Agrarbüro Ostbayern

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham
Telefon 09971/20573

Gutachten 1605/07-24 vom 31.03.2025	1. Ausfertigung

Geschäftszeichen des Amtsgerichts Regensburg: **4 K 63/23**

Dipl.-Ing. (FH) Alex Hausladen

Von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung[1] – Landwirtschaftsmeister; Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte an den Landratsämtern Amberg-Sulzbach, Cham, Regensburg, Schwandorf und Straubing-Bogen

M. Sc. Agrarmanagement Helmut Rohr

(freiberuflicher Mitarbeiter) Sachverständiger für Landwirtschaft - Fachgebiete bebaute und unbebaute Grundstücke Landwirtschaft; Bewertung von totem und lebendem Inventar, Maschinen und Anlagen; Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte an den Landratsämtern Dingolfing-Landau und Straubing-Bogen

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Traidersdorf, Stadt Bad Kötzting im Landkreis Cham, vorgetragen beim Amtsgericht Cham im Grundbuch von Traidersdorf in Blatt 399

Auftraggeber: **Amtsgericht Regensburg**

Abteilung für Immobiliarvollstreckung; GZ: **4 K 63/23**
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Eigentümer(innen):

[1] Aufsichtsbehörde: IHK Regensburg

Dieses Gutachten umfasst 74 Seiten und zwei Anlagen mit 60 Seiten.
Das Gutachten wurde in 14 Originalausfertigungen vorgelegt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**Vorbemerkungen**	**5**
1.1	Auftrag und Aufgabenstellung	6
1.2	Die Ortsbesichtigung	6
1.3	Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt	7
1.4	Verwendete Unterlagen	7
2	**Methodik der Verkehrswertermittlung**	**9**
2.1	Bewertungsgrundsätze	9
2.2	Qualitätsstufen von Grund und Boden - Entwicklungszustand	11
2.3	Die Verkehrswertermittlung von Gebäuden und baulichen Anlagen	12
2.4	Die Bewertung des Inventarbestandes	15
3	**Die Bewertungsgrundstücke**	**16**
3.1	Allgemeines zu den Bewertungsgrundstücken bzw. dem Anwesen	16
3.2	Innere und äußere Verkehrslage	26
3.3	Grundstücksbeschreibung	27
3.4	Eintragungen im Liegenschaftskataster – tatsächliche Nutzung	54
3.5	Eintragungen im Grundbuch	54
3.6	Altlasten	57
4	**Die Verkehrswertermittlung**	**58**
4.1	Die Grundstücksqualität	58
4.2	Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Bauflächen	58
4.3	Die Verkehrswertanteile der mit Gebäuden bebauten Grundstücksbereiche	62
4.4	Die Verkehrswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke	70
5	**Der Wert des Inventars und Zubehör auf den Grundstücken**	**71**
6	**Zusammenfassung**	**73**
	Anlagen I und II	

© Dieses Gutachten und die zugehörigen Anlagen ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Gebrauch des (der) Auftraggeber (in) bestimmt. Die Nutzung des Gutachtens ist alleine für die Zwecke zulässig, die dem Auftrag entsprechen. Das Gutachten darf ohne schriftliche Zustimmung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise veröffentlicht werden.

Literaturverzeichnis

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010, Teil 1	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwert-ermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
Beck - Verlag	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 78. Auflage (Stand: 26.07.2016) Verlag C.-H. Beck, Nördlingen
HLBS	Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, Heft B 79, Verlag Pflug und Feder, St. Augustin
Böttcher Roland	ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Erläuterungen; 6. Auflage 2016, Verlag C. H. Beck, München
Gablenz Klaus	Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag, Düsseldorf 1997
Gerady/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung; 115. Aktualisierung, Stand 09/2016; Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Normalherstellungskosten (NHK) 2000 und NHK 2010; Bundesanzeiger Verlag
ALB Hessen	Richtwerte für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude; verschiedene Ausgaben
Schmitz, Gerlach, Meisel	Baukosten 2014/15: Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern; 20. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
Schmitz, Gerlach, Meisel	Baukosten 2014/15: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungs-verfahren	Seminarskript von Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat und Diplomrechtspfleger

1 Vorbemerkungen

Insgesamt zwölf Personen sind gemeinsame Eigentümer – in Erbengemeinschaft – eines größeren Grundstücksbestandes in der Gemarkung Traidersdorf, Stadt Bad Kötzting im Landkreis Cham. Die drei beieinanderliegenden Grundstücke mit den Flurnummern 11, 11/1 und 11/16 befinden sich im zentralen Bereich der Ortschaft Traidersdorf bzw. im Übergang zwischen den Ortschaften Traidersdorf und Steinbühl. Die Gesamtfläche der drei Grundstücke liegt bei 6466 m².
Das 1292 m² große Flurstück 11/1 ist mit einem viergeschossigen Wohnhaus bebaut und das im Südosten daran anschließende Flurstück 11/16 (566 m²) ist unbebaut. Das 4608 m² große Flurstück 11 schließt sich westlich und nördlich an das Flurstück 11/1 an und auf diesem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiger Gebäudekomplex aus ehemaligem Stall und Heizungsraum, der zusammen einen Grundstücksbereich von etwa 900 m² einnimmt. Die restliche Grundstücksfläche von Flurstück 11 ist unbebaut, diese wird teilweise als Verkehrsfläche genutzt, überwiegend handelt es sich dabei aber um Wiesenbereiche.
Inmitten des Grundstückskomplexes der Flurstücke 11, 11/1 und 11/16 befindet sich das Flurstück 11/7 und dieses ist mit einem Wohnanwesen bebaut.

Die Gemarkung Traidersdorf stellt den südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Bad Kötzting dar. Der Grundstücksbestand befindet sich somit im südlichen Bereich des Landkreises Cham, angrenzend an den Landkreis Regen (Gemeinde Arnbruck bzw. Stadtgebiet Viechtach).
Nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer ist keines der Grundstücke oder ein darauf befindliches Gebäude verpachtet bzw. vermietet, auch nicht Teile davon. Die Gebäude bzw. einzelne Gebäudebereiche werden teilweise von den Eigentümern genutzt, teilweise stehen sie leer oder sind derzeit ungenutzt.

