

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)

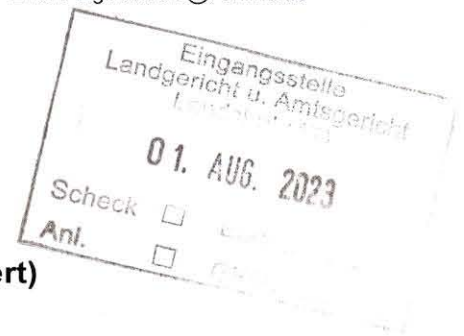
der Eigentumswohnung Nr. 1

mit Sondernutzungsrecht an Frestellplatz Nr. 1 und

Duplex-Parkerstellplätzen GA 3 und GA 4

in der Wohnanlage 85368 Moosburg a. d. Isar, Thalbacher Straße 84 a,

162,10/1000 MEA an FINr. 797/5 der Gemarkung Moosburg a. d. Isar



**Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht**

**AZ: 3 K 106 / 20**

**Wertermittlungstichtag: 31.07.2023**

**Verkehrswert: 460.000,-- €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 8 Anlagen insgesamt 41 Seiten.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 31.07.2023

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
2. Arbeitsunterlagen.....	4
3. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
3.1 Grundbuchdaten.....	5
3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück.....	6
3.3 Vermietung und Verpachtung .....	6
3.4 Hausverwaltung.....	7
4. Allgemeine Angaben.....	7
5. Beschreibung des Wertermittlungsobjekts .....	8
5.1 Lage und Umgebung.....	8
5.2 Grundstücksbeschreibung.....	9
5.2.1 Topographie.....	9
5.2.2 Baurecht .....	10
5.2.3 Bodenbeschaffenheit .....	11
5.2.4 Denkmalschutz .....	11
5.2.5 Energieausweis .....	11
6. Baubeschreibung.....	12
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung .....	12
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen.....	13
6.3 Außenanlagen.....	15
6.4 Beurteilung .....	15
7. Wertermittlung .....	16
7.1 Wertermittlungsverfahren .....	16
7.1.1 Sachwertverfahren.....	17
7.1.2 Ertragswertverfahren .....	18
7.1.3 Vergleichswertverfahren .....	18
7.1.4 Auswahl des Verfahrens .....	18
7.2 Vergleichswert Wohnung.....	19
7.3 Vergleichswert Duplex-Stellplätze und Freistellplatz.....	20
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
7.5 Verkehrswert.....	21
8. Anlagen .....	22
Anlage 1: Generalkartenkopie .....	23
Anlage 2: Stadtplankopie.....	24
Anlage 3: Lageplankopie .....	25
Anlage 4: Aufteilungspläne.....	26

Anlage 5: Pläne aus dem Exposé.....	28
Anlage 6: Technische Daten .....	31
Anlage 7: Energieausweis .....	32
Anlage 8: Fotoanlage .....	35

## **1. Allgemeines**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 12.05.2023 mit der Verkehrswertschätzung der Eigentumswohnung Nr. 1 mit Räumen in Erdgeschoss und Keller sowie Sondernutzungsrecht am Frestellplatz Nr. 1 und den Duplex-Parkstellplätzen Nr. GA 3 und GA 4 in der Eigentumswohnanlage 85368 Moosburg a. d. Isar, Thalbacher Straße 84 a, 162,10/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FINr. 797/5 Gemarkung Moosburg a. d. Isar beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren. Auftragsgemäß wird das Gutachten des Unterzeichnenden vom 06.12.2022 aktualisiert.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 31.07.2023.

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

## **2. Arbeitsunterlagen**

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Gutachten des Unterzeichnenden vom 06.12.2022
- Auszug aus den Aufteilungsplänen im Maßstab 1 : 1000.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 04.10.2022 gemachte Aufzeichnungen. Die zu begutachtende Eigentumswohnung mit dem Frestellplatz Nr. 1 und den Duplex-Parkstellplätzen Nr. GA 3 und GA 4 konnten einwandfrei besichtigt werden, sämtliche Räume waren zugänglich. Bei der Ortsbesichtigung waren der Geschäftsführer des Eigentümers sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Diplom-Sachverständige (DIA)) anwesend.
- Grundbuchauszug vom 25.01.2022 mit Aktualisierung zum 12.05.2023 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Freising vom 25.01.2022.

- Teilungserklärung vom 20.05.2021 (URNr. 751D/2021 des Notars Michael Deutrich in Friedberg).
- Vorsprache bei der Stadtverwaltung Moosburg a. d. Isar zur Abklärung des Baurechts.
- Vergleichswerte und Bodenrichtwert des Gutachterausschusses am Landratsamt Freising.
- 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

Die zu begutachtende Eigentumswohnung sowie das Sondernutzungsrecht am Freistellplatz Nr. 1 und den Duplex-Parkerstellplätzen Nr. GA 3 und GA 4 ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Moosburg, Blatt 13.621 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 12.05.2023 wie folgt beschrieben:

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
1	-	162,10/1000 797/5	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Mainburger Straße 21, Thalbacher Straße 84a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Räumen im Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 13621 bis Blatt 13627); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 20.05.2021 URNr. 751 D/2021 Notar Michael Deutrich, Friedberg Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10693; eingetragen am 03.08.2021.	7	14	

1	Sondernutzungsrechte an dem Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 1 und den Duplexparker-Stellplätzen Nrn. GA 3 und 4 sind der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 24.02.2023, UVZ-Nr. 260R/2023, Notar Dr. Thomas Ihrig, Friedberg; eingetragen am 05.05.2023.
---	---

**Abteilung I**      **Eigentümer:**

Lfd. Nr. 1

[REDACTED]

**Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:**

i	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 106/20), eingetragen am 21.09.2020 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 03.08.2021.  Kiening
---	---	--

**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**

Dem Eigentümer 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**

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und stand leer.

### **3.4 Hausverwaltung**

Die Hausverwaltung wurde zum Bewertungsstichtag durchgeführt von:

Franz Riederer, Immobilien, Verkauf und Management

Am Gries 1

85368 Moosburg a. d. Isar

Tel.: 08761 / 3829631

Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass noch keine nennenswerte Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage besteht.

Das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt 314 €. Anteilige Heizkosten sind hier enthalten.

Die Bewertung erfolgt nach vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Hausverwaltung. Es wird angenommen, dass keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bestehen und dass keine wertrelevanten sonstigen Maßnahmen anstehen.

### **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 Funktionen 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 Wertermittlungsobjekts**

### **5.1 Lage und Umgebung**

#### **Basisdaten:**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Stadt:	Moosburg an der Isar

Die zu begutachtende Eigentumswohnung liegt in der rd. 20.600 Einwohner (Stand 31.12.2022) zählenden Stadt Moosburg an der Isar im Landkreis Freising an der Thalbacher Straße Nr. 84 a.

#### **Makrolage:**

Moosburg liegt auf halber Strecke (Entfernung jeweils rd. 20 km) zwischen den Städten Landshut und Freising und ist verkehrsmäßig durch Schiene (Lage an der Bahnlinie München-Regensburg bzw. München-Passau) und Straße gut erschlossen. Die Auffahrt zur Autobahn München-Deggendorf mit Anschlussmöglichkeiten an den Flughafen München „Franz Josef Strauß“ bzw. zur Landeshauptstadt München und der Nachbarstadt Landshut ist nur knapp 5 km entfernt. Die Entfernung zum Flughafen beträgt rd. 25 km, nach München rd. 55 km und nach Landshut rd. 18 km.



Als Regionalexpress-Haltepunkt im Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) ist die Stadt ein beliebter Wohnort für Pendler nach München, Freising, Landshut und zum Flughafen.

Im Stadtgebiet sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen und Kindergärten vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Stadtzentrum zu erreichen.

Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte sowie durch Apotheken gewährleistet. Moderne Krankenhäuser befinden sich in Freising und in Landshut.

