulichen Anlagen 8.853 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	30 Jahre	3,00% LZS	19,60
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen 173.519 €

zuzüglich Bodenwert 204.000 €

Ertragswert			377.519 €
		gerundet	<u>378.000 €</u>

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen abweichen und den Wert der Immobilie in individueller Höhe beeinflussen. Sie sind daher grundsätzlich im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Es sind keine besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden, die nicht schon innerhalb des Ertragswertverfahrens berücksichtigt wurden (unsichere Wohnfläche,

nicht genehmigte zusätzliche Wohnfläche, Risiko bezüglich des Gebäudezustands aufgrund nicht möglicher Besichtigung).

7.5 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes:

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

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		378.000 €
Bodenwert Hofstelle und Gartenland		79.000 €
Werteinfluss b.o.G.	+./.	0 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom Ertragswert ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84088 Neufahrn in Niederbayern, Salzburgweg 1, FINr. 866/2 der Gemarkung Neufahrn zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 mit**

460.000 €

(in Worten: vierhundertsechzigtausend--EURO)

Landshut, den 31.03.2026

.....
(Werner Haubold)



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

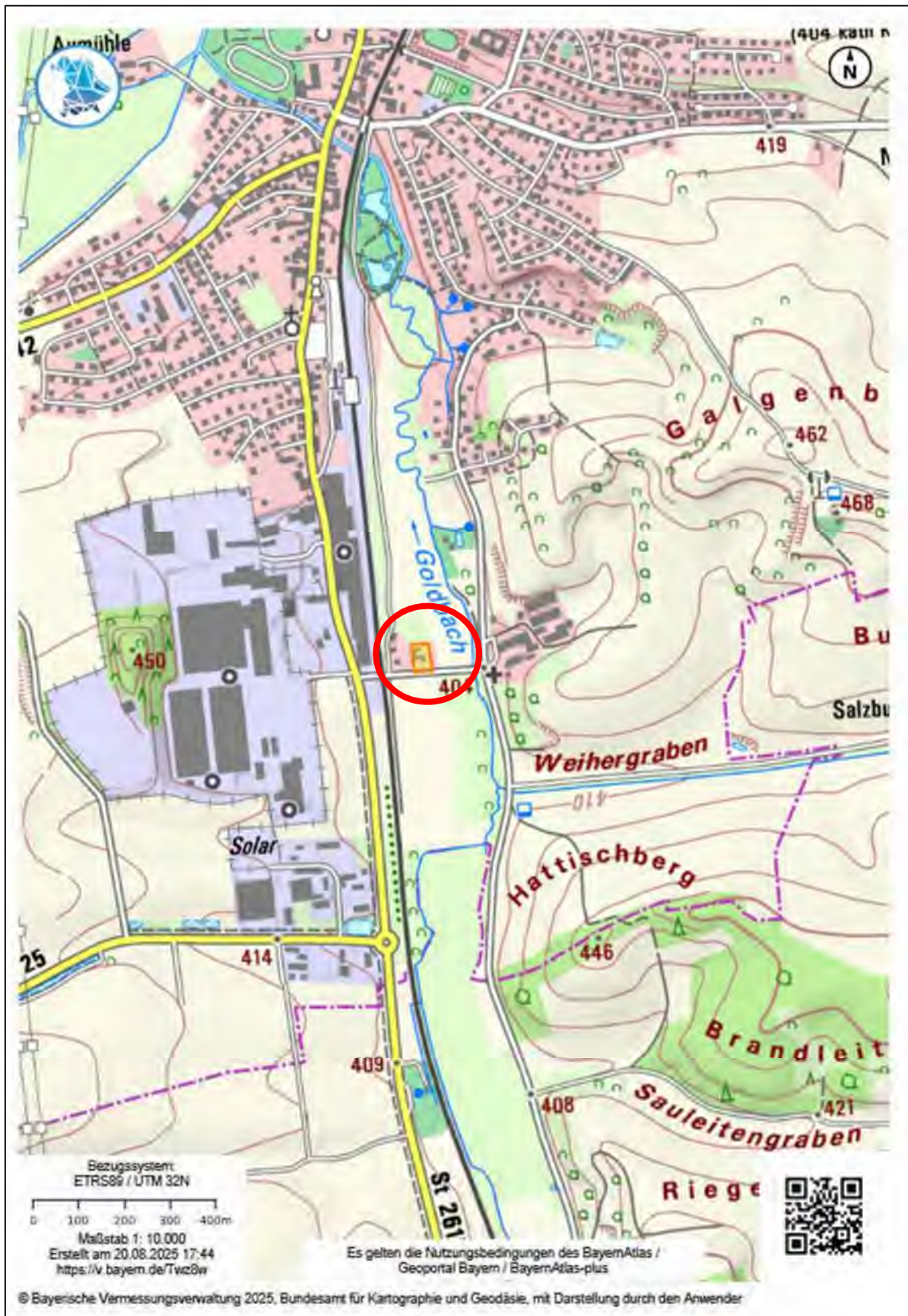
8. Anlagen

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

Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

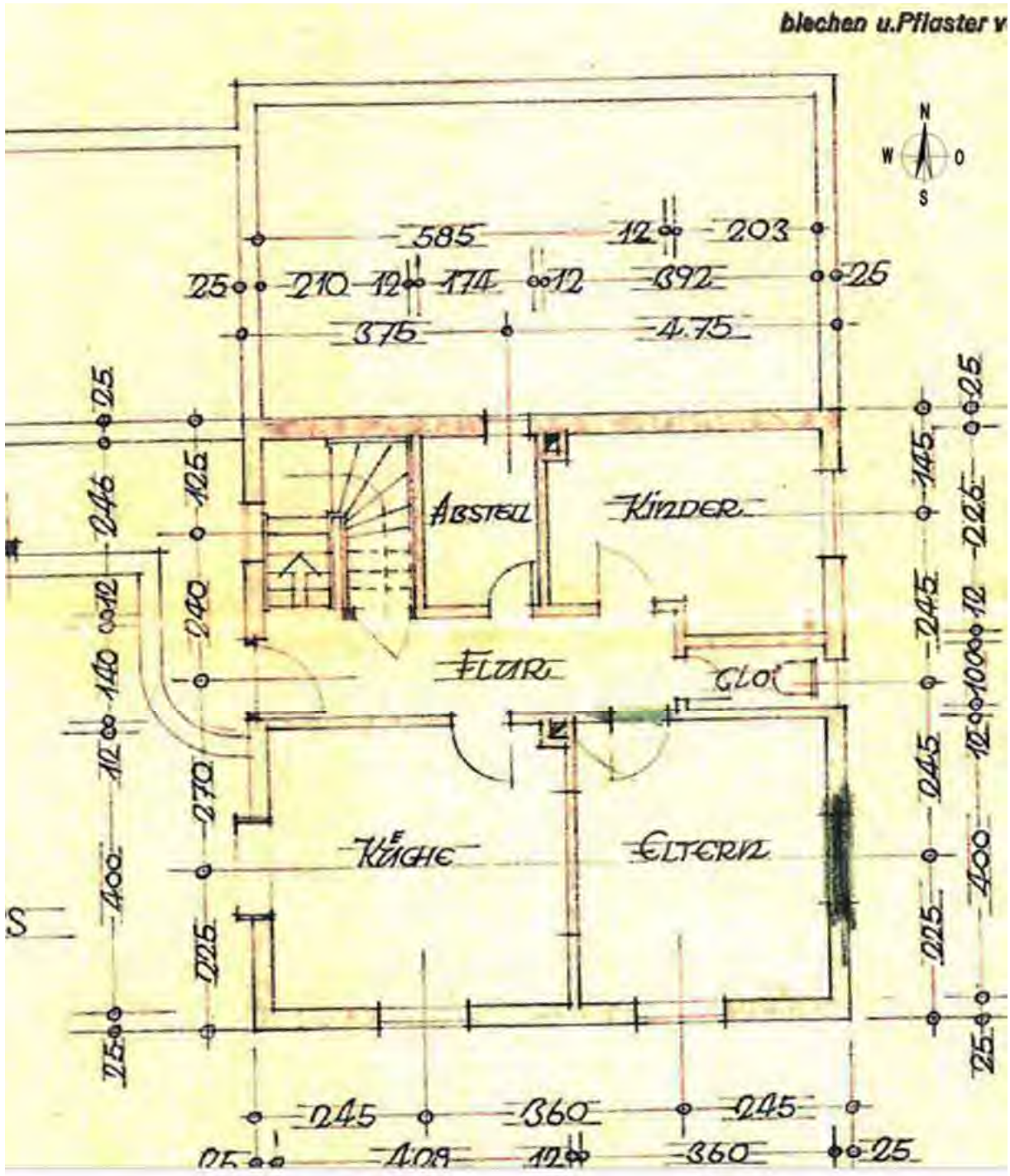


Anlage 3: Lageplankopie

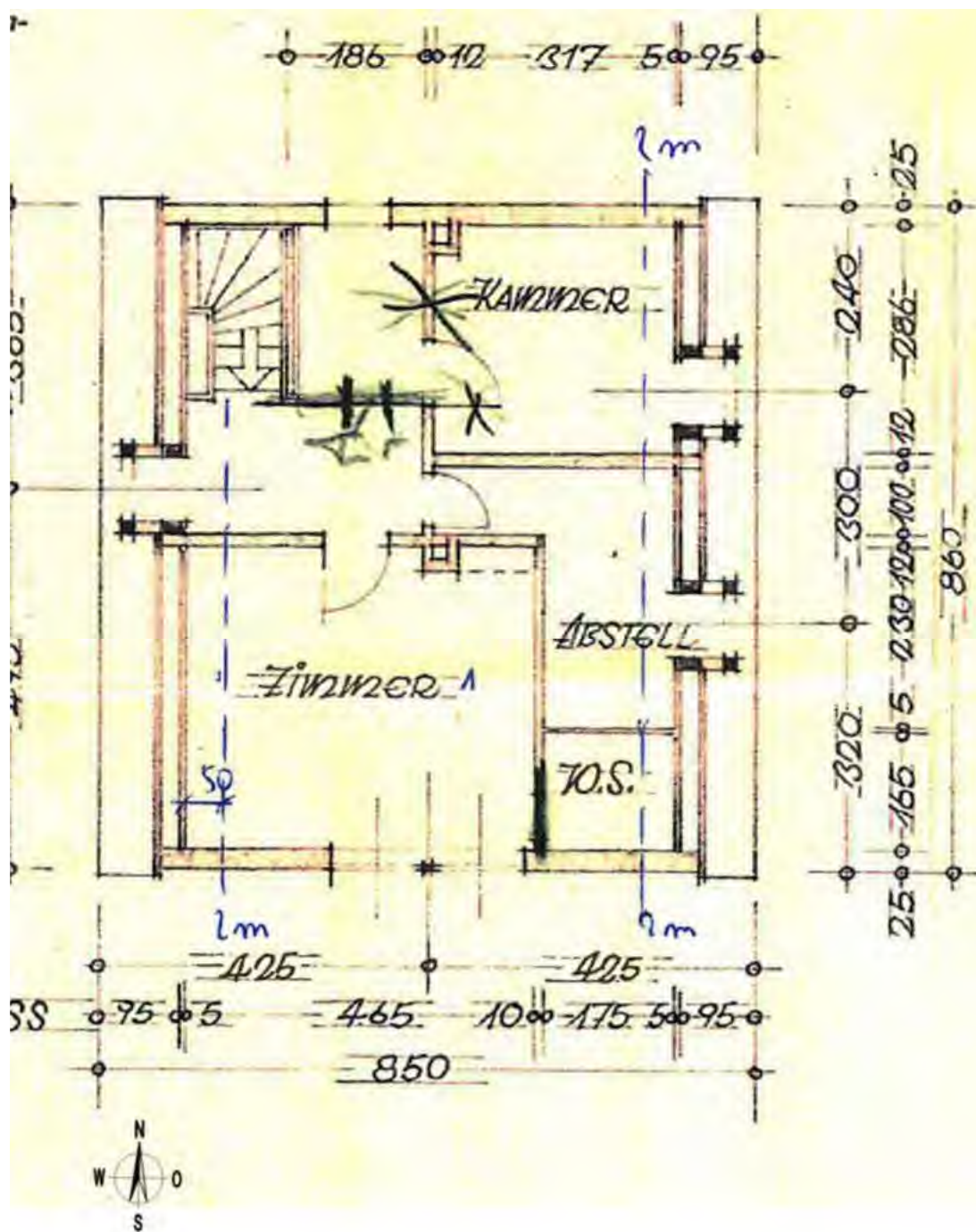


Anlage 4: Baueingabepläne

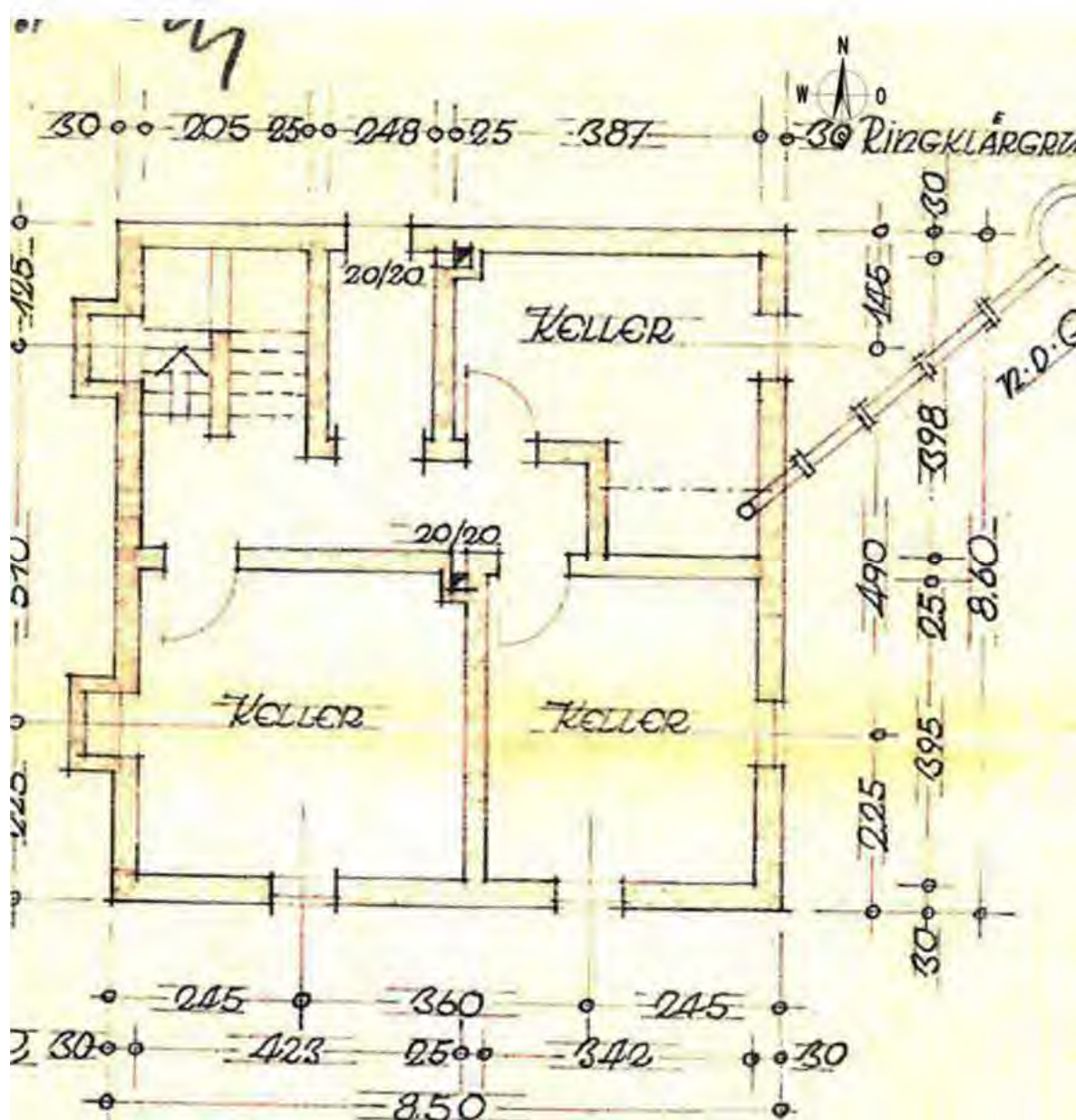
BT 1 Wohnhaus Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