Mit Beschluss vom 17.07.2024 hat das Amtsgericht Regensburg – Abteilung für Immobiliarvollstreckung – ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für den Grundstücksbestand eingeleitet. Dem Zwangsversteigerungsverfahren mit dem GZ 4 K 63/23 sind folgende Grundstücke unterworfen:

Lfd. Nr.	GZ des Gerichts	Gemarkung	Grundbuch / Blattstelle	Fl.-Nr.	Fläche in m²	Nutzung laut Grundbuchauszug
1	4 K 63/23	Traidersdorf	Traidersdorf / 399	11	4608	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
2	4 K 63/23	Traidersdorf	Traidersdorf / 399	11/1	1292	Gebäude- und Freifläche
3	4 K 63/23	Traidersdorf	Traidersdorf / 399	11/16	566	Gebäude- und Freifläche
Summe					**6466**	-

Die Grundstücke in der Gemarkung Traidersdorf sind beim Amtsgericht Cham im Grundbuch von Traidersdorf in Blatt 399 vorgetragen.

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Die Abteilung für Immobiliarvollstreckung am Amtsgericht Regensburg (GZ: 4 K 63/23) hat den Unterzeichner schriftlich beauftragt für den beim Amtsgericht Regensburg im Grundbuch von Traidersdorf in Blatt 399 vorgetragen Grundbesitz ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstellen.
Auftragsgemäß sind Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang übersteigen, getrennt zu bewerten (vgl. §§ 20 und 50 ff ZVG). Vorhandene Mieter oder Pächter sind festzustellen.

Das Gutachten soll in 14-facher Ausfertigung vorgelegt werden.

1.2 Die Ortsbesichtigung

Der Unterzeichner hat am 27. Dezember 2024 von 09:00 Uhr bis 14:40 Uhr eine eingehende Ortseinsicht durchgeführt. Dabei wurden die Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude und Baulichen Anlagen besichtigt bzw. aufgenommen. Die Eigentümer wurden schriftlich zum Ortstermin geladen. An der Ortseinsicht haben folgende Personen teilgenommen:

-
-
-
-
-
-

1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt

Der maßgebliche Stichtag für die Qualitäts- und Wertbemessung des Grundstücksbestandes ist der 27.12.2024, der Tag der Ortseinsicht (§ 3 Abs. 1 der ImmoWertV).

1.4. Verwendete Unterlagen

Zur Durchführung des Auftrages wurden dem Unterzeichner folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm verwendet:

- Topographische Kartenausschnitte für den Bereich der Gemarkung Traidersdorf und Umgebung in verschiedenen Maßstäben
- Lagepläne (Flurkarten) für die Bewertungsflächen in den Maßstäben 1:500 bis 1:2000
- Ortholuftbildaufnahmen für die Bewertungsflächen vom 09.09.2023 (Auszüge aus iBALIS – integriertes Bayerisches Landwirtschaftsinformationssystem – und aus dem Bayern-Atlas-Plus) und Luftbildaufnahmen vom Ortstermin am 27.12.2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster mit Beschrieb – Bestandsblatt – Traidersdorf Blatt 399
- Auszug aus dem Grundbuch von Traidersdorf Blatt 399 (Ausdruck vom 17.07.2023)

- Auszüge aus den Grundakten zum Grundbuch von Traidersdorf Blatt 399
- Auszug aus dem Regionalplan der Regierung der Oberpfalz - Region 11 (Oberpfalz Süd)
- Diverse Landkarten und topographische Karten in verschiedenen Maßstäben
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (= FNP) der Stadt Bad Kötzting für den Bereich der Ortschaften Traidersdorf und Steinbühl mit Umgebung
- Auszug aus der Ortsabrundungssatzung der Stadt Bad Kötzting für die Ortschaften Traidersdorf und Steinbühl
- Schriftliche Mitteilungen der Stadt Bad Kötzting über den Erschließungszustand der Grundstücke, die veranlagten Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung und für die Grundstücksentwässerung (Abwasserentsorgung) sowie eine mögliche Bebaubarkeit der noch unbebauten Grundstücksbereiche
- Ansichten, Grundriss- und Schnittzeichnungen für das Wohnhaus auf dem Flurstück 11/1
- on-geo Vergleichsmieten und –preise für Wohnimmobilien im Bereich des Stadtgebietes von Bad Kötzting und Umgebung (Stand 12/2024)

2 Methodik der Verkehrswertermittlung

2.1 Bewertungsgrundsätze

Bei der Einzelbewertung (Verkehrswertermittlung) von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens ist der Liquidationswert zu ermitteln[2]. Die Einzelbewertung setzt voraus, dass eine Einzelveräußerung rechtlich zulässig ist (vgl. § 9 Grundstücksverkehrsgesetz) und dies vom Marktgeschehen her auch möglich ist. Dies ist hier der Fall.
Für die Wertermittlung von Grundstücken sind die Bewertungskriterien im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) enthalten. Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert anhand des Vergleichs-, Sach- oder des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Er kann auch aus einer Kombination der einzelnen Verfahren hergeleitet werden. Auch bei der Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens ist der Bodenwert unbebauter Grundstücke in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren ist die gängige Methode zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
Nach der ImmoWertV ist auch der Bodenwert von bebauten oder bebaubaren Grundstücken getrennt vom Gebäudewert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Falls für derartige Flächen keine Vergleichspreise vorliegen, ist dieser Wert aus anderen geeigneten Werten abzuleiten.

[2] Landwirtschaftliche Taxationslehre (3. Auflage) - Manfred Köhne a.a.O. Seite 264 ff und Seite 275 ff

Im Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken zu verwenden, die bezüglich der wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).
Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Richtwerte und/oder Vergleichsfaktoren anstelle von Vergleichspreisen verwendet werden (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV). Für Grundstücke mit höheren Qualitäten (Bau- und Rohbauland) werden solche Richtwerte von den Gutachterausschüssen an den betreffenden Landratsämtern schon seit vielen Jahren erstellt.