### **Mikrolage:**

Die Wohnanlage mit der zu begutachtenden Eigentumswohnung befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet in einem Wohnsiedlungsgebiet westlich der Bahnlinie und östlich der (nach Mauern führende) Staatsstraße St 2085 (Thalbacher Straße).

Der Moosburger Bahnhof befindet sich rd. 1 km südlich, das Stadtzentrum liegt im Südosten und ist nach rd. 1,2 km zu erreichen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern (E + 1+ DG). Ca. 100 m westlich befindet sich ein Edeka-Markt.

Die Wohnlage ist ruhig, störende Gewerbebetriebe sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen auf der Thalbacher Straße beschränkt sich überwiegend auf Anlieger.

Bezüglich der Lage im Stadtgebiet siehe als Anlage 2 beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan.

## **5.2 Grundstücksbeschreibung**

### **5.2.1 Topographie**

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 714 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckförmig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 19 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 37 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

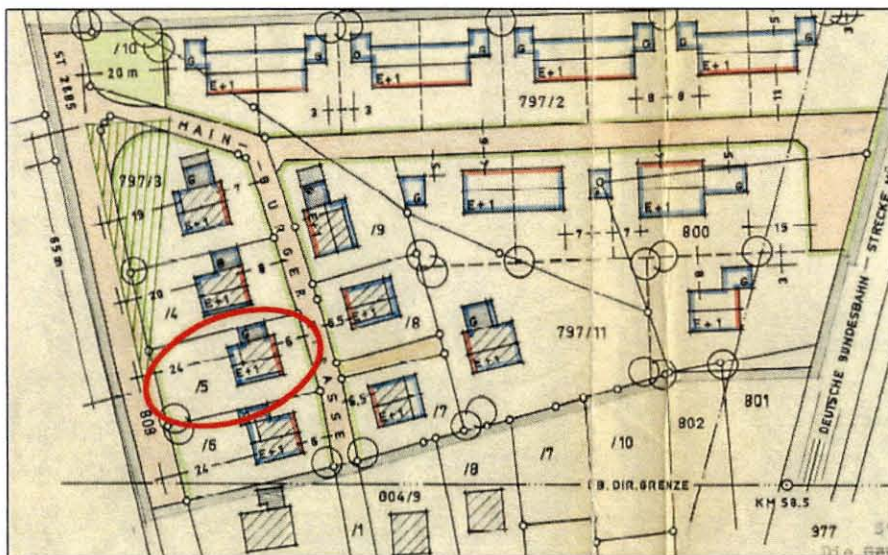
Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserspiegel können nicht ausgeschlossen werden.

### 5.2.2 Baurecht

Das Grundstück ist ortsüblich im Westen durch die ausgebaute Thalbacher Straße (Straßendeckung mit Asphaltierung und einseitigem Gehweg) und im Osten durch die ausgebaute Mainburger Straße (Straßendeckung mit Asphaltierung) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Stadtverwaltung zum Stichtag nicht mehr an.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Moosburg - Nord - West - A“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,7 die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse (E + 1) ist zwingend festgesetzt.

Festsetzungen durch Text.	
1. Das Bauland ist allgemeines Wohngebiet.	
2. Höchstmass der baulichen Nutzung bei E + 1	GRZ 0,4 GFZ 0,7

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

Die vorhandene Bebauung besteht zum Bewertungsstichtag aus einem Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und zwei Duplexgaragen (mit je zwei Pkw-Stellplätzen). Darüber hinaus sind 7 oberirdische Stellplätze gegeben.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei rd. 0,82.

Die genehmigte Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Baulinien und des maximal realisierbaren Maßes der baulichen Nutzung).

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe auch der, als Anlage 3 beiliegende Lageplan im Maßstab 1 : 1.000.

### **5.2.3 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.

### **5.2.4 Denkmalschutz**

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

### **5.2.5 Energieausweis**

Ein Energieausweis vom 02.07.2019 gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt dem Unterzeichnenden vor (siehe Anlage 7).

Der Endenergiebedarfskennwert beträgt für das Gebäude 14,7 kWh/(m<sup>2</sup> a).

## 6. Baubeschreibung

### 6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß vorliegenden Unterlagen wurde das Bewertungsobjekt als ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Duplexgaragen im Jahr 2020/21 errichtet. Es handelt sich um einen fertiggestellten Neubau.

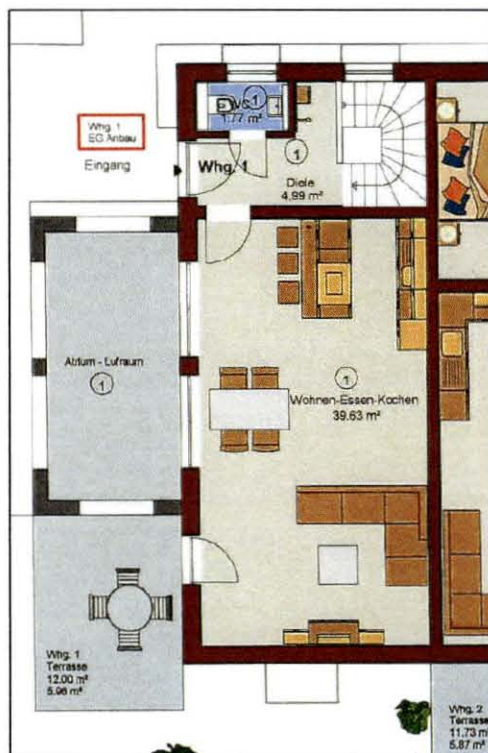
Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte erst am 20.05.2021. Das voll unterkellerte Gebäude hat zwei separate Eingänge (Thalbacher Straße Nr. 84 a) und gliedert sich in Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt sieben Wohneinheiten, zwei Duplexgaragen mit vier Pkw-Stellplätzen und sieben oberirdischen Kfz-Stellplätzen. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Drei Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und verfügen jeweils über eine interne Treppe in das Untergeschoss, welches teilweise als Wohnraum ausgebaut ist.

Im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind jeweils zwei Wohnungen vorhanden.

### Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 1:



EG



UG

Lage im Gebäude:	Westflügel Thalbacher Straße 84a, EG + UG
Zimmer:	2-Zimmer-Wohnung
Raumprogramm:	EG: Wohn- und Esszimmer mit offener Küche (Westausrichtung), WC und Diele, Südwestterrasse. UG: Schlafen mit Ankleide (Belichtung über „Atrium“-Schacht), Bad (Belichtung über Kellerlichtschacht), Abstellraum, Waschraum und Flur.
<b>Wohnfläche:</b>	rd. <b>79 m<sup>2</sup></b>

Die Räume im Untergeschoss (Schlafen und Bad) erfüllen zwar die Mindestanforderungen der Bayerischen Bauordnung an Aufenthaltsräume, werden aber unter Berücksichtigung des geringeren Wohnwertes nur mit 75 % ihrer Grundfläche als Wohnfläche gerechnet, Flur und Abstellkammer mit 50 % ihrer Grundfläche. Das „Atrium“ (Terrasse im Untergeschoss in einem übergroßen Lichtschacht) wurde nicht berücksichtigt.

Der Keller außerhalb des Sondereigentums besteht aus vier, den Wohnungen Nr. 4 bis 7 zugewiesenen Kellerabteilen, einem Waschraum mit 4 Waschmaschinenanschlüssen, dem Heizraum und dem Elektraum. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplans.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde eine Duplexgarage mit vier Pkw-Stellplätzen errichtet. Von dieser Duplexgarage sind der zu bewertenden Eigentumswohnung die Stellplätze GA 3 und GA 4 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Darüber hinaus sind fünf Außenstellplätze an der Gebäudeostseite und zwei Außenstellplätze an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhanden; der Frestellplatz Nr. 1 ist als Sondernutzungsrecht der Eigentumswohnung Nr. 1 zugeordnet.