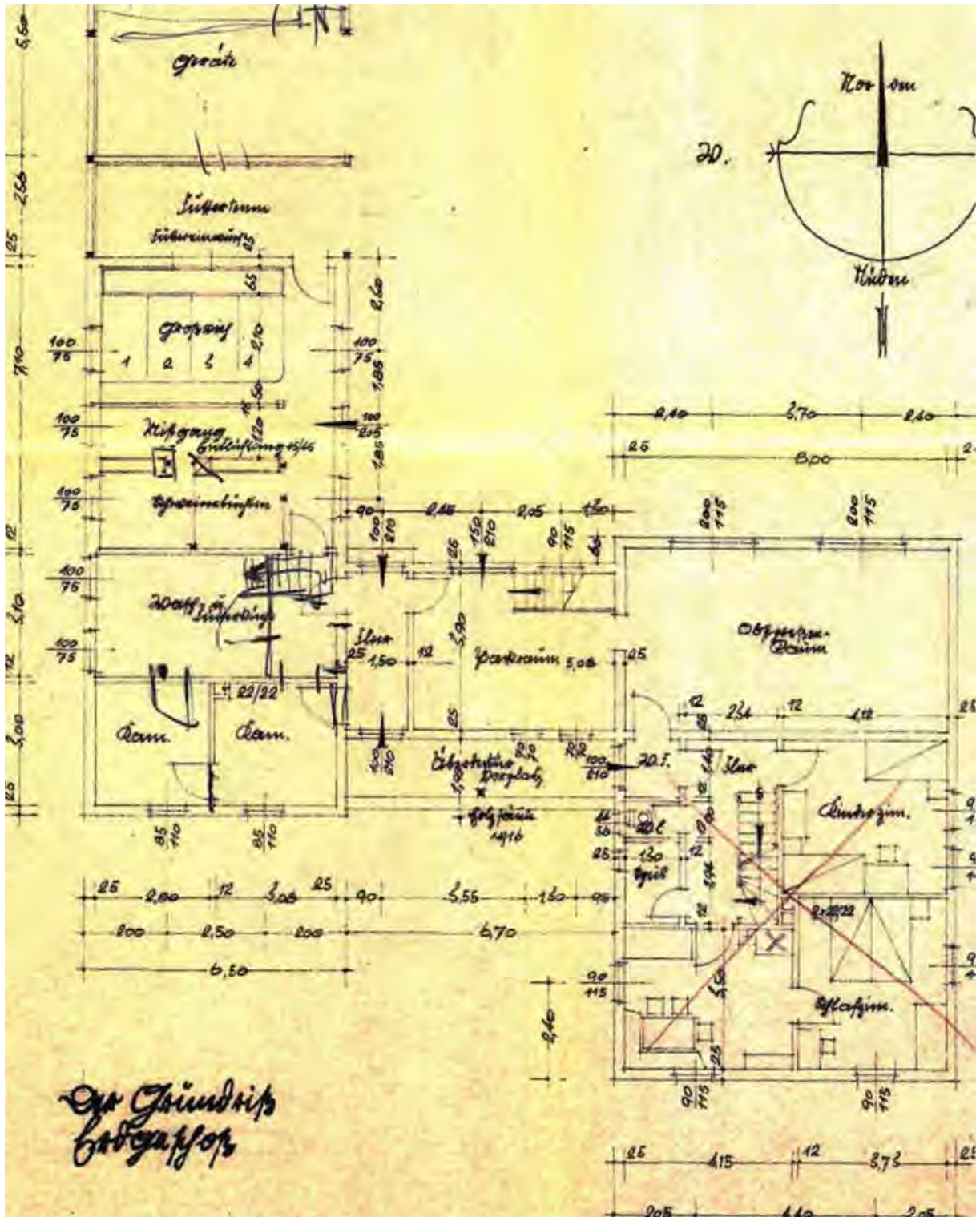
BT 1 Wohnhaus Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