Die wertbeeinflussenden Lasten und Rechte von Grundstücken erläutert Punkt 2.1.3 der Land R19 näher:
„Zu den wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen zählen insbesondere Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (u. a. Leitungsrechte, Wegerechte, Überfahrtsrechte, Nießbrauch, Altenteilrechte, Wohnrechte), Abbaurechte, Miet- und Pachtrechte oder Baulasten und naturschutzrechtliche Auflagen. Die Rechte und Belastungen können sich je nach Art und Umfang auf den Verkehrswert des Grundstücks unterschiedlich auswirken. Die Auswirkungen sind festzustellen und gemäß den Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen für die Eintragung von Dienstbarkeiten (s. Nr. 5.1) zu berücksichtigen.“

Da eine Bewertung in einem Vollstreckungsverfahren lastenfrei zu erfolgen hat, also die Eintragungen im Grundbuch unberücksichtigt bleiben sollen, wird der finanzielle Wert der Belastung bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht. Rein informativ wird aber aufgeführt, welche Auswirkungen bzw. Einschränkungen die grundbuchmäßigen Belastungen auf die Nutzung bzw. Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. den belasteten Grundstücksbereich haben.

Bei vermieteten Objekten sind darüber hinaus die Miet- bzw. Pachtverhältnisse und hier insbesondere die Dauer der Restmiet- bzw. Restpachtzeit sowie der für die Miet- bzw. Pachtsache zu erzielende Miet- bzw. Pachtzins (Miet- bzw. Pachtpreis) zu berücksichtigen. Soweit die Grundstücke bzw. die darauf befindlichen Gebäude nicht vermietet bzw. verpachtet sind, spielt dieser Umstand keine Rolle.

2.2 Entwicklungsstufen von Grund und Boden - Entwicklungszustand

Nach § 3 der ImmoWertV (Stand: 19. Juli 2021) werden folgende Entwicklungsstufen von Grund und Boden unterschieden:

1) Flächen der Land - und Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2) Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3) Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

4) Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

5) Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Vor Erlass der ImmoWertV wurde bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (1)) in der einschlägigen Fachliteratur noch unterschieden in einerseits reines Agrarland und andererseits höherwertiges[3] oder begünstigtes[4] Agrarland.

[3]Höherwertiges Land - H. Bruns, Schriftenreihe des HLBS - Beispiele der agraren Taxation - Heft 13, Verlag Pflug und Feder

[4]Landwirtschaftliche Taxationslehre - M. Köhne, Paul Parey - Verlag - 2. Auflage, Hamburg 1993

2.3 Die Verkehrswertermittlung von Gebäuden und Baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte für Wohn- und Betriebsgebäude sowie Bauliche Anlagen ist grundsätzlich das Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren zulässig. Häufig liegen wenig geeignete Kaufpreise für Wohngebäude und meist keine Kaufpreise für veräußerte Betriebsgebäude vor, so dass die Anwendung des Sach- und/oder Ertragswertverfahrens zweckmäßig ist. Das Sachwertverfahren ist das am häufigsten angewendete und oftmals auch zweckmäßigste Verfahren zur Verkehrswertermittlung von Betriebsgebäuden, zumindest sofern es sich nicht um ein reines Ertragswertobjekt handelt. Die Gebäudewertermittlung erfolgt hierbei nach §§ 35 bis 37 der ImmoWertV.

In § 21 Abs. 1 heißt es dazu:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Bei Gebäuden ist zunächst nach DIN 277 (Ausgabe Juni 1987) die Bruttogrundfläche (= BGF) in m² und/oder der Bruttorauminhalt (= BRI) in m³ zu ermitteln. Die BGF wird dann mit den entsprechenden Quadratmeterpreisen der für die damalige Zeit typischen Bauweise und Ansprüchen an die Wirtschaftsgebäude und unter Berücksichtigung des jeweiligen Baukostenindexes auf der Basis der NHK 2010[5] multipliziert.

Alternativ dazu kann der umbaute Raum (BRI) mit den entsprechenden Raummeterpreisen der für die damalige Zeit typischen Bauweise und Ansprüchen der Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf der Basis von 1980[6] (Ross/Brachmann) oder später (z. B. IS-BAU-Schätzpreislisten, NHK 2010 oder ALB Hessen) multipliziert werden. Die Bruttogrundfläche wie der Bruttorauminhalt umfassen die Gebäudekonstruktion und die Gesamtausstattung (innen und außen) des Gebäudes. Dabei müssen beim Ansatz der Quadrat- wie der Raummeterpreise Anpassungen vorgenommen werden. Diese sollen die Bauart, Bauausführung und Ausstattung im Innen- und Außenbereich berücksichtigen. Zum Bauwert (Basis 1980, 2000, 2010 oder später - entsprechender Baukostenindex) sind die Baunebenkosten (Planungskosten, Genehmigungskosten, etc.) sowie besondere Bauteile hinzu zu zählen. Aus der Summe ergeben sich z. B. die „Normalherstellungskosten 2010“ oder mit dem zum Bewertungszeitpunkt gültigen Baupreisindex multipliziert spätere Normalherstellungsosten. Zusätzlich können bei der Berechnung Korrekturfaktoren für einzelne Bundesländer, Ortsgrößen, Grundrissarten, Wohnungsgrößen bei Wohngebäuden bzw. Unterbau für Betriebsgebäude oder Werkhallen, etc. mit einfließen (NHK 2000 oder ALB Hessen). Daraus ergibt sich der Neubauwert zum Bewertungsstichtag.

Technische und/oder wirtschaftliche Wertminderungen, soweit diese in Betracht kommen, bzw. Baumängel oder Bauschäden werden durch einen Abschlag berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung beinhaltet Abschläge für zeitbedingte Baugestaltung, überdimensionierte Raumgrößen und -höhen, umständlichen Gebäudeaufbau und Zweckentfremdungen.

---

[5] Bundesministerium für das Bauwesen - „Zeitgemäße Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung 2010“

[6] Roß/Brachmann - „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Hierbei wird also der Aufwand berücksichtigt, der notwendig wäre, um das Gebäude dem technischen Fortschritt anzupassen, sofern dies überhaupt möglich ist (z. B. nicht bei zu geringen Raum- und/oder Einfahrthöhen, eingezogenen Stützen). Diese Korrektur hat nichts mit dem Substanzwert zu tun, sondern lediglich mit der Funktionsfähigkeit des Gebäudes. Von Interesse ist bei der Wertermittlung nicht das tatsächliche Baujahr, sondern die zu erwartende Restnutzungsdauer am Stichtag.