## **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.

Mauerwerk und Fundierung:	Fundamente betoniert, Kellerumfassungswände aus Stahlbeton (Wandstärke D= 37 cm), z.T. mit Betonlichtschächten, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Hochlochziegelmauerwerk, z.T. Poroton-Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D=36,5 cm).
Decken:	Stahlbeton.

Dach:	Satteldach mit Schalung und Betonpfannendeckung, Regenrinnen und Falleitungen aus verzinktem Blech.
Treppen:	Treppe (innerhalb der Wohnung) zum UG: Stahlbeton mit Fliesenbelag (Holzdekor), gemauerte Brüstung mit Metallhandlauf, Treppenhaus (Zugang Wohnung 2 bis 7): Stahlbeton mit Natursteinbelag und Metallgeländer.
Fenster:	Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung (innen weiß, außen anthrazit beschichtet), Granitsteinbänke innen, Aluaußenbleche, elektrisch betriebene Kunststoffrollos.
Türen:	Hauseingang West (Wohnung 1) und Hauseingang Nord (Wohnungen 2 bis 7) (überdacht, Podeststufe, Briefkasten außen, Klingel- und Wechselsprechanlage): Leichtmetallkonstruktion mit Isolierglasausschnitt, im Innenbereich: weiß beschichtete Türblätter, z.T. mit Glasausschnitt.
Böden:	Wohnung 1: überwiegend Fliesenbelag in Holzdekor, Fliesen in den Sanitärräumen, Treppenhaus: Fliesenbelag.
Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit mineralischem Putz und Anstrich, Westgebäudeteil mit Holzbeplankung, im Innenbereich überwiegend glatter Wandputz, Decken Sichtbeton, gespachtelt. Wandfliesen halbhoch in den Sanitärräumen.

#### Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entsprechend im üblichen Umfang vorhanden; Klingelanlage mit Wechselsprecheinrichtung.
Sanitärinstallation:	Bad-UG: Acryleinbauwanne, Dusche mit Abmauerung und Glastüre, zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, WC: Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Keller-Waschraum: Ausgussbecken mit Warm-/Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss; Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss.
Heizung:	Grundwasserwärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung und Heiz-Lüftungskonzept, Fußbodenheizung.
Duplex-Parker:	Betonfertigteile mit 2, übereinander liegenden Stellplätzen, Sektionaltor mit Elektroantrieb und Funkfernsteuerung.

### **6.3 Außenanlagen**

- Einfriedung z.T. mit Maschendrahtzaun, z.T. mit Holzlattenzaun auf Betonsockel.
- Hauszugang, Hausumgang und Garagenvorplatz mit Betonsteinpflaster.
- Müll-Box.
- Terrasse betoniert mit Plattenbelag, nicht überdacht.
- Aufwuchs bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.

### **6.4 Beurteilung**

Das, in qualitativ hochwertiger Massivbauweise als Effizienzhaus 55 nach KfW-Richtlinie errichtete Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten besitzt eine durchschnittliche bis gehobene Ausstattung.

Es handelt sich um einen fertiggestellten Neubau aus dem Jahr 2020/21, bei der Ortsbesichtigung konnten keine wertrelevanten Mängel und Schäden festgestellt werden.

Hinsichtlich der Grundrisskonzeption der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 konnten folgende Besonderheiten festgestellt werden:

Entgegen der genehmigten Eingabeplanung wurden Bad und Schlafzimmer ins Kellergeschoss verlegt. Das Schlafzimmer ist dabei über ein sogenanntes Atrium belichtet, hierbei handelt es sich um einen übergroßen Betonschacht (5,40 m x 2,65 m) mit rd. 3 m hohen Wänden. Im Bad ist ein Wohnraumfenster mit größerem Lichtschacht vorhanden.

Die Räume erfüllen zwar die Mindestanforderungen der Bayerischen Bauordnung an Aufenthaltsräume, werden aber für die nachfolgende Bewertung unter Berücksichtigung des geringeren Wohnwertes mit nur 75 % ihrer Grundfläche als Wohnfläche gerechnet, Flur und Abstellkammer mit 50 % ihrer Grundfläche.

## **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 Nutzflächen liegt der Aufteilungsplan zu Grunde.

### **7.1 Wertermittlungsverfahren**

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

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

Gegebenenfalls sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Hinweis: Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung



mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **7.1.1 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Bodenwert gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
- Wert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV
- Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

### **7.1.2 Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird in erster Linie bei Renditeobjekten angewandt, wenn der nachhaltig erzielte Ertrag vorrangig für den Wert des Grundstücks ist.

Der Käufer eines derartigen Objektes wird vorrangig auf die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals abstellen. Erst in zweiter Linie wird ihn der Sachwert interessieren wegen der Qualität der Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

### **7.1.3 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird unter Zugrundelegung von Kaufpreisen solcher Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem betroffenen Grundstück hinreichend übereinstimmen, durchgeführt. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Eigentumswohnungen und bei Grundstücken in Betracht, die mit weitergehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Die zugrunde gelegten Verkäufe müssen jedoch zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sein.

### **7.1.4 Auswahl des Verfahrens**

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentum), die am Immobilienmarkt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Erzielung einer Rendite erworben wird. Wertbestimmend ist somit nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs das Vergleichswertverfahren.

Auf das Ertragswertverfahren und eine Sachwertermittlung wird verzichtet.

## 7.2 Vergleichswert Wohnung

Aus der beim Gutachterausschuss des Landkreises Freising eingesehenen Kaufpreissammlung konnten folgende Vergleichspreise für verkaufte Eigentumswohnungen vergleichbaren Baualters (Neubau) und Größe entnommen werden.

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	Mainburger Straße	2021	07/2021	75 m <sup>2</sup>	6410 €/m <sup>2</sup>
2	Mainburger Straße	2021	11/2021	55 m <sup>2</sup>	6406 €/m <sup>2</sup>
3	Sudetenlandstraße	2022	01/2022	88 m <sup>2</sup>	6499 €/m <sup>2</sup>
4	Anton-Nagel-Straße	2022	04/2022	86 m <sup>2</sup>	6819 €/m <sup>2</sup>
5	Anton-Nagel-Straße	2022	05/2022	106 m <sup>2</sup>	6668 €/m <sup>2</sup>

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich zum Teil hinsichtlich der örtlichen Lage (Zentrumsnähe, Verkehrslärmimmissionen, etc.) und der Größe der Wohnanlage vom durchschnittlichen Vergleichsobjekt und werden daher nachfolgend angepasst:

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung in %	Verkaufspreis
1	Mainburger Straße	2021	07/2021	0%	6410 €/m <sup>2</sup>
2	Mainburger Straße	2021	11/2021	0%	6406 €/m <sup>2</sup>
3	Sudetenlandstraße	2022	01/2022	-10 %	5849 €/m <sup>2</sup>
4	Anton-Nagel-Straße	2022	04/2022	-5%	6478 €/m <sup>2</sup>
5	Anton-Nagel-Straße	2022	05/2022	-5%	6335 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1) gleiche Lagequalität (ETW in der gleichen Wohnanlage)
- zu 2) gleiche Lagequalität (ETW in der gleichen Wohnanlage)
- zu 3) bessere Lagequalität
- zu 4) bessere Lagequalität, größere Wohnanlage
- zu 5) bessere Lagequalität, größere Wohnanlage

Die Vergleichswerte stammen aus den Jahren 2021 und 2022. Aus der Indexreihe für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut (vergleichbar mit der Immobilienlage in Moosburg an der Isar) kann entnommen werden, dass die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Diese Preisentwicklung wurde jedoch durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges gestoppt. Seit Mitte des Jahres 2022 (nach der massiven Erhöhung der Darlehenszinsen) ist ein Preisverfall zu beobachten, der Abschlag wird vom Unterzeichnenden bis zum Stichtag sachverständig mit rd. 15 % geschätzt.

