

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

GUTACHTEN

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)

17. NOV. 2023

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 27/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens Waldhauser Feld 8
in 84359 Simbach a. Inn

Grundstück Flurstück-Nr. 1185/10, Gemarkung Simbach a. Inn

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 22.09.2023



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 14.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen.....	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	6
2. Hinweise und Annahmen.....	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächen- und Raummaße	9
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
3. Beschreibung und Beurteilung.....	10
3.1 Standort und Lage	10
3.2 Grundbuch.....	14
3.3 Grund und Boden	15
3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	17
3.4.1 <i>Bauplanungsrechtliche Situation</i>	17
3.4.2 <i>Denkmalschutzrechtliche Situation</i>	19
3.4.3 <i>Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht</i>	19
3.4.4 <i>Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz</i>	19
3.4.5 <i>Tatsächliche bauliche Nutzung</i>	19
3.4.6 <i>Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung</i>	19
3.4.7 <i>Entwicklungszustand des Grundstücks</i>	20
3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	20
3.5.1 <i>Einfamilienhaus</i>	20
3.5.2 <i>Doppelgarage</i>	24
3.5.3 <i>Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen</i>	26
3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	26
3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	27
3.8 Marktpositionierung	27
4. Verkehrswertermittlung.....	28
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	28
4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	28
4.2.1 <i>Bewertungssystematik</i>	28
4.2.2 <i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)</i>	29
4.2.3 <i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</i> (<i>§ 37 ImmoWertV</i>).....	33

4.2.4	Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV).....	34
4.2.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)	36
4.2.6	Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)	36
4.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	38
4.2.8	Sachwert des Grundstücks.....	38
4.3	Festlegung des Verkehrswertes.....	39
5.	Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB	40
6.	Schlusswort	41

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 09.08.2023 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 27/23) – die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für das Grundstück Flurstück-Nr. 1185/10, Gemarkung Simbach a. Inn mit der Adresse Waldhauser Feld 8 in 84359 Simbach a. Inn. Der Grundbesitz ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Das Gutachten dient zur Bestimmung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 22.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 22.09.2023 durch den Unterzeichner unter Teilnahme der Antragstellerin, des Antraggegners und deren Prozessbevollmächtigten in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Nicht besichtigt wurde das Dachgeschoss der Garage. Die Wertableitung unterstellt, dass die zugrunde gelegten Sachverhalte mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Simbach a. Inn, Blatt 6652, Ausdruck des Amtsgerichts Eggenfelden vom 26.04.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 6652, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 20.04.2023, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen, Außenstelle Simbach a. Inn

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

- Arbeitsunterlagen des Antragsgegners:
 - Genehmigungsplanung mit Grundrissen und Schnitten für das Einfamilienhaus mit Garage im Maßstab 1: 100, erstellt am 18.01.2002, in Kopie
 - Genehmigungsfreistellung nach Art. 64 BayBO vom 06.03.2002, im Original
 - Bau- und Lieferbeschreibung der Firma Haas Fertigbau, Stand 08/2000, im Original
 - Feuerstättenbescheinigung vom 13.09.2023, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, im Original
 - Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren, vom 17.01.2002, im Original
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen, Außenstelle Simbach a. Inn, Online-Abwurf vom 29.09.2023
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 10.10.2023 und 26.10.2023 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Rottal-Inn, betreffend vergleichsgeeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskunft der örtlichen Bauverwaltung vom 05.10.2023 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebau-recht sowie zur Erschließungsbeitragssituation der Straße „Waldhauser Feld“
 - schriftliche Auskunft der örtlichen Bauverwaltung vom 05.10.2023 zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen zur Wasserver- und Wasserentsorgung
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 04.10.2023, übersandt durch das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Wasserrecht
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 29.09.2023, betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 29.09.2023 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 14.11.2023 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier

Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert. Bei Verdachtsmomenten wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch plausible Annahmen ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gegebenenfalls gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Bei der Überprüfung der vorhandenen Bebauung mit den vorliegenden und in Anlage 1 dargestellten Eingabeplänen ergaben sich im Wesentlichen folgende Abweichungen (siehe hierzu auch Darstellungen in den Anlagen 1/1 und 1/2):

Wohngebäude

- im EG wurde zwischen Wohn- und Essbereich keine Trennwand ausgeführt
- das im Eingabeplan mit „Arbeiten“ bezeichnete Zimmer im EG wird als Hauswirtschaftsraum genutzt, zusätzlich besteht eine Abtrennung zu den haustechnischen Anlagen
- beim Gebäudeeingang existiert ein Vordach und beim Treppenhaus ein zusätzliches Fenster
- die Terrasse wurde Richtung Westen erweitert und ist vollständig überdacht
- im DG sind bei den mit „Kind“ und „Gast“ bezeichneten Räumen keine Zwischenwände zum Kniestock ausgeführt

- beim Badezimmer im DG besteht eine Abweichung bei der Trennwand zwischen Dusche und Kniestock
- der in den Planunterlagen an der Südfassade dargestellte Balkon ist nicht mehr vorhanden

Garagegebäude

- der mit Gastherme bezeichnete Raum wurde nicht errichtet, die Heizungsanlage ist im Hauswirtschaftsraum des Wohngebäudes

Die Wertableitung geht von der formellen und materiellen Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächen- und Raummaße

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) und den Brutto-Rauminhalt (BRI) der baulichen Anlagen erfolgten in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Genehmigungsplänen sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgte eine planimetrische Ermittlung. Die in Abschnitt 2.3 dargestellten Abweichungen sind übersichtlich erfasst, falls sich ein wertsignifikanter Einfluss auf die Flächen- und Volumenermittlungen ergibt. Die Berechnungen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 bis 2/5 des Gutachtens ersichtlich.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Nicht erfasst wird auch der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 3 vorgetragene Versteigerungsvermerk, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist.

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Überregionale Lage

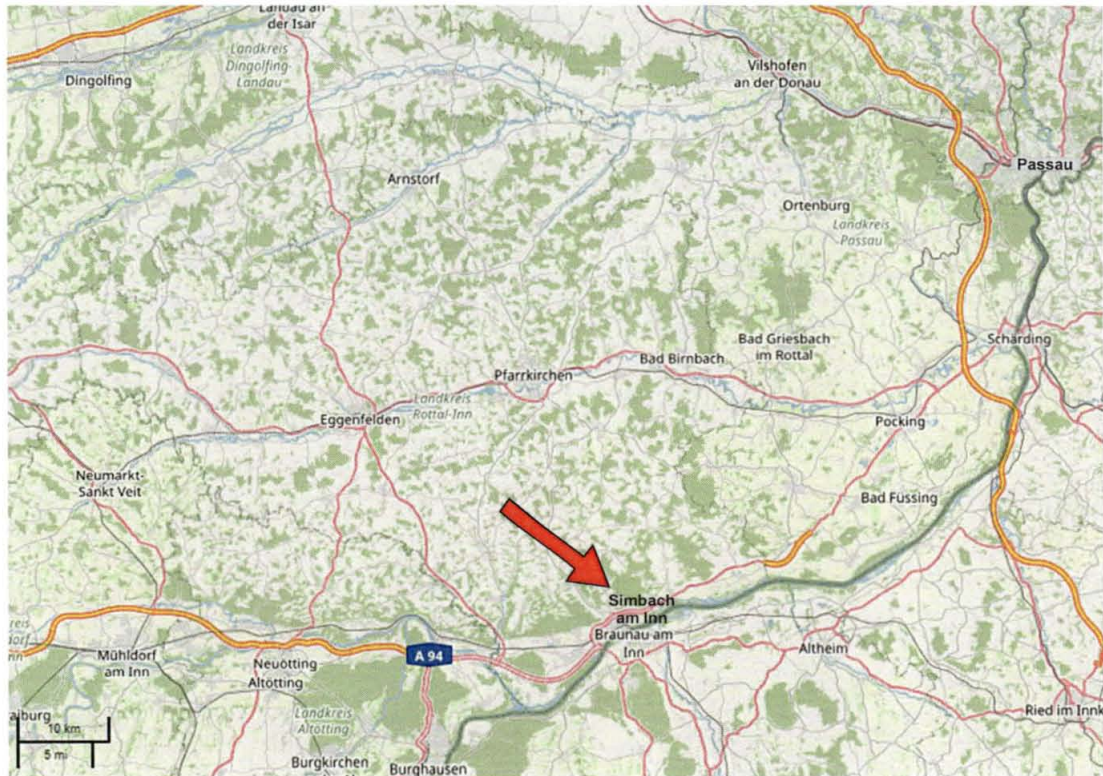


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 31.10.2023 / www.openstreetmap.org/copyright)



Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Rottal-Inn
Einwohnerzahl im Landkreis:	124.681 Einwohner (Stand 30.06.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 6,0 % gestiegen
überregionale bedeutende Städte:	Passau (rd. 50 km nordöstlich), Landshut (rd. 80 km nordwestlich), München (rd. 120 km westlich)
Wirtschaftsstruktur:	stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im August 2023 bei 3,5 % lag
Kaufkraft:	im Landkreis Rottal-Inn rd. 12 % unter dem Landesdurchschnitt und rd. 3,3 % unter dem bundesdeutschen Schnitt (MB-Research, Stand 2023)

überregionale Straßenanbindung: Autobahnen A 3 und A 94, Bundesstraßen B 12 und B 20 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen

Flughafen: Flughafen München im Erdinger Moos rd. 120 km entfernt

Regionale Lage

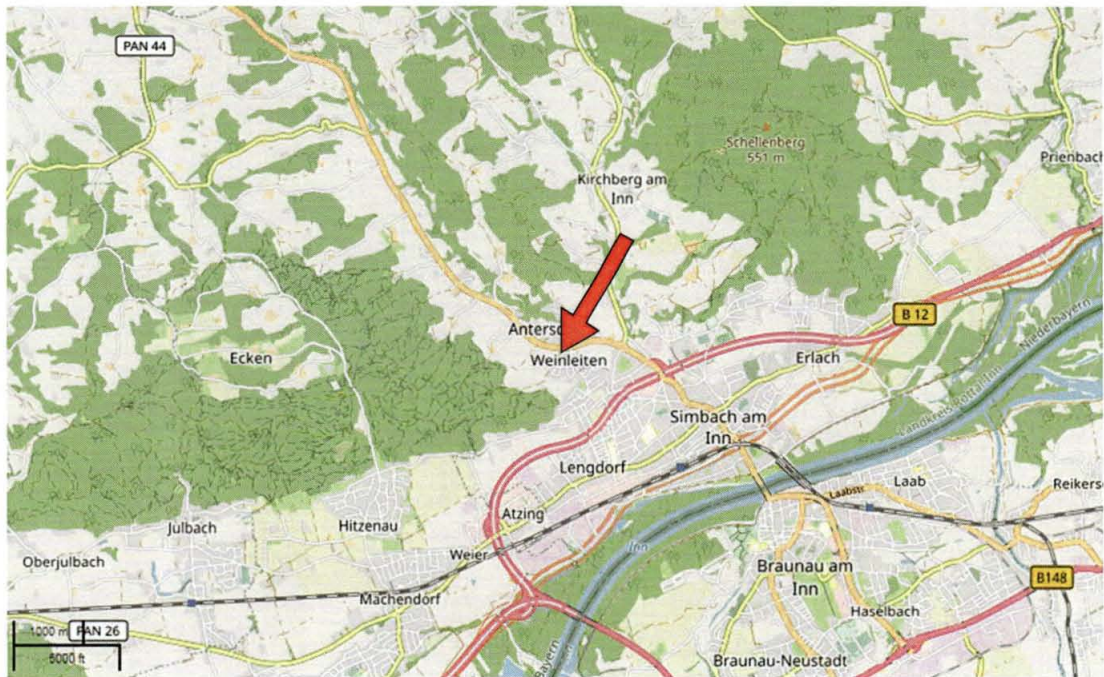


Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 31.10.2023 / www.openstreetmap.org/copyright)



Stadt / Einwohnerzahl: Stadt Simbach a. Inn, 10.409 Einwohner (Stand 30.06.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 7,8 % gestiegen

raumordnerische Bedeutung: bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum, Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs, Kinderkrippen und -gärten sowie allgemeinbildende Schulen aller Stufen

allgemein- und fachärztliche Versorgung, Fachklinik für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie

Wirtschaftsstruktur: geprägt von klein- und mittelständischen Gewerbe-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, im grenzübergreifenden Wirtschaftsraum international tätige Industrieunternehmen ansässig

Bevölkerungsentwicklung:	die Bayerische Bevölkerungsprognoseberechnung erwartet für Simbach a. Inn ausgehend vom Jahr 2019 in den kommenden 20 Jahren ein Bevölkerungsanstieg von 13,2 %
Bevölkerungsstruktur:	mittelständisch, Durchschnittsalter rd. 46 Jahre, ca. 49 % der Bevölkerung 50 Jahre und älter
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, für die örtliche Bevölkerung sind Beschäftigungsmöglichkeiten auch außerhalb von Simbach a. Inn von Bedeutung
Lage im Gemeindegebiet:	rd. 2,0 km nordwestlich des Ortszentrums, in dem ab ca. 2000 entwickelten Wohnbaugebiet „Waldhauser Feld“
Straßenerschließung:	Waldhauser Feld, asphaltierte Nebenstraße mit Anliegerverkehr, einseitiger Gehweg mit Pflasterbelag, ortsüblich ausgebaut
regionale Straßenanbindung:	Staatsstraße St 2112 nordöstlich in rd. 120 m erreichbar in rd. 1,1 km Anschluss an die B 12 mit Anbindung an die A 94 Richtung München und an die A 3 Richtung Passau
Schienenverkehr:	Bahnhof Simbach (Inn) rd. 1,2 km entfernt, mit Verbindungen nach Mühldorf a. Inn und Oberösterreich
ÖPNV:	fußläufig erreichbare Haltestellen mit Anbindung an das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Rottal-Inn, direkter Anschluss in das Stadtzentrum von Simbach a. Inn
Parkplatzsituation:	entlang der Straßenführung öffentliche Parkmöglichkeiten
Umgebungsbebauung:	individuelle Wohnbebauung aus den Baujahren ab ca. 2000 in offener Bauweise, mit bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebauter Dachgeschosse
Nahversorgung mit Gütern:	im rd. 1,2 km entfernten Fachmarktzentrum an der Simon-Breu-Straße Einzelhandelsbetriebe zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung, im Stadtzentrum weitere Nahversorgungsangebote
Bildungseinrichtungen:	im rd. 1,5 km entfernten Schulzentrum Grund- und Mittelschule sowie Gymnasium erreichbar, im Übrigen Kindertagesstätten, Kindergärten und Realschule im Stadtgebiet ansässig

- Immissionsbelastungen: aufgrund der benachbarten Staatsstraße ist insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten mit Verkehrsimmissionen zu rechnen, durch den im Westen und Norden errichteten Lärmschutzwall reduziert sich die Verkehrsbelastung
- Freizeitgestaltungsmöglichkeiten: gutes privates sowie öffentliches Freizeit- und Erholungsangebot, u.a. zahlreiche Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung
- Grünanlagen / Freizeitflächen: Europareservat Unterer Inn in rd. 5,0 km erreichbar, im Übrigen Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen liegt rd. 2,0 km nordwestlich des Ortszentrums in der Stadt Simbach a. Inn im Baugebiet am Waldhauser Feld. Prägend ist ein durchschnittliches Bebauungsumfeld des individuellen Wohnungsbaus aus der ersten Hälfte der 2000er Jahre. Aus der benachbarten Staatsstraße ergeben sich störende Immissionsbelastungen.

Die Stadt hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur, die innerhalb des radmobilen Entfernungsbereichs liegt. Die Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr und den privaten Individualverkehr sind mittel.

Innerhalb des Baugebietes am Waldhauser Feld ist die Wohnlage wegen der Immissionsbelastungen als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Eggenfelden geführten Grundbuch von Simbach a. Inn in Blatt 6652 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Simbach a. Inn
Flurstück-Nr.:	1185/10
Wirtschaftsart und Lage:	Antersdorf, Waldhauser Feld 8, Gebäude- und Freifläche
Größe:	778 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks bestehen keine Eintragungen in Abteilung II (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben unberücksichtigt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen - Außenstelle Simbach a. Inn -
Münchner Straße 2
84359 Simbach a. Inn

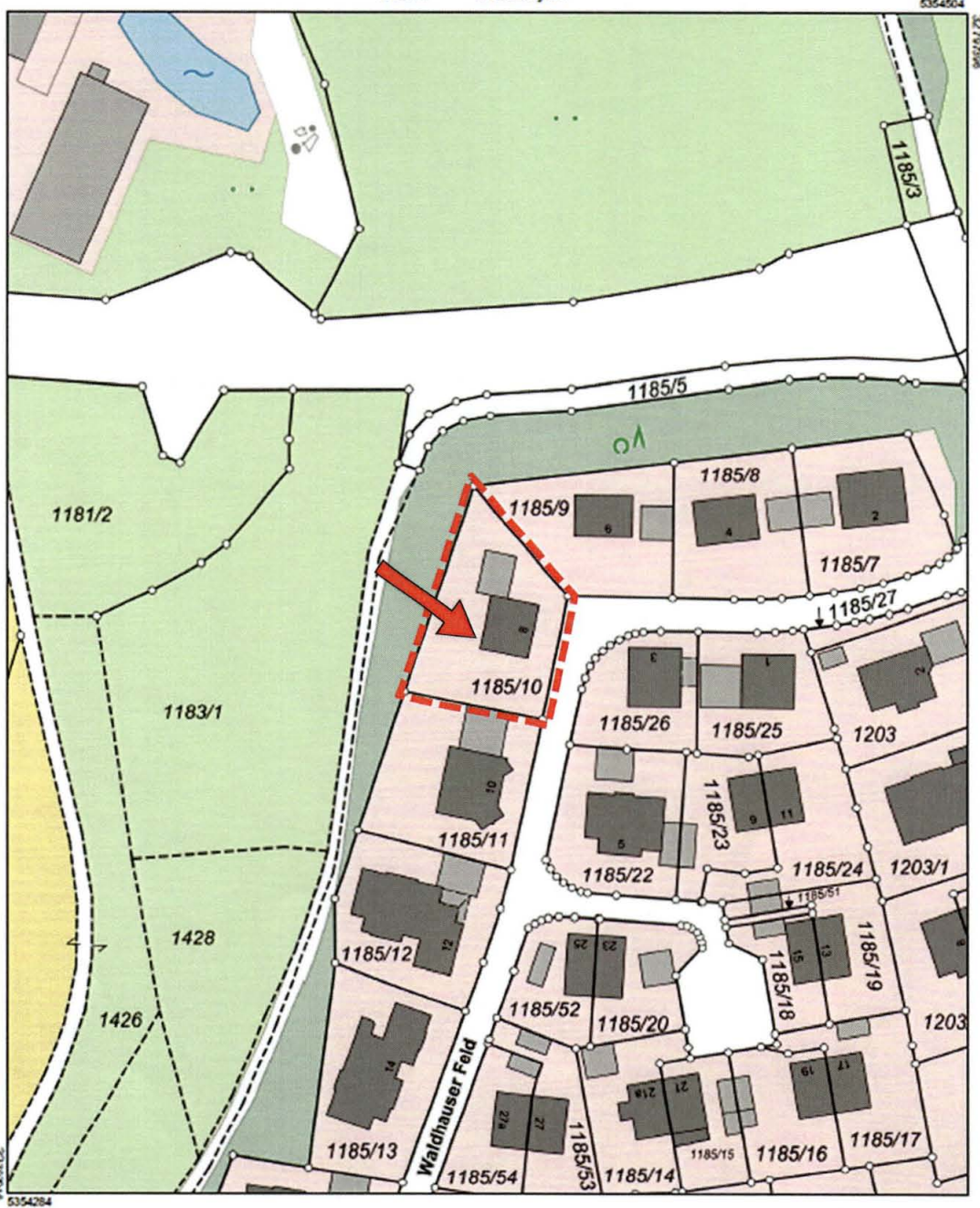
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 29.09.2023