Alternativ bzw. ergänzend zum Sachwert kann auch der Ertragswert eines Objektes ermittelt werden, sofern das oder die Gebäude auch tatsächlich noch nutz- bzw. vermietbar sind. Dies erfolgt auf Basis möglicher Mieterträge abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Daraus lässt sich die Verzinsung des eingesetzten Kapitals ableiten, womit der Ertragswert eines Objektes (Gebäudeertragswert) eine kaufmännische Kenngröße darstellt, welche v. a. für den gewerblichen Bereich und tatsächlich vermietete Objekte eine hohe Aussagekraft hat.

Lässt sich im derzeitigen Zustand aus der Nutzung der Gebäude kein Ertrag erzielen, bleibt unter Umständen nur ein Abbruch des/der Gebäude, um den Boden optimal nutzen zu können. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn hohe Boden- bzw. Baulandpreise vorliegen, gegebenenfalls auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, welcher der jeweilige Eigentümer unterliegt. In diesem Fall sind die Abbruchkosten beim Bodenwert mindernd zu berücksichtigen. Diese Aussage gilt nur für Gebäude, die nicht durch Denkmalschutzauflagen (Einzelgebäude oder Ensembleschutz) geschützt sind. Entscheidend für den Wert eines Gebäudes bzw. eines bebauten Grundstücks ist letztlich, in welchem Allgemeinzustand es sich befindet und welche Nutzungsmöglichkeiten es für dieses Gebäude noch gibt. Diese Nutzungsmöglichkeiten müssen nicht der bisherigen Bestimmung des Gebäudes entsprechen, sofern nicht planungsrechtliche Umstände gegen eine Umnutzung sprechen (Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplan bzw. Baunutzungsverordnung).

Maßgebend für die Wertfeststellung ist letztlich, ob der Gebäudebestand wirtschaftlich und/oder technisch noch nutzbar ist, ob für die Gebäude ein Bestandsschutz vorliegt und ob für das zu bewertende Objekt eine ausreichende Nachfrage am Grundstücksmarkt besteht.

2.4. Die Bewertung des Inventarbestandes

In einem Vollstreckungsverfahren sind Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang übersteigen, getrennt zu bewerten (→ §§ 20, 21 und 55 ZVG sowie §§ 98 und 1120 BGB). Dies bezieht sich insbesondere auf nicht mit dem Grundstück verbundene Inventarbestandteile (z. B. Geräte, Maschinen, Baustoffe, Vorräte, Tierbestände, besondere Einrichtungsgegenstände, etc.).

Als Bauliche Anlagen gelten Inventare, die sich auf dem Grundstück befinden oder in/am Gebäude erstellt bzw. montiert sind. Eine in das Dach integrierte Warmwasser-Solaranlage und/oder PV-Anlage ist Bestandteil des Gebäudes, auf dem Dach oder an der Außenwand montierte Anlagen hingegen zählen als Bauliche Anlagen, weil diese jederzeit wieder abmontiert und andernorts aufgebaut werden können. Auch eine frei stehende, nicht mit den anderen Gebäuden verbundene Fertiggarage ist als Bauliche Anlage zu betrachten und somit als Inventarbestandteil zu bewerten.

3 Die Bewertungsgrundstücke

3.1 Allgemeines zu den Bewertungsgrundstücken bzw. dem Bewertungsanwesen

Bei den drei Grundstücken mit den Flurnummern 11 (4608 m²), 11/1 (1292 m²) und 11/16 (566 m²) handelt es sich um einen zusammenhängenden, aber relativ unförmigen Grundstückskomplex in der Ortsmitte des Bad Kötztinger Stadtteiles Traidersdorf. Der Grundstückskomplex ist insgesamt 6466 m² groß und an der Westseite schließt sich die Ortsstraße Traidersdorf und an der Südseite die Ortsstraße Steinbühl an. Im Südostteil des Grundstückskomplexes, auf dem Flurstück 11/1, befindet sich das Wohnhaus mit der Anschrift Steinbühl Hs.Nr. 3. Im Westteil von Flurstück 11 befindet sich ein Gebäudekomplex aus ehemaligen Rinderstall und daran angebautem Heizungsraum, die nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksbereiche von Flurstück 11 sind hingegen unbebaut. Unbebaut ist auch das Flurstück 11/16 und dieses Grundstück schließt sich östlich an das Flurstück 11/1 an, stellt somit den südöstlichen Teil des Grundstückskomplexes dar. Die räumliche Trennung zwischen den Ortsteilen Traidersdorf im Westen und Steinbühl im Osten verläuft mehr oder minder mitten durch den Grundstückskomplex. Der Westteil des Grundstückskomplexes, der über die Straße Traidersdorf erschlossen wird, ist diesem Ortsteil zuzuordnen und der Ost- bzw. Südteil ist der Ortschaft Steinbühl zuzuordnen, weil hier die Verkehrsanbindung über die Straße Steinbühl erfolgt.
Inmitten des Grundstückskomplexes der Flurstücke 11, 11/1 und 11/16 befindet sich das Wohnanwesen mit der Anschrift Traidersdorf Hs.Nr. 48 auf dem Flurstück 11/7 und die Zufahrt zu dem Wohnanwesen erfolgt über das im Westen anschließende Flurstück 11. Ringsum den Grundstückskomplex schließen sich überwiegend Wohnanwesen, zu einem geringen Teil auch landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Von Bad Kötzting aus führt die St 2132 durch die Ortschaften Traidersdorf und Steinbühl über Arnbruck und Bodenmais nach Regen. Der zu bewertende Grundstücksbestand ist über die beiden Ortsstraßen Traidersdorf und Steinbühl an die St 2132 und damit an das regionale bzw. überregionale Straßennetz angebunden. Die Wegstrecke zur Stadt Bad Kötzting liegt bei rund 7 km.

Der Grundstücksbestand liegt somit im Südostteil des Stadtgebietes von Bad Kötzting bzw. im südöstlichen Teil des Landkreises Cham, angrenzend an den Landkreis Regen. Der etwa 25 km lange Talbereich von Bad Kötzting im Nordwesten über Arnbruck und Drachselsried nach Bodenmais im Südosten wird als Zellertal bezeichnet. Nördlich von Traidersdorf (ca. 485 m über Normalnull) und Steinbühl liegt das Massiv des Kaitersberg (ca. 1044 m über NN), dessen Höhenzug sich in Richtung Südosten bis zum Arber erstreckt.