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertentwicklung in %	Vergleichspreis
1	Mainburger Straße	2021	07/2021	-15%	5449 €/m <sup>2</sup>
2	Mainburger Straße	2021	11/2021	-15%	5445 €/m <sup>2</sup>
3	Sudetenlandstraße	2022	01/2022	-15%	4972 €/m <sup>2</sup>
4	Anton-Nagel-Straße	2022	04/2022	-15%	5506 €/m <sup>2</sup>
5	Anton-Nagel-Straße	2022	05/2022	-15%	5384 €/m <sup>2</sup>

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein **lage- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis** von 5.351 €/m<sup>2</sup>, rd. **5.350 €/m<sup>2</sup>** bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 82 m<sup>2</sup>.

Die zu bewertende Wohnung besteht im Wesentlichen aus „normalen“ Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und aus „geringer wertigeren“ Aufenthaltsräumen im Untergeschoss (Schlafzimmer mit Ankleide, Bad, Flur).

Dieser Wertnachteil wird nachfolgend aber nicht beim m<sup>2</sup>-Preis, sondern bei der Gewichtung der Wohnflächen (siehe Anlage 6: Technische Daten) berücksichtigt.

Für die zu begutachtenden Wohnung wird daher der oben ermittelte Durchschnittswert als markt- und sachgerecht erachtet.

**Bewertung somit:**

79 m<sup>2</sup> x 5.350 €/m<sup>2</sup> = **423.000 €**

**7.3 Vergleichswert Duplex-Stellplätze und Freistellplatz**

Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising konnten keine aktuelle Vergleichspreise für Duplex-Parker-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Landshut ist der durchschnittliche Verkaufspreis für Garagen im Stadtgebiet von Landshut (2019-2021) mit 23.800 €, Duplexparkerstellplätze werden wegen der eingeschränkten Fahrzeughöhe und der hohen Unterhaltskosten rd. 25 % niedriger gehandelt.

Unter Berücksichtigung des vergleichbaren Immobilienpreisniveaus von Moosburg und Landshut sowie der derzeitigen Immobilienmarktkrise wird für die zu bewertenden Duplexstellplätze ein Stückpreis von 15.000 € als markt- und sachgerecht erachtet.

**Bewertung Sondernutzungsrecht für Duplexstellplätze G3 und G4:**

2 Stellplätze x 15.000 €/Stellplatz = **30.000 €**

Für den Frestellplatz wird im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Landshut ein Durchschnittverkaufspreis in Landshut von rd. 11.000 € ausgewiesen. Für den zu begutachten Frestellplatz wird dieser Wert wegen den ebenfalls zugeordneten Duplexstellplätzen (3 Stellplätze für eine 2-Zimmerwohnung) auf 8.000 € reduziert.

**Vergleichswert SNR Frestellplatz Nr. 1:**

**8.000 €**

#### **7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Es bestehen keine besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die nicht schon im Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden.

#### **7.5 Verkehrswert**

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 1	423.000 €
Vorläufiger Vergleichswert Duplexparkerstellplätze G3, G4	30.000 €
Vorläufiger Vergleichswert Frestellplatz Nr. 1	8.000 €
Werteinfluss b.o.G	./i. + 0 €

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

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und der allgemeinen Beschaffenheit des Grundstückes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Für die zu begutachtende Eigentumswohnung leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert 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 erzielender Preise begutachte ich den **Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1 mit Räumen in Erdgeschoss und Keller sowie Sondernutzungsrecht am Frestellplatz Nr. 1 und den Duplex-Parkerstellplätzen Nr. GA 3 und GA 4 in der Eigentumswohnanlage 85368 Moosburg a. d. Isar, Thalbacher Straße 84 a, 162,10/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FINr. 797/5 Gemarkung Moosburg a. d. Isar zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2023** mit


**460.000 €**

**(in Worten: vierhundertsechzigtausend Euro)**

Zubehör ist im geschätzten Verkehrswert nicht mit enthalten.

Landshut, den 31.07.2023

  
.....  
(Werner Haubold)



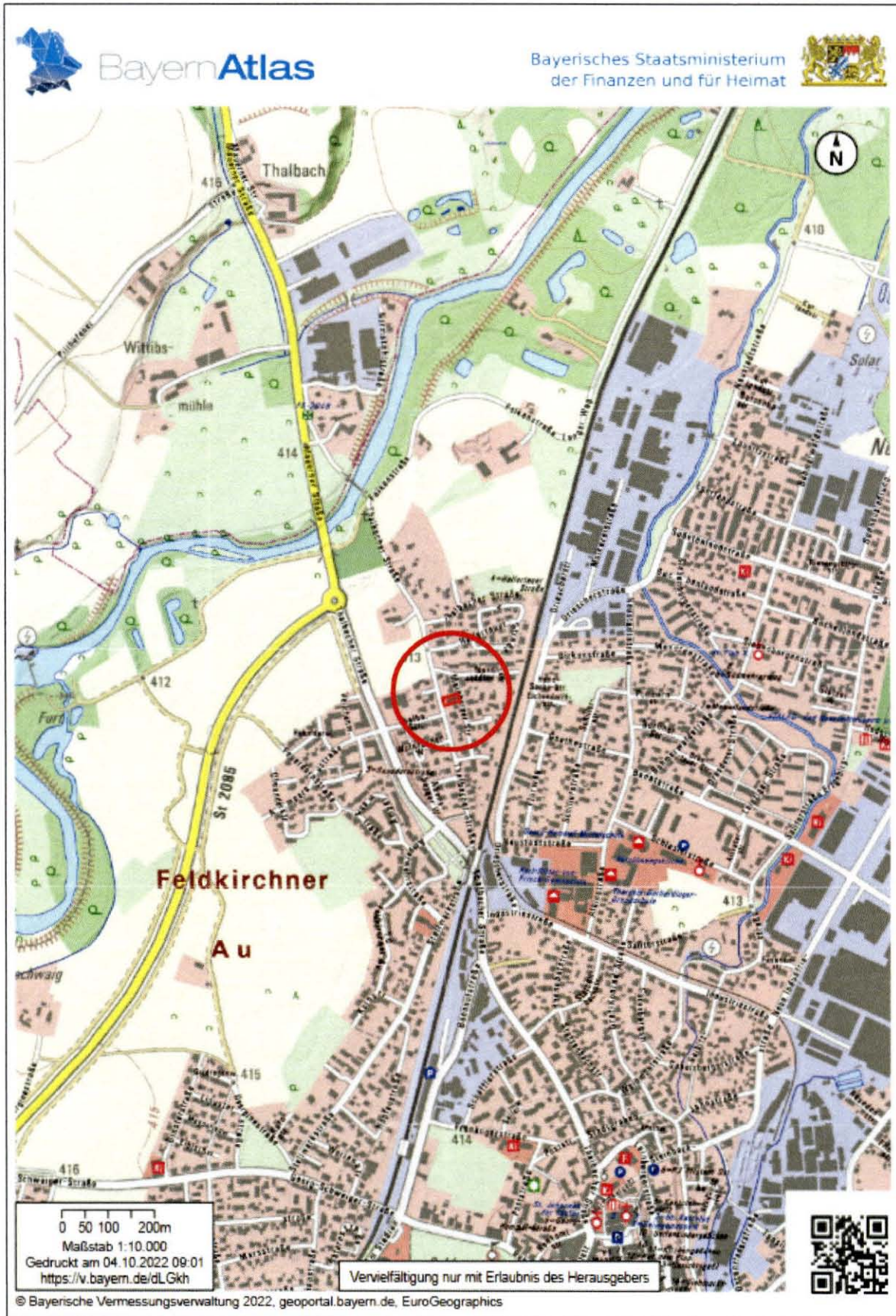
Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## **8. Anlagen**