BT 1 Wohnhaus Kellergeschoss (nicht maßstabgetreu)



BT 1, 2, 3, 4 Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	866/2	2.315 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		2.315 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
BT 1 Wohnhaus	$(8,50 \cdot 8,60) + (1,70 \cdot 2,90) =$	78,03 m ²
BT 2 Anbau Nord	$5,80 \cdot 4,75 =$	27,55 m ²
BT 3 Querbau	$11,20 \cdot 6,50 =$	71,50 m ²
BT 4 Westflügel Südteil	$6,50 \cdot 6,50 =$	42,25 m ²
BT 4 Westflügel Nordteil	$6,50 \cdot 15,50 =$	100,75 m ²
BT 5 Nordflügel	$10,50 \cdot 5,10 =$	53,55 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		374 m²

	Fläche
Freifläche	1.941 m²

wertrelevante Geschossfläche (wGF)		Fläche
BT 1 Erdgeschoss	$8,50 \cdot 8,60 =$	73,10 m ²
BT 1 Dachgeschoss	$8,50 \cdot 8,60 \cdot 75\% =$	54,83 m ²
BT 3 Erdgeschoss	$11,00 \cdot 6,50 =$	71,50 m ²
BT 4 Erdgeschoss	$6,50 \cdot 6,50 =$	42,25 m ²
BT 4 Dachgeschoss	$6,50 \cdot 6,50 \cdot 75\% =$	31,69 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		273 m²

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für eine, der Wohnbebauung zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 850 m²

Geschossfläche (wGF) in m ²	273 m ²
Teilfläche des Grundstücks (TFG) in m ²	850 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = wGF / TFG)	0,32

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung Fläche

Wohnhaus BT 1

Erdgeschoss

Küche	$4,28 \cdot 4,00 =$	17,12 m ²
Eltern	$3,60 \cdot 4,00 =$	14,40 m ²
Kinder	$(2,86 \cdot 3,92) - (1,89 \cdot 0,40) =$	10,46 m ²
Abstellraum	$1,74 \cdot 2,46 =$	4,28 m ²
WC	$1,00 \cdot 2,03 =$	2,03 m ²
Flur	$5,85 \cdot 1,40 =$	8,19 m ²

Windfang	$1,50 \cdot 2,40 =$	3,60 m ²
Dachgeschoss		
Schlafzimmer 1	$(4,65 \cdot 4,00) - (4,00 \cdot 0,50 \cdot 50\%) =$	17,60 m ²
Kammer	$(5,15 \cdot 2,86) - (1,98 \cdot 0,40) - (2,86 \cdot 0,50 \cdot 50\%) =$	13,22 m ²
Flur	$3,00 \cdot 1,65 =$	4,95 m ²
Abstell	$(1,75 \cdot 3,42) + (1,42 \cdot 1,00) - (2,42 \cdot 0,50 \cdot 50\%) =$	6,80 m ²
		102,65 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./.
		3,08 m ²
		99,57 m ²
Balkon zu 50 %	$4,00 \cdot 1,00 \cdot 50\% =$	2,00 m ²
Wohnfläche BT 1 gesamt rd.		rd. 102 m²

Wohnhaus BT 3 (überschlägig)

Erdgeschoss	$71,50 \cdot 80\% =$	57,20 m ²
Wohnfläche BT 3 gesamt rd.		rd. 57 m²

Wohnhaus BT 4 (überschlägig)

Erdgeschoss	$42,50 \cdot 80\% =$	34,00 m ²
Dachgeschoss	$42,50 \cdot 80\% \cdot 75\% =$	25,50 m ²
Wohnfläche BT 4 gesamt rd.		rd. 60 m²

Anlage 6: Fotoanlage



Foto 1: Wohnhaus BT3 und BT 4 - Ansicht von Süden



Foto 2: Wohnhaus BT 1 - Ansicht von Süden



Foto 3: Wohnhaus BT 1 - Ansicht von Südosten



Foto 4: BT 4 - Ansicht von Südwesten



Foto 5: Wohnhaus BT 1 - Ansicht von Südosten