Die Stadt Bad Kötzting und insbesondere der Ortsteil Steinbühl sind eng verbunden mit dem Pfingstritt, der von der Pfarrkirche in Bad Kötzting zur Kirche in Steinbühl führt. Der Pfingstritt zu Bad Kötzting zählt zu den größten berittenen Bittprozessionen der Welt und geht, laut Überlieferung, auf ein Gelöbnis aus dem Jahr 1412 zurück.

Die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 11, 11/1 und 11/16 sind allesamt abgemarkt und durch Grenzzeichen markiert. Ein geringer Teil der Grundstücksgrenzen ist mit Baulichen Anlagen überbaut (Mauer bzw. gepflasterte Oberflächenwasserrinne und Ziergarten entlang der Westseite des Nachbargrundstücks mit der Fl.-Nr. 11/7).

Schutzgebietsauflagen

Die drei Bewertungsgrundstücke, wie auch alle umliegenden Flächen, liegen im Bereich des Naturparkgebietes Bayerischer Wald, ansonsten bestehen für die drei Bewertungsflächen keinerlei naturschutzfachliche oder sonstige Auflagen.

Bevölkerungsentwicklung, Grund- und Allgemeinversorgung, Arbeitsplatzsituation

Zum Stadtgebiet von Bad Kötzting gehören insgesamt 51 Ortsteile und die Stadt Bad Kötzting zählt derzeit etwa 7500 Einwohner. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Stadt von etwa 6850 auf ca. 7500 Einwohner bzw. um rund 9,5 %.
1971 wurde die ehemalige Gemeinde Traidersdorf in die Stadt Kötzting eingegliedert. Kötzting war die Kreisstadt des Landkreises Kötzting, der zu Niederbayern gehörte. Dieser wurde im Zuge der Gebiets- bzw. Kreisreform am 1. Juli 1972 aufgelöst und dem Landkreis Cham und damit dem Regierungsbezirk Oberpfalz zugeschlagen.

Seit 1986 ist Kötzting als Luftkurort anerkannt, seit 1995 als Kneippkurort und 2005 wurde die Stadt als Kneippheilbad anerkannt und der Name in Bad Kötzting geändert.

In Traidersdorf und Steinbühl gibt es keine Einrichtungen der Grund- und Allgemeinversorgung. In Bad Kötzting gibt es zwei Kindergärten, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum, eine Grund- und Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie eine Außenstelle der Staatlichen Berufsschule Cham und eine Berufsfachschule für Altenpflege. Darüber hinaus gibt es in Bad Kötzting mehrere Supermärkte, Postagenturen, Apotheken, Bankfilialen und aufgrund des stark ausgeprägten Fremdenverkehrs relativ viele Gaststätten, Cafés und Beherbergungsbetriebe. In Bad Kötzting befindet sich auch ein größeres Rehabilitationszentrum und ein Gesundheitszentrum für Traditionelle Chinesische Medizin. Berufsbildende Schulen, alle Behörden und das Kreiskrankenhaus befinden sich in der ca. 20 km entfernten Kreisstadt Cham.

Im Stadtgebiet gibt es eine große Anzahl von Vereinen und die Lage in einer landschaftlich reizvollen Umgebung im Zellertal bzw. am südlichen Rand des Kaitersberg-Massiv („Steinbühler Gesenk“) bietet ausgiebige Freizeitmöglichkeiten.

Gegenüber dem Erhebungsjahr 2020 rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenerhebung bis zum Jahr 2031 mit einer Zunahme der Bevölkerung von ca. 2,4 % auf dann etwa 7680 Einwohner. Im Stadtgebiet Bad Kötzting leben insgesamt etwa 3670 Personen, die in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis beschäftigt sind (= knapp 49 % der Einwohner). Bezogen auf die arbeitende Bevölkerung pendelt somit nur ein kleiner Teil der Arbeitnehmer aus dem Stadtgebiet aus. Es gibt einige größere gewerbliche Arbeitgeber mit deutlich mehr als 20 Beschäftigten im Stadtbereich von Bad Kötzting.

<u>Mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz gemeldete Personen im Anwesen Steinbühl Hs.Nr. 3</u>

Nach Mitteilung der Stadt Bad Kötzting ist in dem Wohnhaus mit der Anschrift Steinbühl 3 derzeit niemand mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet.

Nutzung der Grundstücke, Miet- und/oder Pachtverträge

Nach Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer ist keines der Gebäude vermietet, auch nicht Teile davon. Im Werkstattbereich des Erdgeschosses von Gebäude 2 sind einige Schreinereimaschinen untergestellt, dieser Gebäudeteil wird derzeit von einem der Miteigentümer entsprechend als Schreinerwerkstatt genutzt.
Die Wiesenbereiche im Norden und Osten von Flurstück 11 bzw. auf dem Flurstück 11/16 sind an einen Landwirt aus Traidersdorf unentgeltlich zur Nutzung überlassen, dieser mäht die Wiesenbereiche derzeit zweimal im Jahr und fährt den Aufwuchs ab.

Heizungsanlagen und Kaminkehrer

Zuständiger Kaminkehrer für das Anwesen Steinbühl 3 ist
Fritz-Weigl-Str. 4 in 93444 Bad Kötzting. In einem Kellerraum des Anwesens Steinbühl 3 sind ein Ölbrenner und eine Scheitholzheizung vorhanden, wobei aber nach Aussage des Kaminkehres beide Heizungsanlagen seit etwa 2006 still gelegt sind. In einem abgemauerten Raum außerhalb des Wohnhauses, an der Südseite des Gebäudes unter der Terrasse, befindet sich ein Stahltank für Heizöl mit einem Fassungsvermögen von ca. 13000 l. Seit der Stilllegung der Ölheizung ist auch der Öltank nicht mehr in Betrieb bzw. still gelegt, wobei dieser nach der Stilllegung der Ölheizung nicht gereinigt worden ist und vermutlich noch eine geringe Restmenge Heizöl enthält.
In dem Haus gibt es einen gemauerten Doppelkamin an den noch die seit 2006 stillgelegten Heizungsanlagen angeschlossen sind. Der Kamin ist im Innenbereich (Flur im Erdgeschoss) mit einem Natursteinmauerwerk verblendet.
Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Hackschnitzelheizungsanlage und diese befindet sich im Erdgeschoss von Gebäude 3 (Heizungsraum), somit nicht auf dem Flurstück 11/1, sondern auf dem Flurstück 11. Mit einer unterirdisch verlegten Fernwärmeleitung wird das erhitzte Wasser vom Heizungsraum im Erdgeschoss von Gebäude 3 in den Kellerraum des Wohnhauses befördert, wo sich jetzt noch die still gelegten Heizungsanlagen befinden. Bei der Fernwärmeleitung handelt es sich vermutlich um eine voll gedämmte Rippenrohrleitung[7] mit einem Innenquerschnitt von 25,4 mm (1 Zoll).