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Stadtplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Aufteilungsplankopie
- Anlage 5: Auszug aus dem Exposé
- Anlage 6: Technische Daten
- Anlage 7: Energieausweis
- Anlage 8: 13 Fotoaufnahmen

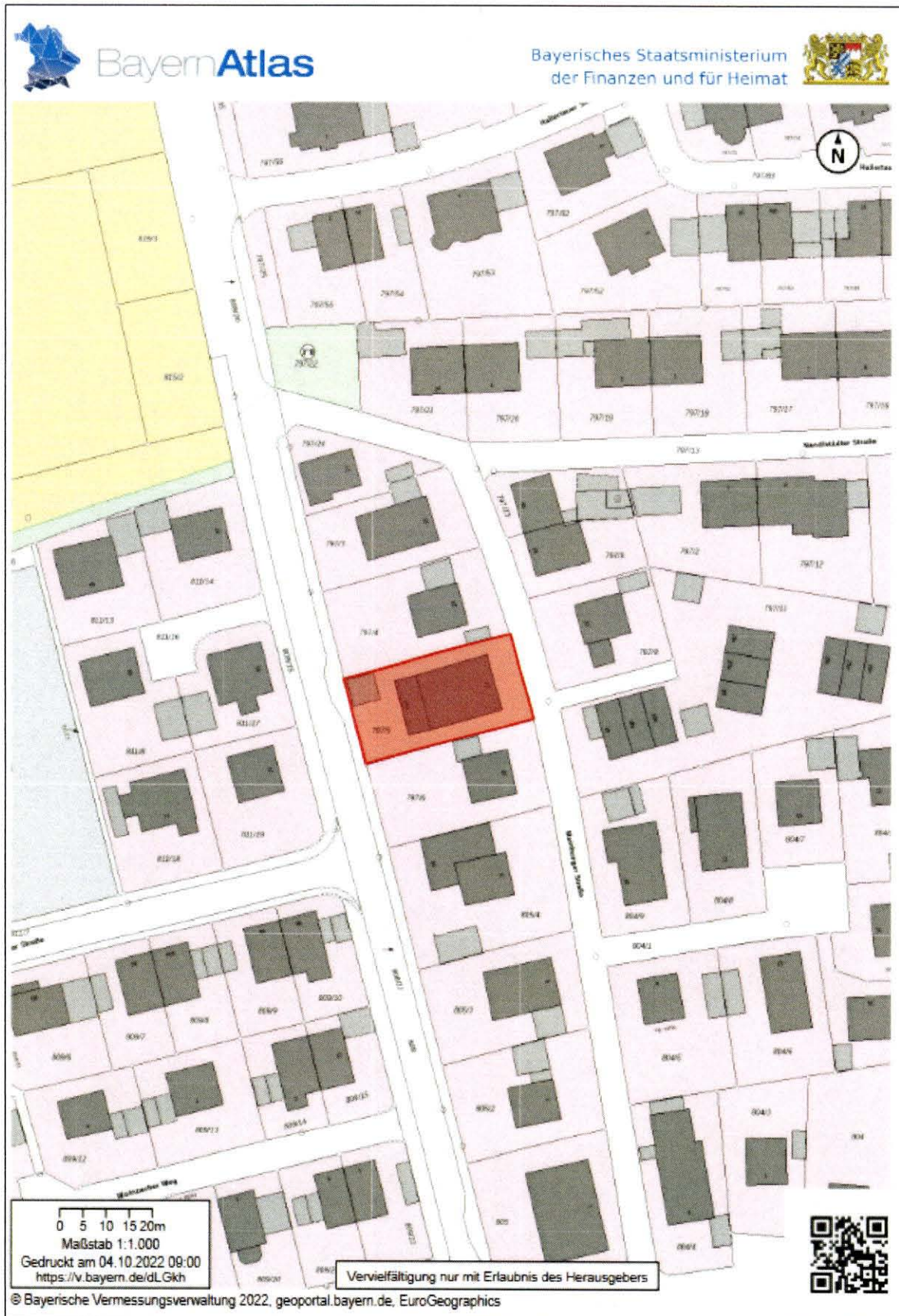