Flurstück: 1185/10
Gemarkung: Simbach a. Inn

Gemeinde: Stadt Simbach a. Inn
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte (Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung), Maßstab siehe Maßstabsbalken

Hinweis: gegenständliches Grundstück FlSt.-Nr. 1185/10 rot umrandet

Zuschnitt:	unregelmäßig, mittlere Breite ca. 32,0 m, mittlere Tiefe ca. 24,0 m, Straßenfrontlänge ca. 23,5 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	778 m ² lt. Grundbuchbescrieb
prägende Ausrichtung:	von Süden nach Norden
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	das gegenständliche Grundstück ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Stand keine Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor weitere Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten und Bodenveränderungen wurden nicht festgestellt
Topographie:	entlang der westlichen Grundstücksgrenze schließt eine Böschung des Lärmschutzwalls an, im Übrigen ist der Grundbesitz in sich und zu den angrenzenden Flächen weitestgehend eben
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die öffentlich gewidmete Straße „Waldhauser Feld“ erschlossen, für die vorhandene Straßenerschließung wurden nach Auskunft der örtlichen Bauverwaltung die Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB im Wege eines Ablösungsvertrages erhoben und vollständig beglichen es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und die vorhandene Bebauung sind gemäß Auskunft der örtlichen Bauverwaltung die Herstellungsbeiträge nach KAG für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen erhoben und bezahlt worden, es bestehen keine Zahlungsrückstände

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungstichtag mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Mit 778 m² ist die Größe für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt marktgängig.

Die Liegenschaft ist ortsüblich erschlossen. Bezogen auf die vorhandenen baulichen Anlagen ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan:

nach § 4 BauNVO als WA – Allgemeines Wohngebiet dargestellt

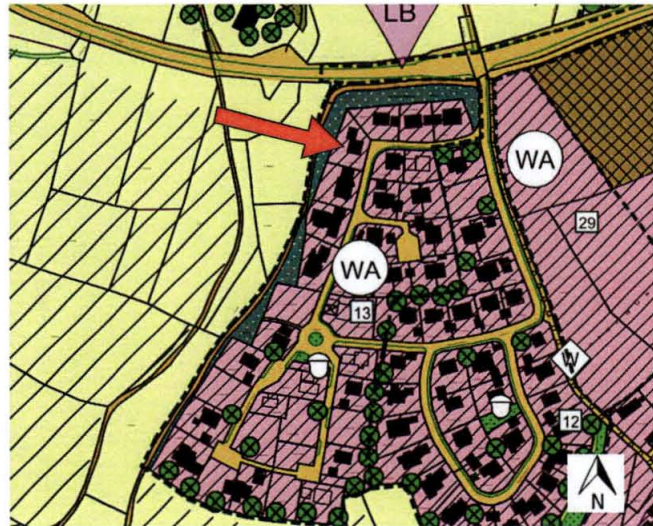


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Pfeil: gegenständliches Grundstück)

Bebauungsplan:

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldhauser Feld“ vom 07.06.2000, zusätzlich existieren zwei Deckblätter, die aber nicht das gegenständliche Grundstück betreffen

maßgeblich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die BauNVO in der Fassung vom 27.01.1990

Festsetzungen Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:

WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausnahmen gem. § 4 BauNVO nicht zulässig, Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen möglich

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,80 als Höchstmaß

- Zahl der Vollgeschosse: maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- Gebäudehöhen: ab fertiger Geländehöhe max. Wandhöhe talseitig 6,20 m bei E + 1
- Kniestock: max. 0,50 m, gemessen ab OK Rohdecke bis Außenkante Dach

überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen festgesetzt (Verlauf siehe blaue Linien in Abbildung 5)

sonstige Festsetzungen:

offene Bauweise

Satteldach 30 bis 35°

es sind Fenster der Schallschutzklasse 3 und lärmgedämmte Lüftungsöffnungen Richtung Staatsstraße einzubauen, auf die Beeinträchtigungen der Staatsstraße wird hingewiesen

im Übrigen sind die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt

Beurteilungsgrundlage:

das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ausschließlich nach den dort getroffenen Festsetzungen richtet

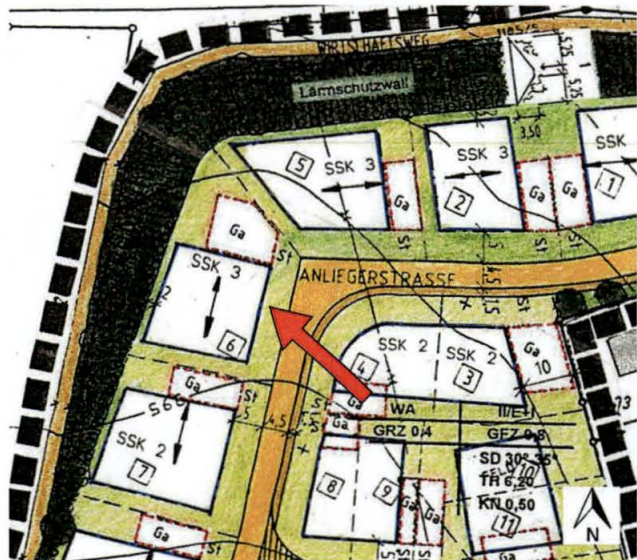


Abbildung 5: Auszug aus dem graphischen Teil des B-Plans, ohne Maßstab (Pfeil: gegenständl. Grundstück)

3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt auch nicht in der Nähe von Bau- und Denkmälern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Darüber hinaus befindet sich das Anwesen weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

3.4.4 Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Die Lage des gegenständlichen Grundstücks ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet. Der Grundbesitz war nicht vom letzten Hochwasserereignis im Jahr 2016 betroffen.

3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Anwesen ist ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit EG und voll ausgebautem DG sowie eine eingeschossige Doppelgarage mit Speicher errichtet. Im Bereich der nördlichen Grundstücksecke existiert ein Holzschuppen.

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ergibt sich nach § 19 BauNVO eine Grundfläche von ca. 255 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde die Garage mit Zufahrt angerechnet.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO eine Geschossfläche von rd. 89 m² (siehe Berechnung in Anlage 2/1). Basierend auf dem Gebäudeschnitt und einer planimetrischen Überprüfung ist das DG des Einfamilienhauses kein Vollgeschoss und nicht anrechenbar.²

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 778 m² führt dies zu einer **Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,33** ($= 255 \text{ m}^2 / 778 \text{ m}^2$) und zu einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,11** ($= 89 \text{ m}^2 / 778 \text{ m}^2$).

3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung

Für die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans maßgeblich (vgl. Abschnitt 3.4.1). Hierbei nutzt der Gebäude-

² Der Begriff Vollgeschosse war in Art. 2 Abs. 5 BayBO der bisherigen Fassung vom 04.08.1997 definiert. Er gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO auch in der aktuellen Fassung der BayBO vom 14.08.2007.

bestand zwar das bauplanungsrechtliche Höchstmaß der GRZ und GFZ nicht aus, allerdings wäre eine weitere Steigerung der GRZ und GFZ architektonisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Hierbei hat das Maß der baulichen Nutzung im örtlichen Immobilienmarkt keinen Einfluss auf das Bodenwertniveau.

3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Anwesen liegt innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs 1 BauGB und ist für eine Bebauung zu Wohnzwecken bestimmt. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung des Grundbesitzes ist gesichert, weil er direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Somit ist das Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“

eingestuft.

3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.5.1 Einfamilienhaus

3.5.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Einfamilienhauses

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2002/2003 errichtet. Es weist eine Höhenentwicklung von einem Erd- und Dachgeschoss auf und ist nicht unterkellert. Seit der Fertigstellung entfernte man an der Südfassade den schadhafte Balkon und brachte stattdessen zwei Absturzsicherungen an. Um- und Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht erfolgt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlage 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 183 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):	rd. 540 m ³
Ausbauverhältnis (BRI/BGF):	rd. 2,95 m (= 540 m ³ / 183 m ²)
Wohnfläche (WFL):	rd. 129 m ²

WFL/BGF:	rd. 0,70 (= 129 m ² / 183 m ²)
lichte Raumhöhen ³ :	ca. 2,50 m (EG), bis zu ca. 2,50 m (DG)

Bezogen auf vergleichbare Objekttypen sind die Gebäudekennwerte durchschnittlich.

3.5.1.2 Grundrissituation des Einfamilienhauses

Der Gebäudezugang liegt im **Erdgeschoss** an der Ostfassade und führt in das Treppenhaus. Es existieren ein WC, die Küche mit Speise und anschließendem Ess- und Wohnbereich sowie ein Hauswirtschaftsraum mit der Haustechnik. Die nach Süden und Westen orientierte Terrasse ist vom Wohnzimmer zugänglich.

Das **Dachgeschoss** unterteilt sich in ein Schlafzimmer, in zwei Kinder- und ein Badezimmer sowie in einen zentralen Flur (Galerie), von dem aus über eine Einschubtreppe der Dachspitz erreichbar ist.

Die Raum- und Flächenaufteilung ergibt sich im Detail aus den Planunterlagen in den Anlagen 1/1 und 1/2.