[7] Doppelrohre für Vor- und Rücklauf aus Polyäthylen mit einer Wärmedämmung aus semiflexiblem Polyurethan-Hartschaum und einem Mantelrohr aus Polyäthylen

Die Hackschnitzelheizungsanlage, Fabrikat HDG – Typ Kompakt 65 L, ist Baujahr 2006 und die Nennleistung der Anlage liegt bei 65 kW. Auch wenn das Wohnhaus eine weit überdurchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche aufweist, ist die Nennleistung der Heizung mit 65 kW überdimensioniert. Nach Angaben des Kaminkehrers hat die letzte Messung der Hackschnitzelheizungsanlage im Herbst 2024 stattgefunden und die Anlage erfüllt alle immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.
Es liegen derzeit keine behördlichen Auflagen bezüglich der Feuerstätten vor und es gibt auch keine Mängelanzeige.

Energieausweis bzw. Energiepass

Für das Wohnhaus liegt weder ein Energieausweis noch ein Energiepass vor.

Gewerbebetrieb

Nach Mitteilung der Stadt Bad Kötzting ist für das Anwesen mit der Anschrift Steinbühl 3 kein Gewerbe angemeldet.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) zugunsten von Flurstück 11

Das Bewertungsgrundstück mit der Fl.-Nr. 11 grenzt an der nordöstlichen Grundstücksecke an den asphaltierten Weg mit der Flurnummer 11/12 an und dieser Weg stellt die Zufahrt zum Wohnanwesen auf dem Flurstück 11/6 dar (= Anwesen mit der Anschrift Traidersdorf Hs.Nr. 60). Zugunsten des Bewertungsgrundstücks mit der Flurnummer 11 ist der asphaltierte Weg mit der Flurnummer 11/12 mit einem dinglich gesicherten Geh- und Fahrtrecht belastet (URNr. 1814/2013 vom 16.12.2013; Notar Hans-Dieter Miedaner in Bad Kötzting). Der Verlauf des Geh- und Fahrtrechtes zugunsten von Flurstück 11 am Flurstück 11/12 ist in der Anlage I Blatt 11 (Nr. 19) dargestellt. Das Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Eigentümer von Fl.-Nr. 11 ist beim Flurstück 11/12 in Abteilung II als Belastung vorgetragen, somit als Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Ein Herrschvermerk bezüglich des Geh- und Fahrtrechtes zugunsten von Flurstück 11 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Traidersdorf Blatt 399 nicht eingetragen.

Die Grunddienstbarkeit zum Geh- und Fahrtrecht hat folgenden Wortlaut:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt, über das Grundstück Fl.Nr. 11/12 der Gemarkung Traidersdorf zu gehen und zu fahren, um das jeweilige herrschende Grundstück an das öffentliche Straßen- und Wegenetz anzuschließen. Im Übrigen ist die Benützung weder nach Zweck noch nach Fahrzeug beschränkt. Der Ausübungsbereich erstreckt sich auf die Gesamtfläche des Grundstücks Fl.Nr 11/12 in der Gemarkung Traidersdorf. Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist zur Mitbenutzung des Weges berechtigt. Eine Unterhalts- und/oder Verkehrssicherungspflicht übernimmt kein Beteiligter gegenüber dem anderen. Der Berechtigte darf das dienende Grundstück zur Vornahme von Herstellungs-, Ausbesserungs- und Erneuerungsarbeiten betreten und befahren oder durch Dritte betreten und befahren lassen. Er hat jedoch in jedem Fall den früheren Zustand wieder herzustellen und etwaige durch die Ausübung der eingeräumten Rechte entstehende Schäden angemessen zu vergüten. Die Rechtseinräumung erfolgt für dauernd."

<u>1/1 Gemeinderecht zugunsten des „Hofstellengrundstücks" mit der Flurnummer 11 in der Gemarkung Traidersdorf, Stadt Bad Kötzting</u>

Im Bereich der Gemarkung Traidersdorf gibt es noch so genannte Gemeindebesitzungen, die auch als „Gemeinderechte" bezeichnet werden und diese sind auf die so genannten „Rechtler" verteilt. Es handelt sich hierbei um so genannte „Benutzungsdienstbarkeiten". Es sind dies in erster Linie Rechte zur Lagerung von Nutz- und Brennholz auf Grundstücken bzw. Teilflächen davon. Eigentümer dieser Grundstücke war die ehemalige Gemeinde Traidersdorf und entsprechend jetzt als Rechtsnachfolgerin die Stadt Bad Kötzting, das Nutzungsrecht obliegt aber dem oder den so genannten „Rechtlern". Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Traidersdorf – Blatt 399 – ist beim Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 11 ein „<u>1/1 Gemeinderecht</u>" (= ganzes Gemeinderecht) vorgetragen. Mit der Eingemeindung von Traidersdorf nach Bad Kötzting wurden die „Rechtlergrundstücke" folglich auf die Stadt Bad Kötzting übertragen, da von da an die frühere Gemeinde Traidersdorf nicht mehr existiert hat.

Nach Mitteilung der Stadtverwaltung Bad Kötzting (Kämmerei bzw. Liegenschaftsverwaltung:) ist für das Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 11 kein Nutzungsrecht an einem Holzlagerplatz eines städtischen Grundstücks bekannt, auf das sich das Gemeinderecht beziehen würde. In den Grundakten des Grundbuches von Traidersdorf Blatt 399 und auch in den Grundakten des Grundstücksbestandes der Stadt Bad Kötzting finden sich keinerlei Hinweise, worauf sich das Gemeinderecht bezieht.

Dem Artikel 80 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung zufolge besteht das Recht auf Nutzung eines Gemeinderechtes nur dann, sofern die Berechtigten das Nutzungsrecht in der Vergangenheit ununterbrochen ausgeübt haben und auch noch ausüben. Dies ist hier nicht der Fall.