**Anlage 2: Stadtplankopie**





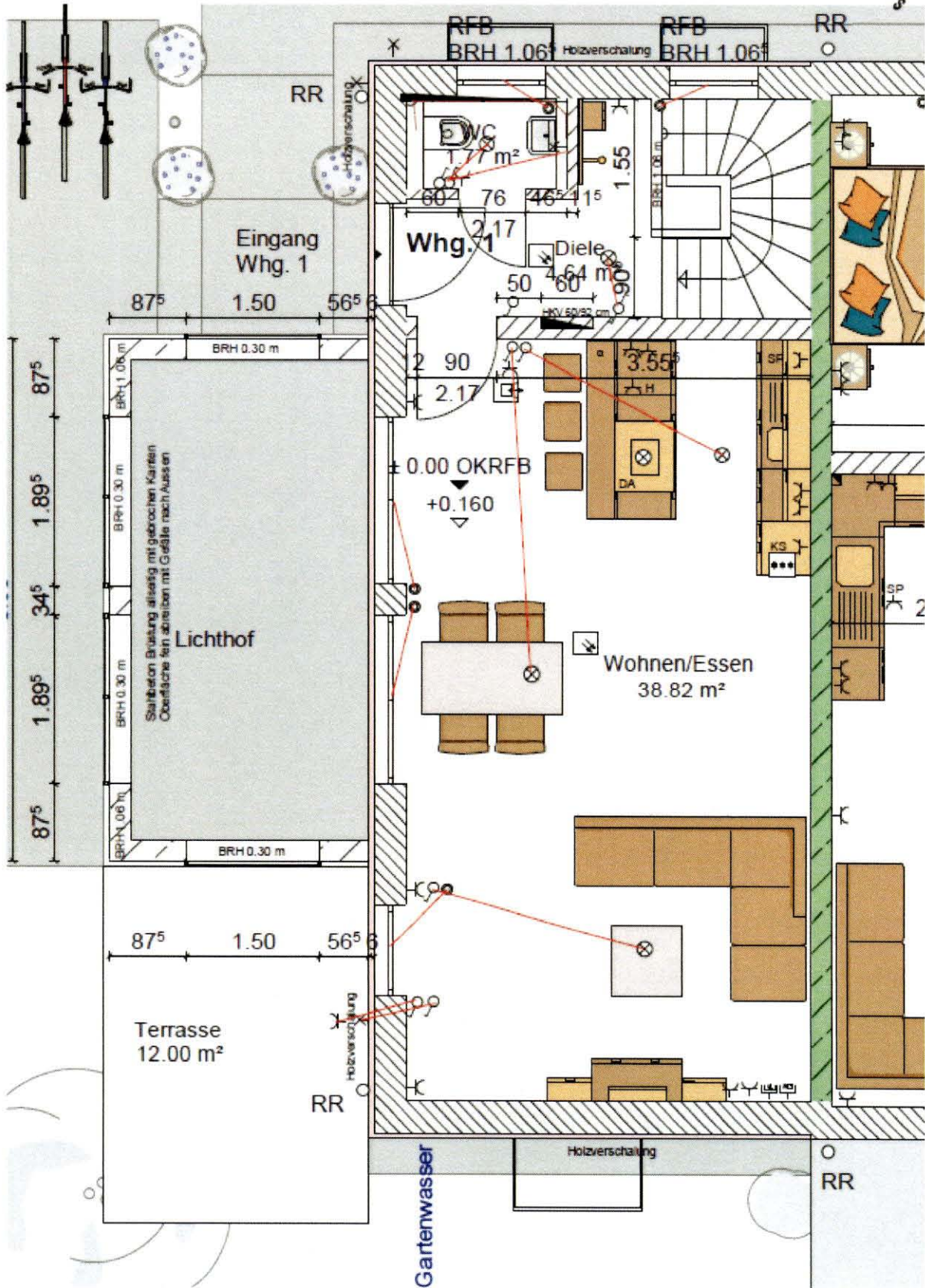
**Anlage 3: Lageplankopie**



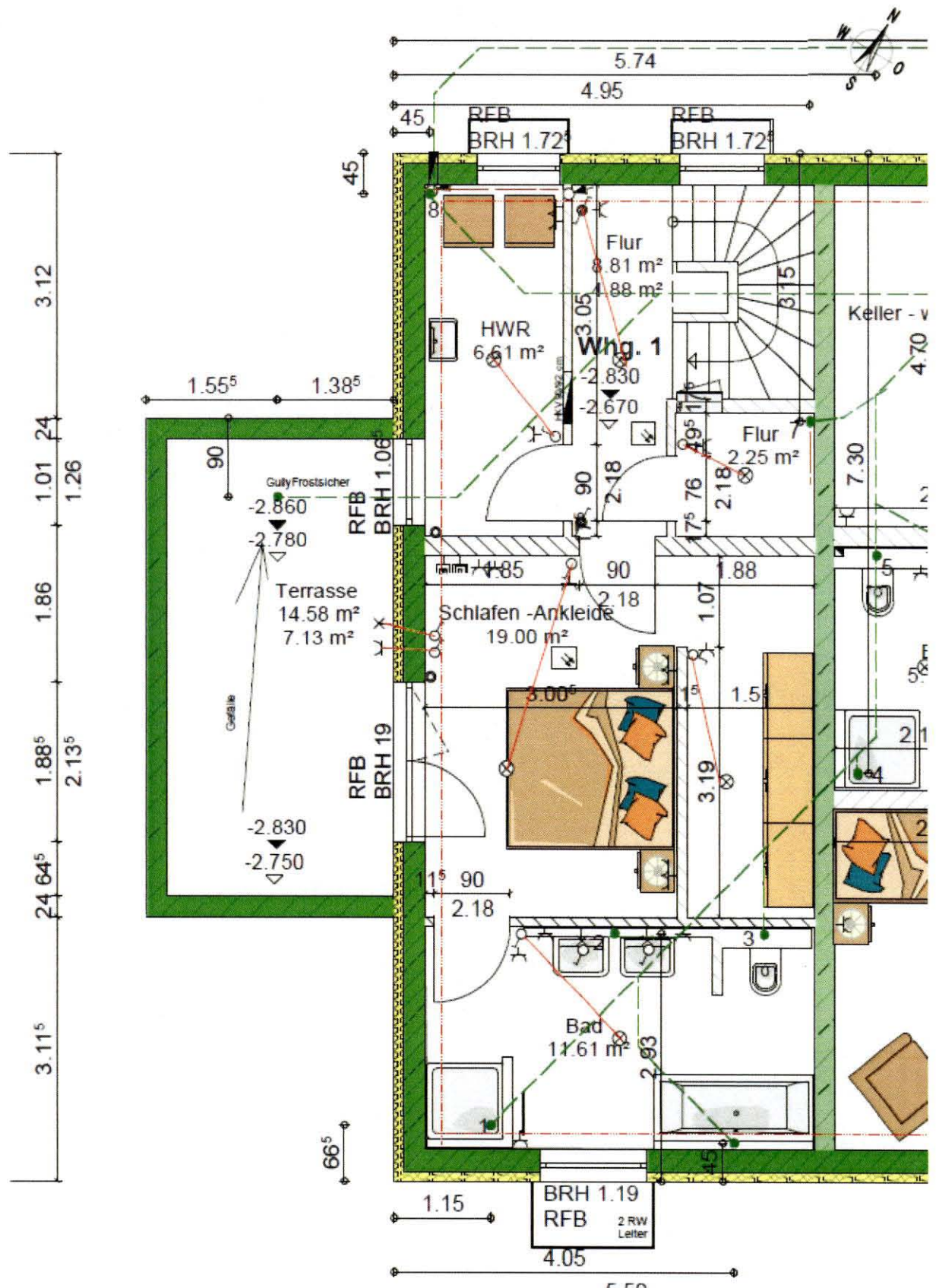
**Anlage 4: Aufteilungspläne**

Eigentumswohnung Nr. 1 (nicht maßstabgetreu)

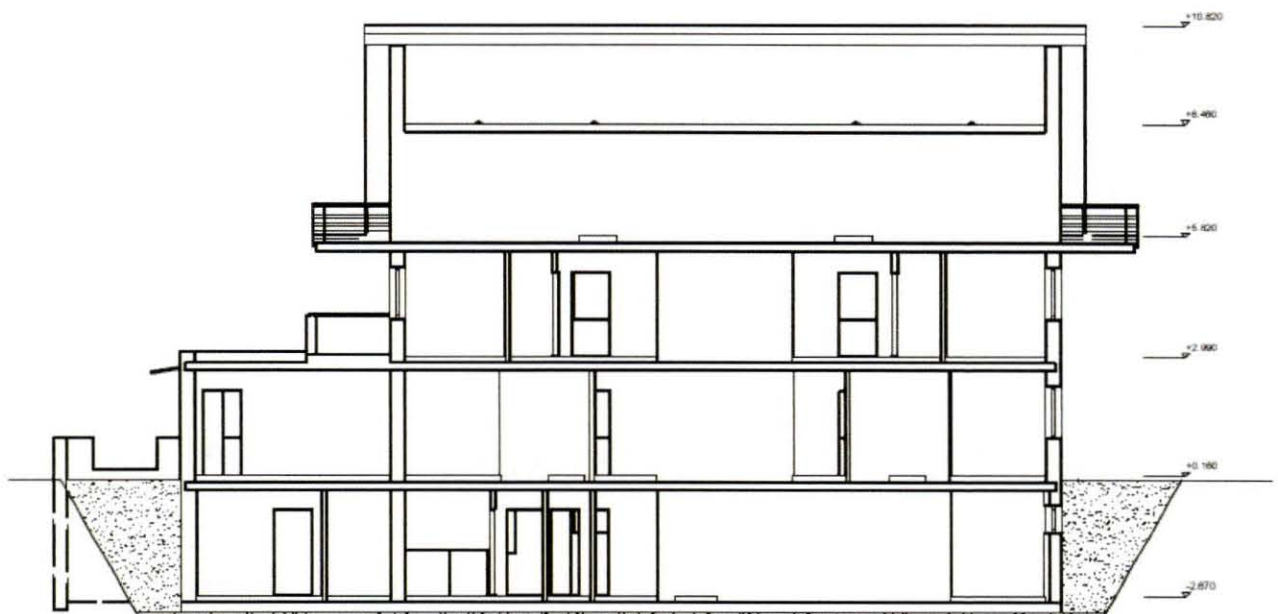
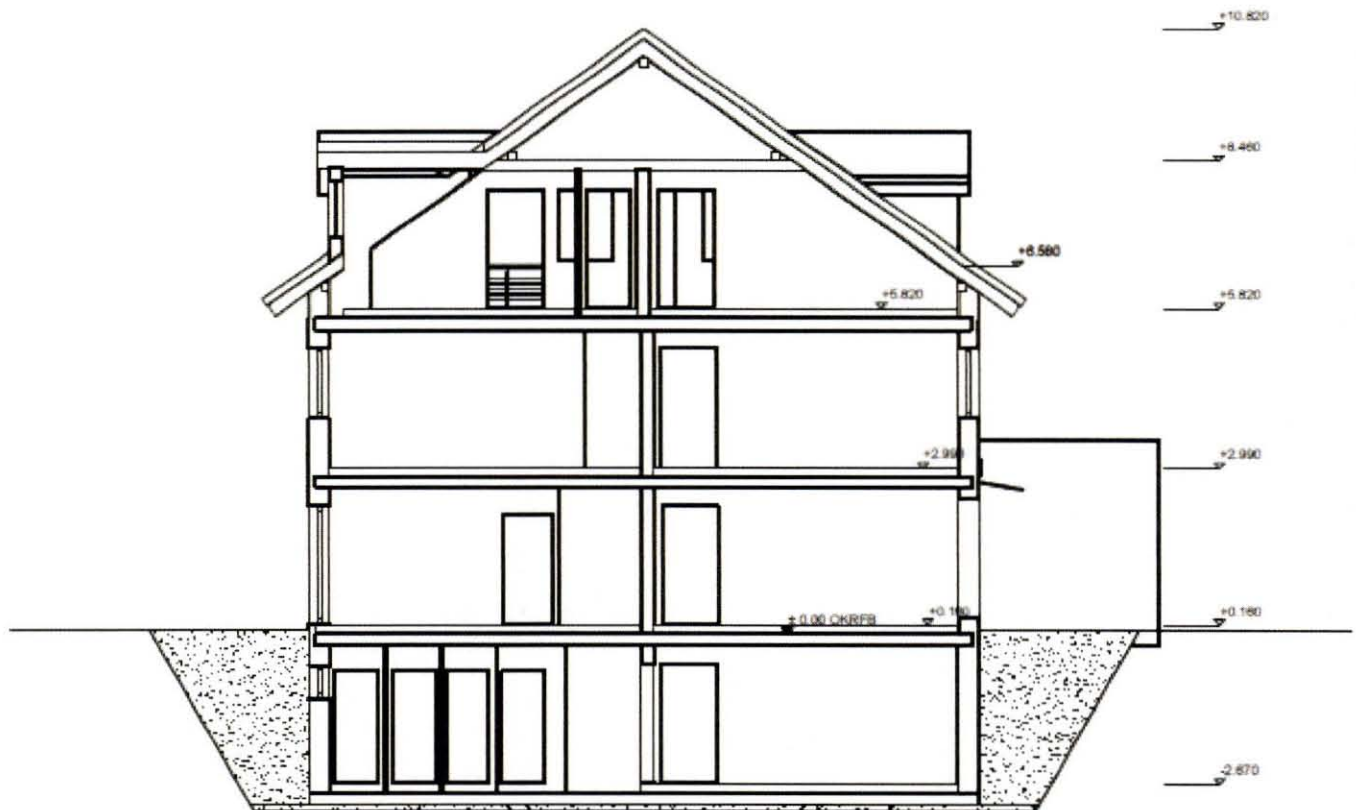
Grundriss EG