3.5.1.3 Baukonstruktion des Einfamilienhauses

Bauweise:	Holzständerbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	in Stahlbeton auf tragfähigem Grund, frosttiefe Gründung
Umfassungswände:	Haas-Fertigbau-Wandelement, Wandaufbau von innen nach außen (lt. Baubeschreibung): 12,5 mm Gipskartonplatte, Dampfbremse aus Polyäthylen-Folie, 13,0 mm Holzwerkstoffplatte, 140 mm tragende Holzfachwerkkonstruktion mit wärme- und schalldämmenden Füllkern aus kunstharzgebundenen Mineralfaserplatten, 13,0 mm Holzwerkstoffplatte, Putzträger aus 40,0 mm Hartschaumplatte mit zusätzlicher Wärmedämmung
Innenwände:	Haas-Fertigbau-Wandelement, 70 mm Holzrahmenkonstruktion mit wärme- und schalldämmenden Füllkern, beidseitig 13,0 mm Holzwerkstoffplatten und 12,5 mm Gipskartonplatten (lt. Baubeschreibung)
Schornstein:	Betonmantelsteine mit gedämmten Schamottrohren

³ Hinweis: Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt

Decken:	Holzdeckenkonstruktion mit 140 mm Mineralfaser-matten
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit 35°-Neigung und Dachvorsprung, als Pfettendach in Nadelholzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betonflachdachpfannen, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Unterspannbahn auf Holzschalung, beim Kamin Ausstiegs Luke mit Standbrettsteinen
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff

3.5.1.4 Ausbau des Einfamilienhauses

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, Faschen bei den Fenstern und Türen, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststofffenster und -türen mit Wärmeschutzverglasung, Dreh- und Kippbeschläge, Kunststoffrollläden mit Kurbelstange
Türen:	Eingangstüre mit Mehrkammer-Kunststoff-Profilen (weiß) und Kunststofftürblatt mit Glasauschnitt Innentüren als kunststoffbeschichtete Röhrenspankerntüren mit glatten Türblättern in Holzargen
Bodenbeläge:	schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung, Fliesen- und Laminatbelag, beim Dachspitz begehbare Holzwerkstoffplattenbelag
Wandbehandlung:	gespachtelte und gestrichene Gipskartonplatten, Sanitärbereiche umlaufend raumhoch gefliest
Deckenuntersichten:	im EG gespachtelte und gestrichene Gipskartonplatten, bei den Dachschrägen Paneele in weiß und Holzdekor bei den Dachschrägen Zwischensparrendämmung mit Mineralfaserwolle
Treppen:	zwischen EG und DG einläufige, im Antritt viertelgewendelte offene Holzterasse, Geländerstäbe und Handlauf aus Holz zum Dachspitz Einschubterasse in Holzkonstruktion

Balkon: nicht ausgeführt
 Sonstiges: Eingangsvordach und überdeckte Terrasse, in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung

3.5.1.5 Gebäudetechnik des Einfamilienhauses

Sanitärausstattung: WC im EG:
 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Wand-WC mit Unterputzspülkasten
Badezimmer im DG:
 Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Wand-WC mit Unterputzspülkasten
 Einbaubadewanne mit Badewannen-Einhebelmischer und Schlauchbrause, Einbauduschwanne mit Eingriff-Duscharmatur und Duschkabine mit Eck-einstieg
 im Hauswirtschaftsraum Waschmaschinenanschluss

Heizung / Warmwasser: Gas-Brennwertgerät (Fa. Vaillant, VC 196/2 von 02/2003, 20,6 kW Nennwärmeleistung) im Hauswirtschaftsraum, Luft-/ Abgasführung über Dach
 Wärmeabgabe über lackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Brauchwassererwärmung über Heizung
 gemäß Feuerstättenbescheid vom 13.09.2023 sind im Rahmen der Feuerstättenschau keine Mängel festgestellt worden
 im Wohnzimmer zusätzlicher Holzofen mit Abgasführung über Dach

Elektroinstallation: Hauptabsicherung im Hauswirtschaftsraum, mit Kippsicherungen, FI-Schalter und digitalem Wechselstromzähler, Unterverteilung, Steckdosen, Lichtschalter und Deckenbrennstellen

TV/Audio: über Satellitenschüssel

3.5.1.6 Beurteilung des Einfamilienhauses

Die architektonische Gestaltung des freistehenden und in Holzständerbauweise errichteten Einfamilienhauses ist schlicht. Die konstruktiven Bauteile, die Gebäudeausstattung sowie die gebäudetechnischen Anlagen entsprechen einem einfachen bis

mittleren Standard und stammen aus dem Baujahr.

Der Hersteller des gegenständlichen Fertighauses, die Firma Haas, ist am Markt langfristig etabliert. Im Hinblick auf die konstruktive Bauausführung und durch die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeit und ökologischen Bauens ist die Marktakzeptanz von Holzhäusern jüngerer Baujahre gestiegen und mit Massivbauten gleichzusetzen.

Es existiert kein Energieausweis. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten. Die Holzständerbauweise lässt baujahrbezogen gute energetische Eigenschaften erwarten. Die Schallschutzeigenschaften erfüllen vermutlich die Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung.

Die Ausstattung wird überwiegend noch den geforderten Wohnansprüchen der infrage kommenden Nutzer gerecht. Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 129 m² ist marktgängig, die Raumanzahl und die Grundrissituation für Familien mit bis zu vier Personen zweckmäßig. Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den baujahrbezogenen Normen. Die fehlende Unterkellerung wird am örtlichen Grundstücksmarkt i.d.R. als Nachteil beurteilt. Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses beim Dachspitz. Der Nutzwert der Terrasse ist aufgrund der Größe und Überdachung gut, von Nachteil sind aber die Immissionsbelastungen der benachbarten Staatsstraße.

Bezogen auf das Baujahr ergibt sich ein durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand. Die Fassade erhielt zuletzt im Jahr 2016 einen neuen Anstrich.

An der Südfassade existieren zwischen den Bauteilöffnungen einzelne Risse mit horizontalem, vertikalem und diagonalem Verlauf. Die Rissbreiten sind gering und wurden z.T. verschlossen. Rissbreitenveränderungen aufgrund von Temperatur- und Feuchteänderungen waren nach Angabe der am Ortstermin beteiligten Eigentümer zuletzt nicht feststellbar. Im Rahmen der laufenden Instandhaltung ist ein flexibles Verschließen der verbleibenden Risse und gegebenenfalls eine malermäßige Bearbeitung erforderlich.

An der Ostfassade waren rechts vom Eingang im Sockelbereich überdurchschnittliche Farb- und Putzablösungen sichtbar. Der Pflasterbelag führt unmittelbar vor die Wand. Soweit nach äußerem Augenschein bestimmbar, wurde das vom Pflaster aufspritzen- und ablaufende Wasser durch die Wand aufgenommen. Als Maßnahme ist eine Abdichtung anzubringen und die Fläche malermäßig zu bearbeiten.

3.5.2 Doppelgarage

3.5.2.1 Allgemeine Gebäudedaten der Doppelgarage

Das nicht unterkellerte Nebengebäude schließt unmittelbar nördlich an das Einfamilienhaus an. Es wurde zeitgleich mit dem Wohngebäude im Jahr 2002/2003 errichtet. Um-/ Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht erfolgt.

Die Garage ist ohne innere Trennwände ausgeführt. Der nicht ausgebauter Dachraum ist über eine Deckenöffnung mit einer Leiter erreichbar. Die beiden Pkw-Stellplätze werden von Osten über die öffentliche Straße und den grundstückseigenen Vorplatz erschlossen. Zum Garten hin existiert eine Zugangstür.

Die Raum- und Flächenaufteilung ist im Detail aus dem Grundrissplan in Anlage 1/1 ersichtlich.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlage 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF) ⁴ :	rd. 48 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):	rd. 194 m ³
Ausbauverhältnis (BRI/BGF):	rd. 4,04 m (= 194 m ³ / 48 m ²)
lichte Raumhöhen ⁵ :	ca. 2,40 m im EG und bis zu ca. 1,40 m im DG

Die Garage ist bezogen auf vergleichbare Objekttypen überdurchschnittlich dimensioniert.

3.5.2.2 Baubeschreibung der Doppelgarage

Bauweise:	Stahlbeton-Fertigarage
Fundamente / Bodenplatte:	in Stahlbeton auf tragfähigem Grund, frosttiefe Gründung
Umfassungswände:	in Stahlbeton, Fassadengestaltung wie Wohngebäude, innen gestrichen
Innenwände:	nicht ausgeführt
Decken:	Stahlbetondecke, Deckenuntersicht gestrichen
Dachkonstruktion, /-eindeckung:	Satteldach mit 35°-Neigung, Betonflachdachpfannen mit Unterkonstruktion wie Wohngebäude
Regenableitung:	wie Wohngebäude
Treppen:	keine
Türen / Fenster:	Fenster wie Wohngebäude, Nebeneingangstür mit Holzzarge und Holztürblatt (weiß)
Garagentore:	Garagenschwingtore in Stahl-/ Holzkonstruktion, ein Tor mit elektrischem Antrieb
Bodenbelag:	Fliesenbelag

⁴ Hinweis: die Dachgeschossebene über der Garage ermöglicht nur eine untergeordnete Lagernutzung und wurde nicht auf die BGF angerechnet.

⁵ Hinweis: Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt

Haustechnik: elektrifiziert

3.5.2.3 Beurteilung der Doppelgarage

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem mittleren Standard der frühen 2000er Jahre. Aufgrund der überdurchschnittlichen Abmessungen ergeben sich gute Abstellmöglichkeiten für marktgängige Pkws. Der Dachraum ermöglicht eine untergeordnete Lagernutzung.

Im Bereich der Garagentore zeigten sich an den Innenwandflächen im Sockelbereich und an der Wand zwischen den beiden Toren Farbablösungen sowie Betonabplatzungen über korrodierter Bewehrung. Hinzu kommen Korrosionsstellen an der Stahlkonstruktion und an den Befestigungen eines Garagentores. Über die konkreten Ursachen liegen keine Informationen vor. Soweit im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme feststellbar, sind der schadhafte Beton zu entfernen, die Betonstahlbewehrung zu entrostern und ein Oberflächenschutz mit Malerarbeiten erforderlich.

Die verbleibenden Kleinschäden bzw. -mängel (Beschädigungen am Fliesenbelag, Farbablösungen im Sockelbereich an der Nordfassade) gehen nicht über das üblich zu erwartende Maß bei vergleichbaren Bestandsgebäuden hinaus.