Da es im Bereich der ehemaligen Gemeinde Traidersdorf offensichtlich keine Grundstücke gibt, auf welche sich das Gemeinderecht (Holzlagerplatz) bezieht, wird der Verkehrswertanteil des ehemaligen Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 11 an dem „1/1 Gemeinderecht“ mit 0.- € angesetzt.

Planungsrechtliche Situation und Erschließungszustand der Grundstücke

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Kötzting sind die Flurstücke 11/1 und 11/16 sowie der Westteil von Flurstück 11 als Dorfgebiet bzw. Mischbaufläche Dorf (MD-Fläche[8]) nach §§ 1 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgetragen (siehe Anlage I, Blatt 13). Für den Bereich, in dem sich die drei Grundstücke befinden, hat der Flächennutzungsplan zum 27.03.1992 Rechtskraft erlangt und seither hat es für diesen Bereich keine Änderungen gegeben.

[8] MD-Fläche = Dorfgebiet gemäß §§ 1 und 5 der BauNVO (Baunutzungsverordnung): Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Nach § 5 Abs. 2 BauNVO sind z. B. zulässig: Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und die zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse; sonstige Gewerbebetriebe; usw.

Es handelt sich demzufolge bei den drei Flächen um keine MI-[9] oder WA-Flächen[10] gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für den Bereich der Bad Kötztinger Ortsteile Traidersdorf und Steinbühl gibt es eine Ortsabrundungs- bzw. Innenbereichssatzung (siehe Anlage I, Blatt 14). Die Flurstücke 11/1 und 11/16 sowie der West- und Südteil von Flurstück 11 sind dem Innenbereich des Ortsteiles Traidersdorf zugeteilt und der Ostteil von Flurstück 11 ist dem Ortsteil Steinbühl zugewiesen. Die Ortsabrundungssatzung ist bereits am 1. August 1979 in Kraft getreten und die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung hat am 9. Februar 2023 Rechtskraft erlangt. Details zum Geltungsbereich der Satzung und damit den baulichen Vorgaben im Satzungsgebiet sind in der Anlage I, Blatt 14 aufgeführt (z. B. Bau von ein- bzw. zweigeschossigen Wohn- und Mischgebäuden, Satteldächer mit einer Neigung von 10 ° bis 30 °, Dacheindeckung mit ziegelartigen Materialien). Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Traidersdorf, Steinbühl und Höfing verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch zwei Ortsstraßen, die Wasserversorgung durch die Stadt Bad Kötzting und die Entwässerung (Abwasserentsorgung) durch das Mischwasserkanalsystem der Stadt Bad Kötzting. Anfallendes Regenwasser von Dach- und Erschließungsflächen soll, soweit technisch machbar, vor Ort einer Versickerung zugeführt werden und auch befestigte Flächen, inkl. Garagenzufahrten, Stell- und Lagerplatzflächen, sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert. Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden (MD-Flächen). Für alle Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung gilt, dass sich diese in Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen. Dies betrifft insbesondere auch die Bauhöhen (traufseitige Wandhöhe max. 7,0 m) und die Bauformen (rechteckiger Baukörper mit einem Mindestverhältnis der Länge zu Breite von 4:3 und max. zwei Vollgeschossen).

[9] MI-Fläche = Mischgebiet bzw. Mischbaufläche gemäß §§ 1 und 6 der BauNVO
[10] WA-Fläche = Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 1 und 4 der BauNVO

Für die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude (Wohnhaus, deckenlastiger ehemaliger Stall inkl. Werkstatt und deckenlastiger Heizungsraum) und die Baulichen Anlagen (Terrasse südlich des Wohnhauses) liegt ein Bestandsschutz vor, zumindest soweit diese baurechtlich genehmigt wurden und auch bestimmungsgemäß genutzt werden.

Das heißt, das Haus kann zu Wohnzwecken für eine Eigennutzung und auch eine Vermietung genutzt werden. Im gleichen Umfang wie bisher kann auch die Werkstatt im Erdgeschoss von Gebäude 2 bzw. das Obergeschoss von Gebäude 2 und 3 als Unterstand für Maschinen und zum Lagern von Vorräten genutzt werden. Eine nicht störende Tierhaltung, wie z. B. Pferde für den privaten Gebrauch und/oder eine Kleintierhaltung für private Zwecke, dürfte auch im Bereich des ehemaligen Rinderstalles möglich sein. Da die Aufgabe der bisherigen Nutzung für den ehemaligen Rinderstall deutlich mehr als sieben Jahre zurück liegt, dürfte die Wiederaufnahme einer Rinderhaltung nur bedingt möglich sein[11].
Aufgrund der baurechtlichen Vorgaben (MD-Fläche) ist unter Umständen auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude möglich. Hierzu ist es aber erforderlich entsprechende Anträge auf Nutzungsänderung beim Bauamt der Stadt Bad Kötzting bzw. beim Bauamt am Landratsamt Cham zu stellen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der gesamte Grundstücksbestand dem Innenbereich zugeordnet werden kann und es sich faktisch somit um Bauland mit unterschiedlichen Erschließungszuständen handelt.

Das Wohnhaus auf dem Flurstück 11/1 nimmt den gesamten östlichen Grundstücksbereich ein und der westliche Grundstücksteil wird als Park- bzw. Stellplatzfläche für PKW genutzt. Der mit dem ehemaligen Rinderstall bebaute Westteil auf dem Flurstück 11 nimmt samt Umgriff etwa einen Flächenanteil von ca. 700 m² und der Heizungsraum einen Flächenbereich von rund 200 m².

[11] § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch: 1 → Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung darf nicht länger als sieben Jahre zurückliegen; 2 → Bei einer Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gelten bestimmte Voraussetzungen: Das Gebäude muss vor dem 27.08.1996 errichtet worden sein, die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen erhalten bleiben und das Gebäude muss zum räumlich-funktionalen Zusammenhang der Hofstelle gehören.