Grundriss UG

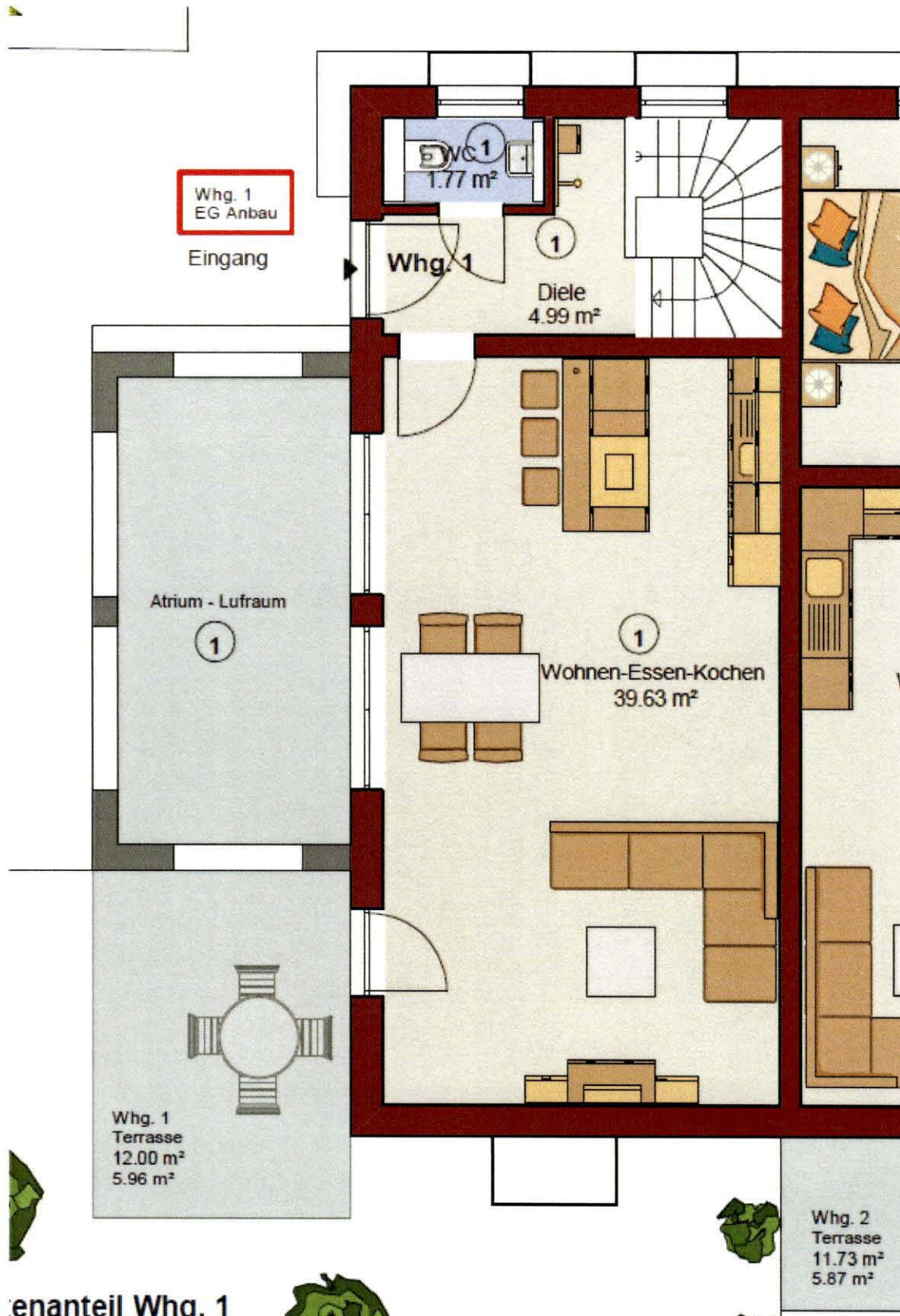


Schnitte



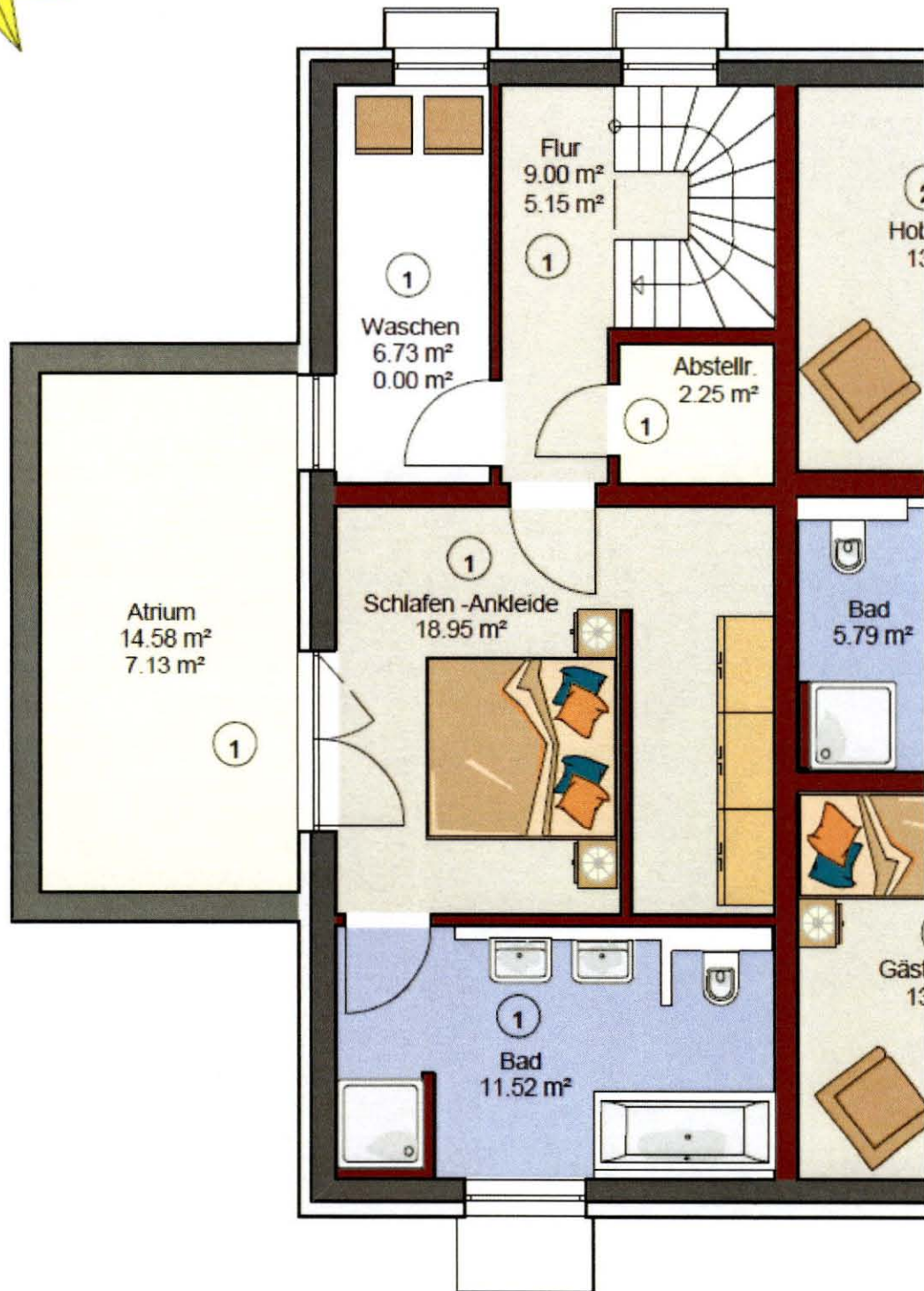
**Anlage 5: Pläne aus dem Exposé**

Grundriss EG



enanteil Whg. 1

Grundriss UG



### **Anlage 6: Technische Daten**

<b>Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug</b>	Fl. Nr.	Fläche
	797/5	714 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>714 m<sup>2</sup></b>

<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF)</b>		Fläche
Wohnhaus	20,99*12,115=	254,29 m <sup>2</sup>
Garagengebäude		36,00 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>	<b>rd.</b>	<b>290 m<sup>2</sup></b>

<b>Freifläche</b>	Fläche
	<b>424 m<sup>2</sup></b>

<b>Geschossfläche (GF)</b>		Fläche
Erdgeschoss	(5,00*12,115)+(15,99*12,115)=	254,29 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	15,99*12,115=	193,72 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	15,99*12,115*0,7=	135,60 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche gesamt rd.</b>	<b>rd.</b>	<b>584 m<sup>2</sup></b>

#### **Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)**

Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>	584 m <sup>2</sup>
Grundstück (GFG) in m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>
<b>Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)</b>	<b>0,82</b>

<b>Wohnfläche (wohnerwertabhängig)</b>		Fläche
<b>Wohnung Nr. 1</b>		
<b>UG</b>		
Abstellraum zu 50 %	2,25 m <sup>2</sup> *0,5=	1,13 m <sup>2</sup>
Flur zu 50 %	5,15 m <sup>2</sup> *0,5=	2,58 m <sup>2</sup>
Bad zu 75 %	11,52 m <sup>2</sup> *0,75=	8,64 m <sup>2</sup>
Schlafen - Ankleide zu 75 %	18,95 m <sup>2</sup> *0,75=	14,21 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>		
Diele		4,99 m <sup>2</sup>
WC		1,77 m <sup>2</sup>
Wohnen-Essen-Kochen		39,63 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50 %	12,00 m <sup>2</sup> *0,5=	6,00 m <sup>2</sup>
		78,94 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 1 gesamt</b>	<b>rd.</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenangaben (kein Putzabzug, da Nettoflächen) wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und für die Wertermittlung übernommen.

Das sogenannte Atrium, ein übergroßer, nicht überdachter Kellerlichtschacht wird vom Unterzeichnenden nicht als Wohnfläche bewertet.