3.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	straßenseitig Heckenbewuchs, ein- und zweiflügeliges Gartentor
Geländebefestigungen:	Zufahrten und Zuwegungen mit Betonpflastersteinen, Terrasse mit Fliesenbelag
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenfläche, vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs
Sonstiges:	im Bereich der nördlichen Grundstücksecke Schuppen mit Pultdach in einfacher Holzkonstruktion (siehe Anlage 3/8)
Beurteilung:	die Ausführung und Gestaltung der baulichen Außenanlagen ist einfach bis mittel, der Erhaltungs- und Pflegezustand durchschnittlich wertsignifikante Baumängel/-schäden waren nicht ersichtlich

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die gegenständliche Immobilie wird durch den Antragsgegner eigengenutzt. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Im **Landkreis Rottal-Inn** ist in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung sowohl am Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch im Teilmarkt von bebauten Einfamilienhausanwesen feststellbar gewesen. Ursächlich waren neben den günstigen Finanzierungsbedingungen das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum. Durch die gestiegene Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Während der Corona-Pandemie, die seit etwa März 2020 die weltweite wirtschaftliche Situation beeinflusste, hielt der Aufwärtstrend bei der Preisentwicklung an.

Spätestens seit Mitte des Jahres 2022 zeichnet sich ein Rückgang bei der Nachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab. Grund sind die Unsicherheiten infolge des Ukraine Krieges, die hohe Inflation sowie die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, die auch zum Wertermittlungsstichtag den gegenständlichen Teilmarkt von Wohnimmobilien beeinflussen.

Aktuell prägt eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten das Marktgeschehen. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Immobilien sowie die Vermarktungsdauer nimmt zu. Der Kaufmarkt befindet sich in einer Preisfindungsphase mit ersten Preiskorrekturen nach unten. Kaufinteressenten verhalten sich stark selektiv und preisbewusst. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz deutlich an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz sind deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, der einen Überblick über das Preisniveau von Einfamilienhäusern für Simbach am Inn oder auf Kreisebene gibt. Auch von örtlichen Maklern liegen keine aktuellen Marktberichte für den gegenständlichen Teilmarkt vor.

Im Teilmarkt von bebauten Einfamilienhäusern sind aus dem Stadtgebiet von **Simbach a. Inn** 19 Objekte bekannt, die ab Januar 2023 zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 219.000 € und 599.000 € liegen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 90 bis 195 m² leitet sich eine Spanne von 2.210 bis 4.610 €/m² ab. Zu berücksichtigen sind mögliche Preiskorrekturen, da es sich um inserierte Kaufpreise handelt.

3.8 Marktpositionierung

Im Marktsegment von vergleichbaren freistehenden Einfamilienhäusern dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Aufgrund der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften zielt die Immobilie vorrangig auf Familien mit bis zu vier Personen ab. Diese Käufergruppen finanzieren im Regelfall mit einem hohen Anteil an Fremdkapital und fallen insbesondere wegen der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten immer öfter als Käufer aus. Wegen des schwieriger gewordenen Marktumfeldes ist von einer längeren Vermarktungszeit auszugehen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Vom örtlichen Gutachterausschuss liegen Kauffälle von Einfamilienhausanwesen aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung vor. Allerdings bestehen Abweichungen bei den wertbildenden Merkmalen und die wertbeeinflussenden Unterschiede lassen sich nicht in sachgerechter Weise anpassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber zur Plausibilitätsprüfung anderer Bewertungsverfahrensergebnisse herangezogen werden.

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr lässt sich die Kaufpreisbildung am besten anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die **Verkehrswertermittlung** erfolgt daher **ausschließlich auf Grundlage des Sachwertverfahrens**.

4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.2.1 Bewertungssystematik

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV).

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Soweit geeignete Sachwertfaktoren vorliegen, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten.⁶

⁶ Im gegenständlichen Fall liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor (vgl. Darstellungen in Abschnitt 4.2.6).

Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab. In den NHK 2010 sind explizit keine Gebäudetypen mit Holzständerbauweise enthalten. Entsprechende Fachveröffentlichungen verweisen darauf, dass Holzhäuser der gegenständlichen Baujahrsklasse hinsichtlich der Herstellungskosten und Nutzungsdauer mit Massivbauten vergleichbar sind.⁷

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Für die Einordnung des Gebäudestandards sind hierbei die am Wertermittlungstichtag herrschenden marktüblichen Anschauungen maßgebend.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

⁷ Winter, S. / Kehl, D., „Untersuchung zur Objektivierung der Bewertung des Verkehrswertes von Gebäuden in Holzbauweise im Vergleich zu anderen Bauweisen – Abschlussbericht“, Leipzig 2002.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses

Durchschnittliche Herstellungskosten des Einfamilienhauses

Für das gegenständliche Einfamilienhaus kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.21 der NHK 2010** (freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss sowie voll ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert) zur Anwendung. Auf der Grundlage der hierzu unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.5.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende Gebäudestandardstufe ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	Standardstufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,00			23%	0,69
Dach			1,00			15%	0,45
Fenster und Außentüren			1,00			11%	0,33
Innenwände und -türen			1,00			11%	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	0,33
Fußböden			1,00			5%	0,15
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	0,27
Heizung			1,00			9%	0,27
sonstige technische Ausstattung			1,00			6%	0,18
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	790	875	1.005	1.215	1.515		
Gebäudestandardstufe (Summe):							3,00

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Einfamilienhaus folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	=	NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	1.005 €/m ² BGF	=	231 €/m ² BGF
Dach	1,00 ×	15% ×	1.005 €/m ² BGF	=	151 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	1,00 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF	=	111 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,00 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF	=	111 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF	=	111 €/m ² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	1.005 €/m ² BGF	=	50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	1.005 €/m ² BGF	=	90 €/m ² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	1.005 €/m ² BGF	=	90 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	1.005 €/m ² BGF	=	60 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe) =					1.005 €/m² BGF

Der Kostenkennwert enthält Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Eine weitere Anpassung entfällt, weil dieser Ansatz noch im marktüblichen Bereich liegt. Der **Sachwertermittlung des Wohngebäudes** wird somit ein **Ausgangswert** von

1.005 €/m² BGF

zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der Brutto-Grundfläche von 183 m² (vgl. Abschnitt 3.5.1.1) ergeben sich für das **Einfamilienhaus absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

$$183 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{183.915 \text{ €}}$$

Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht zu erfassen.

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2015 = 100.⁸ Der letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum zweiten Quartal 2023 veröffentlichte Preisindex liegt bei 160,2 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 90,1. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$160,2 / 90,1 = \mathbf{rd. 1,778.}$$

⁸ Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) in der Datenbank GENESIS-Online (Tabelle 61261-0002) am 10.07.2023

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$183.915 \text{ €} \times 1,778 = \mathbf{327.001 \text{ €}}$$

Regionalfaktor

Modellbezogene Regionalfaktoren sind nicht zu berücksichtigen, da keine Sachwertfaktoren mit konkreten Modellansätzen vorliegen. Die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes werden im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6 erfasst. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

$$327.001 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{327.001 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Einfamilienhauses entsprechen somit

- rd. 1.790 €/m² (bezogen auf die BGF des Einfamilienhauses mit 183 m²)
- rd. 606 €/m³ (bezogen auf den BRI des Einfamilienhauses mit 540 m³)
- rd. 2.535 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 129 m²).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Einfamilienhäuser und werden als plausibel erachtet.

Alterswertminderungsfaktor

Für das Einfamilienhaus wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) **von 80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf die Errichtung des Einfamilienhauses in 2002/2003 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 20 Jahren. Da keine wertsignifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgten und ein durchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegt, orientiert sich die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) am rechnerischen Ansatz **von 60 Jahren** (= 80 Jahre – 20 Jahre).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$60 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,7500.}$$

Vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses

Ausgehend von den Herstellungskosten des Einfamilienhauses und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich folgender vorläufiger Sachwert ab:

$$327.001 \text{ €} \times 0,7500 = \mathbf{245.251 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert der Doppelgarage

Für die Doppelgarage kommt die **Gebäudeart-Nr. 14.1** der NHK 2010 (Einzel-/Mehrfachgaragen) zur Anwendung. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF ableiten. Der untere Spannenwert bezieht sich auf Standard-Fertigaragen, der obere Ansatz stellt auf individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung ab.

Im gegenständlichen Fall wirkt sich insbesondere das existierende Satteldach kosten erhöhend aus. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.5.2 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz von 420 €/m² gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt.

Bei einer BGF von 48 m² ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittlichen Herstellungskosten**:

$$48 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 420 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{20.160 \text{ €}}$$

Der Ansatz des Garagengebäudes berücksichtigt, dass bei dessen BGF die nur zu Lagerzwecken nutzbare Dachgeschossebene nicht angerechnet wurde.

Die Doppelgarage bildet mit dem Wohngebäude eine wirtschaftliche Einheit. Bei den nachfolgenden Parametern werden daher unverändert die Ansätze des Einfamilienhauses gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit einem Faktor von 1,778
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,7500

Dies führt für die **Doppelgarage** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

$$20.160 \text{ €} \times 1,778 \times 1,00 \times 0,7500 = \mathbf{26.883 \text{ €}}$$

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Wohn- und Nebengebäudes, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet. An vergleichbaren Standorten ist nach eigener Marktbeobachtung eine Spanne zwischen 3,0 und 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte üblich. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst.

Aufgrund der in Abschnitt 3.5.3 dargestellten Merkmale (einfache bis mittlere Ausführung und Gestaltung), der durchschnittlichen absoluten Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte und unter Berücksichtigung des einfachen Holzschuppens wird der mittlere Ansatz der Ausgangsspanne von 4,0 % (Faktor 0,04) gewählt:

$$(245.251 \text{ €} + 26.883 \text{ €}) \times 0,04 = \mathbf{rd. 10.885 \text{ €}}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

4.2.4.1 Vergleichskauffälle

Geeignete Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken aus der vom örtlichen Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung liegen nicht vor. Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone 4501150 (BP Antersdorfer Straße, Waldhauser Feld) mit Größen von 500 m² bis 1.000 m², die im Zeitraum 01.07.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 notariell beurkundet wurden.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 4501150 (BP Antersdorfer Straße, Waldhauser Feld) letztmalig veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2022 beträgt **144 €/m²** für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen.

4.2.4.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Merkmalen aufweist und sich die Abweichungen in sachgerechter Weise anpassen lassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.

4.2.4.4 Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

Bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (Wohnbaulandflächen) stimmt mit der existierende Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren Lagen des Landkreises Rottal-Inn bisher nicht nachgewiesen werden.

- Für das gegenständliche Grundstück sind die **Erschließungsbeiträge** nach BauGB und KAG abgerechnet. Es ist somit wie das Richtwertgrundstück erschließungskostenbeitragsfrei.
- Hinsichtlich der **Größe, des Zuschnitts, der Ausrichtung und der Topographie** lassen sich keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau in vergleichbaren Lagen des Landkreises Rottal-Inn ableiten.
- Die konkrete **Lage** des zu bewertenden Grundstücks weicht von den durchschnittlichen Lageeigenschaften der Bodenrichtwertzone wegen der in Abschnitt 3.1 genannten Verkehrsimmissionen aus der benachbarten Staatsstraße ab. Unter Berücksichtigung des existierenden Lärmschutzwalls, wodurch sich die Belastungen reduzieren, wird ein **Abschlag von 10 %** gewählt.
- Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022, Wertermittlungsstichtag ist dagegen der 22.09.2023. Nach eigener Einschätzung waren in vergleichbaren Lagen in der ersten Jahreshälfte 2022 noch Preissteigerungen und dann keine signifikanten Änderungen im gegenständlichen Teilmarkt von Wohnbaulandflächen feststellbar. Der **konjunkturellen Wertentwicklung** wird mit einem **Zuschlag von 10 %** (Faktor 1,10) auf den Ausgangswert Rechnung getragen.

Die Vor- und Nachteile der Werteinflüsse gleichen sich aus. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert beträgt** somit

rd. 144 €/m².

Für die Anpassungen lagen für den gegenständlichen Standort keine geeigneten Auswertungen vor. Die Korrekturen wurden nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung durchgeführt.

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Größe des Grundstücks ermittelt sich folgender absoluter Bodenwert:

$$144 \text{ €/m}^2 \times 778 \text{ m}^2 = 112.032 \text{ €}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Wertableitung führt zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	=	245.251 €
vorläufiger Sachwert Doppelgarage	=	26.883 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	10.885 €
Bodenwert	=	112.032 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	395.051 €

Der ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks entspricht, bezogen auf die Wohnfläche des Einfamilienhauses von rd. 129 m², einem Wert von rd. 3.060 €/m².

4.2.6 Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen keine Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zur Verfügung. Auch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise liegen keine geeigneten Daten vor, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Daher wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 22.09.2023 Vergleichskauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (Baujahr 1995 bis 2015, WFL 100 bis 150 m²) aus der Gemarkung Simbach a. Inn angefordert. Da keine Daten vorlagen, sind die Suchkriterien auf die Baujahre 1990 bis 2020, Wohnflächen von 100 bis 200 m² und auf den Zeitraum ab 01.07.2022 ausgeweitet worden. Auf dieser Grundlage konnten folgende Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt werden:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL*	Standardstufe	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL**
1	Simbach a. Inn	14.07.22	1.100 m ²	EFH	2016	100 m ²	3,4	425.000 €	4.250 €/m ²
2	Simbach a. Inn	26.09.22	690 m ²	EFH	1990	155 m ²	2,7	520.000 €	3.355 €/m ²
3	Simbach a. Inn	13.12.22	320 m ²	DHH	1998	155 m ²	3,1	394.500 €	2.545 €/m ²

* Grundstücksflächen und WFL gerundet

** Kaufpreis bezogen auf ungerundete WFL

Mittelwert:	446.500 €	3.383 €/m²
Median:	425.000 €	3.355 €/m²
Min:	394.500 €	2.545 €/m²
Max:	520.000 €	4.250 €/m²
Standardabweichung:	65.454 €	853 €/m²
Variationskoeffizient:	14,7%	25,2%

Anmerkungen

zu 1: Massivhaus, mit EG, nicht ausgebautem DG, nicht unterkellert, ein Gebäude wurde wegen Hochwasser abgebrochen

zu 2: Massivhaus mit KG, EG und ausgebautem DG, kleine Modernisierungen

zu 3: Massivhaus mit KG, EG, OG und ausgebautem DG; keine Modernisierungen

Die Angaben wurden unmittelbar der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen, die Grundstücks- und Wohnflächen gerundet. Die Adressen sind bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Die Lagewertigkeit der drei Objekte ist im Vergleich zum gegenständlichen Anwesen einfacher. Es handelt sich ausschließlich um Gebäude in Massivbauweise. Durch die Marktakzeptanz von Holzhäusern jüngeren Baualters ergeben sich beim gegenständlichen Einfamilienhaus aus der Fertigbauweise keine signifikanten Vermarktungsnachteile. Einschränkungen beim Verkauf bestehen aber aus der fehlenden Unterkellerung.

Alle drei Immobilien wurden in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 und somit bereits nach der Zinswende notariell beurkundet. Das Marktumfeld ist bis zum Wertermittlungsstichtag weiterhin schwierig.

Beim Kauffall Nr. 1 wirkten sich möglicherweise Einflüsse aus dem Hochwasser sowie der nachteilige Grundstückszuschnitt kaufpreismindernd aus. Das Einfamilienhaus ist übereinstimmend nicht unterkellert, aber mit einem Baujahr von 2016 rd. 13 Jahre jünger. Mit einer Standardstufe von 3,4 kommt eine bessere Ausstattung hinzu. Dagegen existiert mit rd. 100 m² eine vergleichsweise geringe Wohnfläche.

Der Kauffall 2 ist mit dem Baujahr 1990 das älteste Vergleichsobjekt. Dies drückt sich auch in der Standardstufe von 2,7 aus. Allerdings sind bereits kleinere Modernisierungen erfolgt. Das absolut höchste Kaufpreisniveau ist insbesondere aufgrund der größeren Wohnfläche und der bestehenden Unterkellerung plausibel.

Dagegen weist der Kauffall Nr. 3 sowohl absolut wie auch bezogen auf die Wohnfläche das geringste Kaufpreisniveau auf. Ursächlich ist insbesondere die geringe Grundstücksgröße von rd. 320 m² sowie die Objektart Doppelhaushälfte. Die Immobilie aus dem Baujahr 1998 ist fünf Jahr älter als das zu bewertende Wohngebäude und die Standardstufe von 3,1 hinreichend vergleichbar.

Die drei Kauffälle streuen zwischen 394.500 € und 520.000 € bzw. 2.545 €/m² WFL und 4.250 €/m² WFL. Der Mittelwert liegt bei rd. 446.500 € bzw. 3.383 €/m² WFL und der Median bei rd. 425.000 € bzw. 3.355 €/m² WFL.

Der für die gegenständliche Immobilie ermittelte vorläufige Sachwert liegt mit absolut 395.051 € im unteren Bereich und mit rd. 3.060 €/m² in der unteren Hälfte der Kaufpreisspanne der drei Vergleichskauffälle.

Aufgrund der besseren Lageeigenschaften und unter Berücksichtigung der sonstigen Objektmerkmale und dargestellten Markteinflüsse wird im Rahmen einer freien sachverständigen Einschätzung ein **Marktanpassungszuschlag** in Höhe von **7,5 %** (Faktor 1,075) gewählt. Daraus leitet sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von

$$395.051 \text{ €} \times 1,075 = \mathbf{424.680 \text{ €}}$$

Bezogen auf die Wohnfläche des Einfamilienhauses von rd. 129 m² ergibt sich ein Ansatz von rd. 3.290 €/m², der etwas unter dem Mittelwert bzw. Median der Vergleichskauffälle liegt. Der absolute Wert von 424.680 € entspricht annähernd dem

Median der drei Vergleichsobjekte.

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Modellbezogene Anpassungen sind nicht erforderlich, da keine Sachwertfaktoren mit konkreten Modellansätzen vorliegen.

Allerdings sind die Einflüsse aus den in den Abschnitten 3.5.1.6 und 3.5.2.3 genannten Sachverhalten zu erfassen, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen. Im Einzelnen handelt es sich bei dem Einfamilienhaus um die Farb- und Putzablösungen im Sockelbereich und beim Garagengebäude um die Farbablösungen sowie um die Betonabplatzungen mit korrodierter Bewehrung.

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sind bisher nicht erfolgt. Eine Beurteilung der Sachverhalte sowie eine Kostenschätzung liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen unter Rundungsaspekten eine **Pauschale** in Höhe

4.680 €

in Abzug gebracht. Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

Der Ansatz berücksichtigt den hohen Anteil an Eigenleistung und die Marktgegebenheiten. Es ist somit ein Werteinfluss und kein kostenbasierter Abschlag.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	424.680 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-4.680 €
Sachwert des Grundstücks	=	420.000 €

4.3 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Es ergibt sich somit der folgende Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in den Abschnitten 1 und 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 22.09.2023** für das **Anwesen Waldhauser Feld 8 in 84359 Simbach a. Inn** (Flurstück-Nr. 1185/10, Gemarkung Simbach a. Inn) **ein Verkehrswert von**

420.000 €

(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

5. Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

In dem Einfamilienhaus befindet sich in der Küche und der Speise eine an die Raummaße angepasste **Einbauküche** mit Ober- und Unterschränken (siehe Fotos in Anlage 3/3). Es existieren eine Einbauspüle mit Einhebelmischarmatur, ein E-Herd mit Ceran-Kochfeld und darüber liegender Edelstahl-Dunstabzugshaube, ein Backofen sowie ein Kühlschrank. Die Schrankunterbauten mit Spüle sind in eine durchgehende Arbeitsplatte eingepasst.