**Anlage 7: Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 01.07.2029

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002770940  
 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Mainburgerstrasse 21, 85368 Moosburg		
Gebäudeteil	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	794 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: <small>Umwärmsysteme (Rückgewinnung Wasser/Wasser)</small>	Verwendung: Heizung+Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
 Ing.-Büro für Hochbau  
 Nikolaus Schöttl  
 Auenstrasse 11a  
 84079 Bruckberg

02.07.2019  
 Ausstellungsdatum

  
 Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

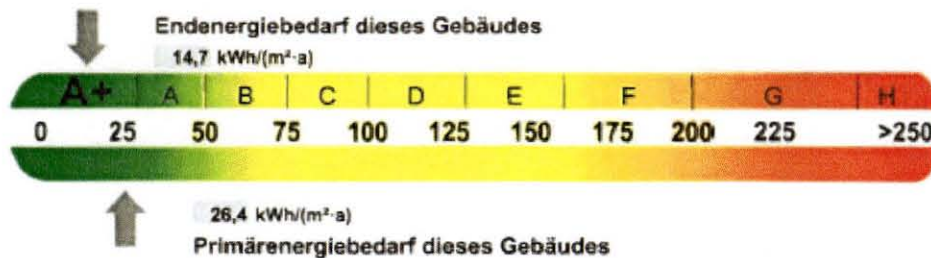
Registriernummer<sup>2</sup> BY-2019-002770940

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 26,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 42,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,5 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

14,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Umweltwärme (Grundwasser) 99 %  
 Art: Deckungsanteil: 0 %  
 0 %

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

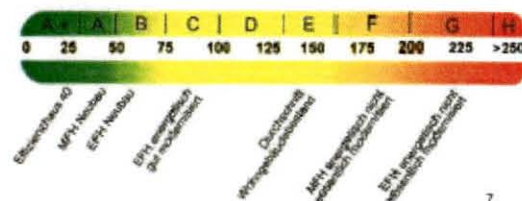
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillig

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002770940

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Lüftungsanlage	Fotovoltaik mit Stromspeicher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Vorbemerkung:

Sommerlicher Wärmeschutz: Der sommerliche Wärmeschutz wird für die höchstbelasteten Aufenthaltsräume nachgewiesen. Fenster und Fenstertüren in Aufenthaltsräumen werden mit Raffstores bzw. Rollläden ausgestattet.  
 EEWärmeG: Die Anforderungen des EEWärmeG werden eingehalten mittels Elektro-Wärmepumpe Wasser/Wasser für Heizung und Warmwasser.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

**Anlage 8: Fotoanlage**



Foto 1: Ansicht von Westen



Foto 2: Ansicht von Nordwesten



Foto 3: Ansicht von Südwesten



Foto 4: Blick in den Atrium-Lichtschacht



Foto 5: Blick in das Wohn-/Esszimmer



Foto 6: Blick in das EG-WC



Foto 7: Blick in das UG-Schlafzimmer



Foto 8: Blick in das UG-Bad



Foto 9: Dusche im UG-Bad



Foto 10: Blick in den Waschraum



Foto 11: Doppelparker – Ansicht von Süden



Foto 12: Blick in den Doppelparker





Foto 13: Müllboxen