Die Bauteile der Küche samt Elektrogeräten stammen nach Angabe der Eigentümer etwa aus dem Jahr 2010. Der Qualitätsstandard ist mittel und der Erhaltungs- und Pflegezustand gut.

Der Zeitwert der Einbauküche lässt sich in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Ansatz erfassen. Dieser liegt bereits wenige Jahre nach der Anschaffung weit unter den ursprünglichen Kosten.

Auf der Grundlage der dargestellten Merkmale wird die in dem gegenständlichen Einfamilienhaus existierende Einbauküche **zum Wertermittlungstichtag 22.09.2023** mit einem **Zeitwert** von

3.000 €

bewertet.

6. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Landshut, den 14.11.2023



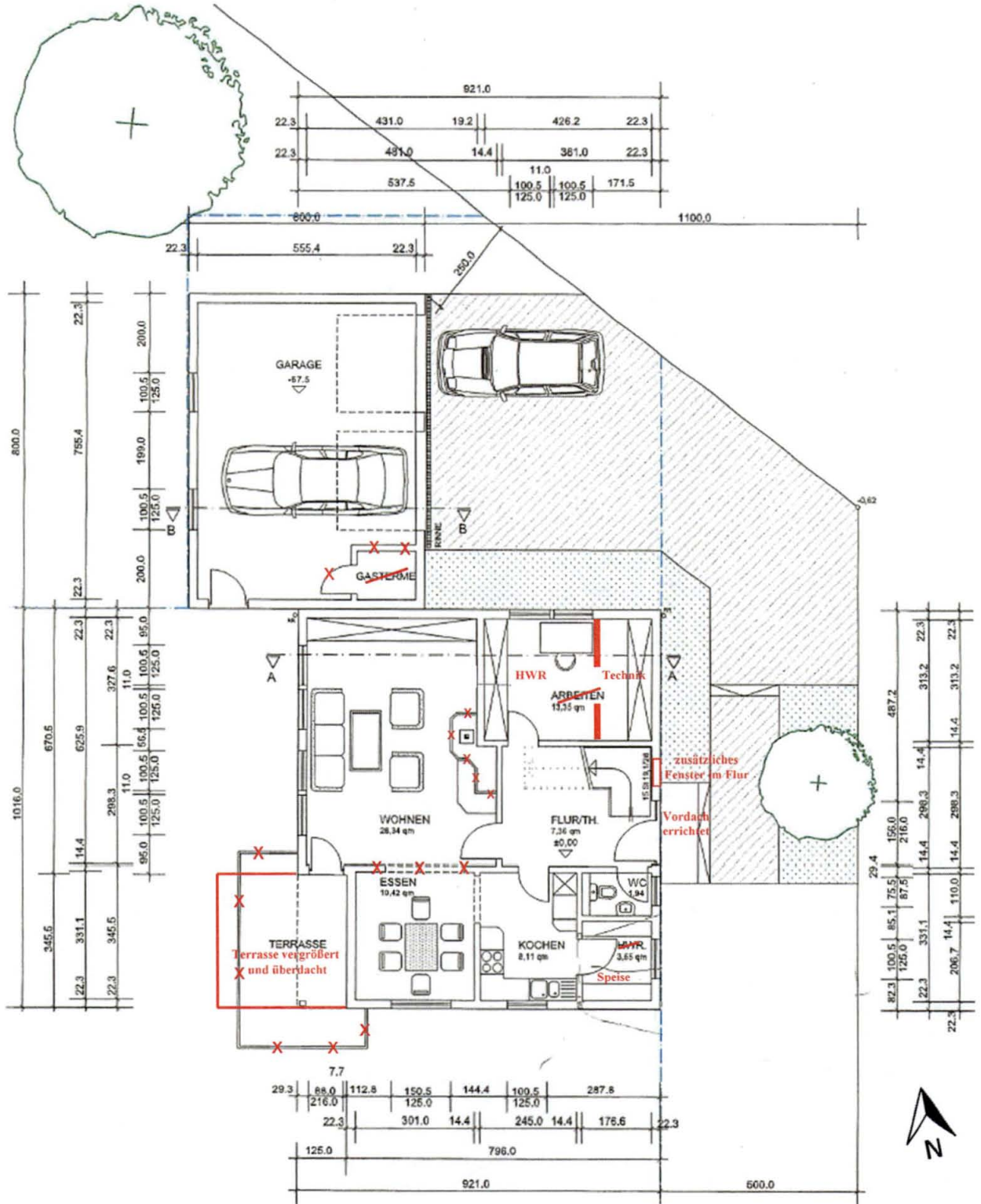
Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 58 Seiten einschließlich Anlagen.

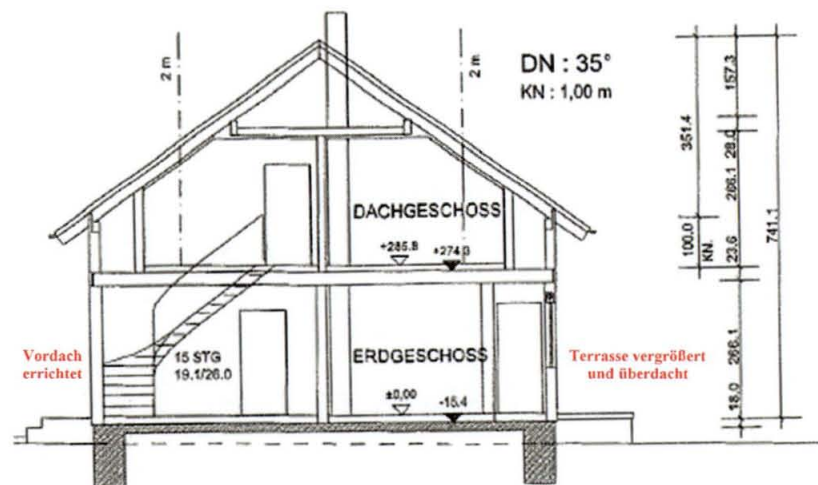
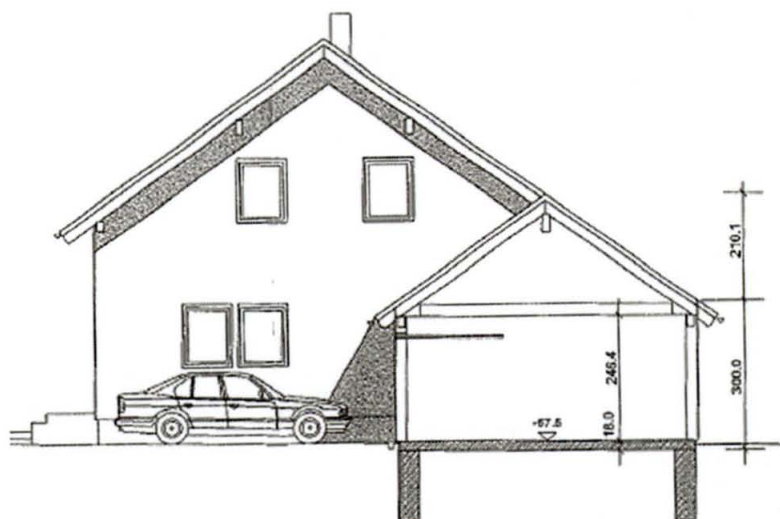
Anlage 1/1: Auszug aus der Genehmigungsplanung – Grundriss Erdgeschoss, Maßstab ca. 1: 150

Hinweis: die tatsächliche Bauausführung weicht von den Eingabeplänen ab (siehe Abschnitt 2.3, wesentliche Änderungen rot vermerkt).



Anlage 1/3: Auszug aus dem Bauplan – Gebäudequerschnitte, Maßstab ca. 1: 150

Hinweis: die tatsächliche Bauausführung weicht von den Eingabeplänen ab (siehe Abschnitt 2.3, wesentliche Änderungen rot vermerkt).

Querschnitt Einfamilienhaus**Querschnitt Garage**

Anlage 2/1: Berechnungen – Geschossflächenzahl (GFZ)

nach § 20 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	10,160 m	9,210 m	93,57 m ²	1,0	93,57 m ²	
abzgl. Terrasse	3,455 m	1,250 m	4,32 m ²	-1,0	-4,32 m ²	89,25 m ²
Dachgeschoss	10,160 m	9,210 m	93,57 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 1)
Summe Geschossfläche nach BauNVO:						89,25 m ²
Grundstücksgröße:						778 m ²

vorhandene GFZ, rd.:

0,11

Anmerkung:

zu 1) nicht anrechenbar, da kein Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007)

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur/TH.	2,983 m	3,810 m	11,37 m ²	1,000	11,37 m ²	
abzgl. Treppe h < 1,00 m	1,000 m	1,700 m	1,70 m ²	-1,000	-1,70 m ²	2)
abzgl. Treppe h < 2,00 m	1,000 m	1,350 m	1,35 m ²	-0,500	-0,68 m ²	8,99 m ² 3)
WC	1,100 m	1,766 m	1,94 m ²	1,000	1,94 m ²	1,94 m ²
Kochen	3,311 m	2,450 m	8,11 m ²	1,000	8,11 m ²	8,11 m ²
Speise	2,067 m	1,766 m	3,65 m ²	1,000	3,65 m ²	3,65 m ²
Essen	3,455 m	3,010 m	10,40 m ²	1,000	10,40 m ²	10,40 m ²
Wohnen	6,259 m	4,310 m	26,98 m ²	1,000	26,98 m ²	
	2,983 m	0,500 m	1,49 m ²	1,000	1,49 m ²	
abzgl. Kamin	0,600 m	0,600 m	0,36 m ²	-1,000	-0,36 m ²	28,11 m ² 4)
Hauswirtschaft	3,132 m	2,800 m	8,77 m ²	1,000	8,77 m ²	5)
Technik	3,132 m	1,318 m	4,13 m ²	0,000	0,00 m ²	8,77 m ² 6)
Terrasse überdeckt	3,455 m	3,400 m	11,75 m ²	0,250	2,94 m ²	2,94 m ² 7)
WFL-EG:						72,91 m²

Dachgeschoss (DG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ⁸⁾	Nettofläche	Gesamt
Galerie	1,100 m	2,983 m	3,28 m ²	1,000	3,28 m ²	3,28 m ² 8)
Gast (h ≥ 2,00 m)	2,723 m	3,311 m	9,02 m ²	1,000	9,02 m ²	
Gast (h < 2,00 m)	1,613 m	3,311 m	5,34 m ²	0,500	2,67 m ²	11,69 m ² 9)
Schlafen (h ≥ 2,00 m)	2,723 m	5,170 m	14,08 m ²	1,000	14,08 m ²	
Schlafen (h < 2,00 m)	0,819 m	5,170 m	4,23 m ²	0,500	2,12 m ²	16,20 m ² 9)
Kind (h ≥ 2,00 m)	2,723 m	4,400 m	11,98 m ²	1,000	11,98 m ²	
abzgl. Kamin	0,600 m	0,600 m	0,36 m ²	-1,000	-0,36 m ²	4)
Kind (h < 2,00 m)	1,613 m	4,400 m	7,10 m ²	0,500	3,55 m ²	15,17 m ² 9)
Bad (h ≥ 2,00 m)	2,723 m	3,132 m	8,53 m ²	1,000	8,53 m ²	
Bad (h < 2,00 m)	0,750 m	3,132 m	2,35 m ²	0,500	1,18 m ²	9,71 m ² 9)
Balkon	0,000 m	0,000 m	0,00 m ²	0,000	0,00 m ²	0,00 m ² 10)
WFL-DG:						56,05 m²

Wohnfläche EG+DG: 128,96 m²
Wohnfläche EG+DG, rd.: 129 m²

- Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung siehe folgende Seite! -

Anlage 2/3: Berechnungen – Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung

Anmerkungen:

- zu 1) Faktor 1,00: wegen Fertigbauweise lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher kein Putzabzug
- zu 2) Raumteile mit lichten Höhe < 1,00 m nach § 4 WoFIV nicht anrechenbar, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Raumteile mit lichten Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch/überschlägig ermittelt
- zu 4) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m², Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 6) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Faktor 0,00: Technikfläche nicht anrechenbar
- zu 7) abweichende Ausführung der Terrasse wird berücksichtigt, gemäß Marktverhalten nur überdeckte Teilfläche anrechenbar, Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt, Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)
- zu 8) wegen fehlender Maßangabe Tiefe planimetrisch ermittelt
- zu 9) Faktor 0,50 bei h < 2,00 m: Raumteile mit lichten Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte anrechenbar
- zu 10) Balkon wurde entfernt, daher nicht mehr anrechenbar (Faktor 0,00)

Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4

Einfamilienhaus (EFH)

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	10,160 m	9,210 m	1,0	93,57 m ²	
abzgl. Terrasse	3,455 m	1,250 m	-1,0	-4,32 m ²	89,25 m ²
Dachgeschoss	10,160 m	9,210 m	1,0	93,57 m ²	93,57 m ²
BGF-EFH:					182,82 m ²
BGF-EFH, rd.:					183 m²

Doppelgarage

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,000 m	6,000 m	1,0	48,00 m ²	48,00 m ²
Dachgeschoss	8,000 m	6,000 m	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 1)
BGF-Doppelgarage:					48,00 m ²
BGF-Doppelgarage, rd.:					48 m²

Anmerkung:

zu 1) nicht angerechnet, da nur untergeordnete Lagernutzung möglich

Anlage 2/5: Berechnungen – Brutto-Rauminhalt (BRI)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4

Einfamilienhaus (EFH)

Geschoss	Breite	Tiefe	Höhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt	Gesamt
Erdgeschoss	10,160 m	9,210 m	3,192 m	1,0	298,69 m ³	
abzgl. Terrasse	3,455 m	1,250 m	3,192 m	-1,0	-13,79 m ³	284,90 m ³
Dachgeschoss	10,160 m	9,210 m	1,200 m	1,0	112,29 m ³	1)
	10,160 m	9,210 m	3,199 m	0,5	149,67 m ³	1)
abzgl. Terrasse	3,445 m	1,250 m	1,600 m	-1,0	-6,89 m ³	255,07 m ³ 1)
BRI-EFH:						539,97 m ³
BRI-EFH, rd.:						540 m³

Doppelgarage

Geschoss	Breite	Tiefe	Höhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt	Gesamt
Erdgeschoss	8,000 m	6,000 m	3,000 m	1,0	144,00 m ³	144,00 m ³
Dachgeschoss	8,000 m	6,000 m	2,101 m	0,5	50,42 m ³	50,42 m ³
BRI-Doppelgarage:						194,42 m ³
BRI-Doppelgarage, rd.:						194 m³

Anmerkungen:

zu 1) Höhe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen



Blick von Osten auf das Einfamilienhaus mit Garage



Blick von Südosten auf das Einfamilienhaus

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen



Blick von Westen auf das Einfamilienhaus



Blick von Nordwesten auf die Doppelgarage und das Einfamilienhaus

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen



Innenansicht Küche im EG



Innenansichten Küche im EG



Innenansicht Speise im EG

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen



Innenansicht Essplatz



Innenansicht Wohnzimmer

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen



Innenansicht WC im EG



Blick auf die Heizungsanlage



Innenansicht Treppenhaus

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen



Innenansicht Badezimmer im DG



Innenansicht Badezimmer im DG

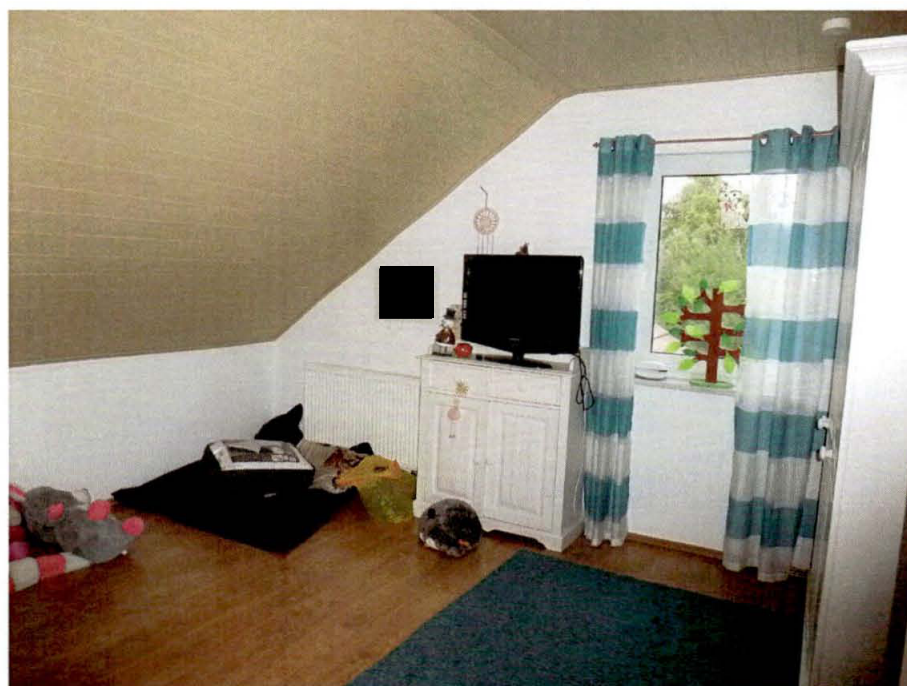


Innenansicht Galerie im DG

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen

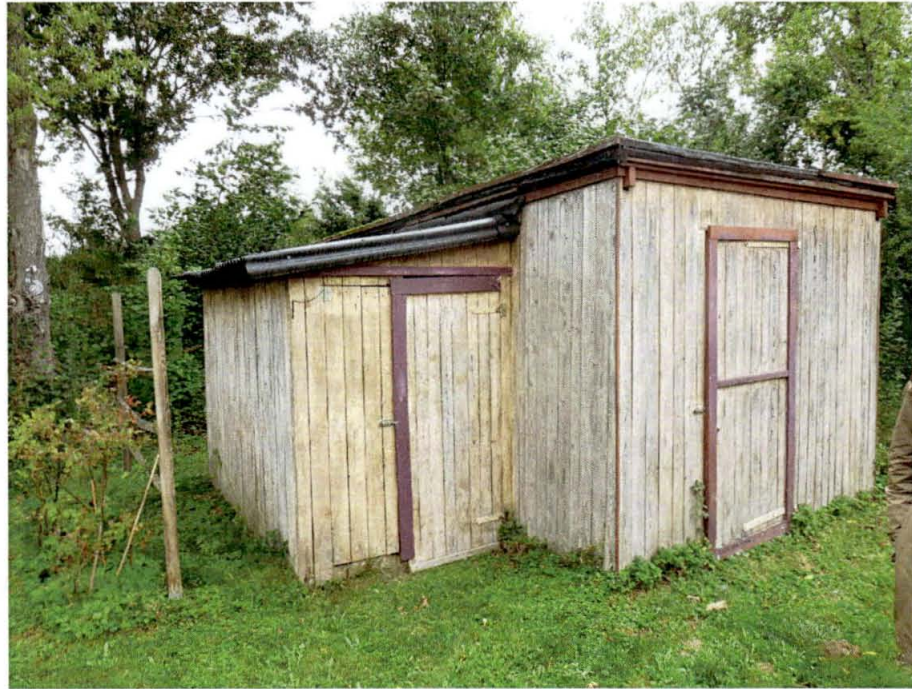


Innenansicht Kinderzimmer 1 im DG



Innenansicht Kinderzimmer 2 im DG

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen



Blick von Südosten auf den Holzschuppen



Blick von Norden in den Garten

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen



Baumängel /-schäden Doppelgarage



Farb- und Putzablösungen im Sockelbereich des Einfamilienhauses