Die Bereiche westlich und im südlichen sowie im nördlichen Anschluss an den Rinderstall und den Heizungsraum werden als Verkehrsflächen genutzt. Die restlichen Grundstücksbereiche von Flurstück 11 im Norden, Osten und Süden sowie das Flurstück 11/16 sind unbebaut und werden derzeit als Wiese genutzt.
Bezüglich der öffentlichen Wasserversorgung (ca. im Jahr 1975) und der Grundstücksentwässerung (Abwasserentsorgung im Jahr 2000) sind für die Flurstücke 11, 11/1 und 11/16 von der Stadt Bad Kötzting folgende Grundstücks- und Geschossflächen mit Herstellungsbeiträgen veranlagt worden:

Flurstück (Größe in m²)	Veranlagte Herstellungsbeiträge Wasserversorgung in m²		Veranlagte Herstellungsbeiträge Grundstücksentwässerung in m²	
	Grundstücks-fläche	Geschoss-fläche	Grundstücks-fläche	Geschoss-fläche
11 (4608 m²)	0,00	0,00	0,00	0,00
11/1 (1292 m²)	1292,00	868,30	1292,00	868,30
11/16 (566 m²)	566,00	0,00	566,00	0,00

Das Flurstück 11 wird über die Ortsstraße Traidersdorf und die Flurstücke 11/1 und 11/16 werden über die Ortsstraße Steinbühl verkehrsmäßig erschlossen. Nach Mitteilung der Stadt Bad Kötzting wurden für die verkehrsmäßige Erschließung bzw. die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz bisher keine Straßenausbaubeiträge veranlagt. Die Ortsstraße Steinbühl ist ausgebaut und gilt als bereits erstmalig hergestellt. Die Ortsstraße Traidersdorf ist nicht ausgebaut und gilt demnach als nicht erstmalig hergestellt. Das bedeutet, dass bei einem Ausbau der Ortsstraße Traidersdorf Straßenausbaubeiträge bis zu einer Höhe von 90 % der Kosten auf die anliegenden Grundstückseigentümer umgelegt werden können. Nach Mitteilung des Bauamtes der Stadt Bad Kötzting ist aber nicht geplant die Straße auszubauen, weshalb man nach derzeitigem Stand davon ausgehen kann, dass in den nächsten Jahren keine Straßenausbaubeiträge von den Eigentümern von Flurstück 11 zu zahlen sind.

Das Flurstück 11/1 ist bezüglich der Wasserversorgung und der Grundstücksentwässerung voll erschlossen. Beim Flurstück 11/16 handelt es sich um ein teilerschlossenes Grundstück, das bezüglich der Grundstücksfläche bei der Wasserversorgung und der Grundstücksentwässerung erschlossen ist, aber nicht hinsichtlich der Geschossfläche.

Beim Flurstück 11 handelt es sich um ein nicht erschlossenes, somit erschließungskostenbeitragspflichtiges Grundstück. Nach derzeitigem Stand sind keine Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der Wasserversorgung und der Grundstücksentwässerung geplant. Unter Würdigung der vorgemachten Aussagen und dem vorliegenden Erschließungszustand werden folgende Grundstücksqualitäten für die einzelnen Grundstücke bzw. Teilbereiche auf den Grundstücken festgestellt:

- Flurstück 11: 4608 m² erschließungskostenbeitragspflichtige (eb**p**) Baufläche (MD-Fläche nach §§ 1 und 5 der BauNVO) im Innenbereich
- Flurstück 11/1: 1292 m² erschließungskostenbeitragsfreie (eb**f**) Baufläche (MD-Fläche nach §§ 1 und 5 der BauNVO) im Innenbereich
- Flurstück 11/16: 566 m² teilerschlossene Baufläche (MD-Fläche nach §§ 1 und 5 der BauNVO) im Innenbereich

3.2 Innere und äußere Verkehrslage

Durch die Ortschaften Steinbühl und Traidersdorf verläuft von Bad Kötzting kommend die St 2132 über Arnbruck und Bodenmais nach Regen. Die äußerst kurvenreiche Straße ist in diesem Bereich nur zu einem kleinen Teil ausgebaut. Die Stadt Bad Kötzting ist über die Staatsstraßen St 2132 (Cham – Regen), St 2139 (Viechtach – Lam) und die St 2140 (Straubing – Grenzübergang nach Tschechien in der Gemarkung Eschlkam) sowie die Kreisstraßen CHA 48 und CHA 49 an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz angebunden. Bei Miltach (ca. 9 km) liegt ein Anschluss an die B 85 (Passau – Amberg) und bei Cham (18 km) ebenfalls an die B 85 sowie die B 20 (Straubing – Furth im Wald) und die B 22 (Cham – Weiden) vor. Die nächsten Autobahnanschlussstellen (A 3; Nürnberg – Passau) in Steinach, Schwarzach und Deggendorf sind allerdings zwischen rund 40 km und knapp 50 km von Bad Kötzting entfernt. Die Bahnstrecke Cham – Bad Kötzting und die Strecke Bad Kötzting – Lam durchqueren die Stadt. Die Züge halten am Bahnhof Bad Kötzting sowie am Haltepunkt Zellertal etwa im Zwei-Stunden-Takt und der Bahnhof in Bad Kötzting besitzt eine Park-and-ride-Anlage sowie einen Busbahnhof.

Die äußere Verkehrslage stellt sich wie folgt dar (ca. Straßenkilometer):

Entfernung zum Hauptort Stadt Bad Kötzting (Stadtmitte):	7 km
Entfernung zur Nachbargemeinde Arnbruck im Zellertal (Südosten):	7 km
Entfernung zur Nachbargemeinde Drachselsried im Zellertal (Südosten):	9 km
Entfernung zur benachbarten Stadt Viechtach (Süden):	16 km
Entfernung zur Nachbargemeinde Bodenmais im Zellertal (Südosten):	17 km
Entfernung zur Kreisstadt Cham (Nordwesten):	25 km
Entfernung zur benachbarten Kreisstadt Regen (Südosten):	30 km
Entfernung zur benachbarten Kreisstadt Deggendorf (Süden):	45 km
Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Deggendorf (A 3 – Nürnberg - Passau):	48 km
Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Steinach (A 3 – Nürnberg - Passau):	49 km
Entfernung nach Regensburg (Bezirkshauptstadt):	85 km
Entfernung nach Landshut:	117 km
Entfernung nach München (Landeshauptstadt):	190 km

3.3 Grundstücksbeschreibung

Die Anlage I zum Gutachten enthält webbasierte und topographische Karten, Lagepläne (Flurkarten), Luftbilder, Flurstücks- und Eigentümernachweise mit Beschrieb, Grundriss- und Schnittzeichnungen (soweit vorhanden) sowie die Sachwertberechnungen für die Gebäude und noch weitere Unterlagen. Die Anlage II zum Gutachten enthält eine umfangreiche Fotodokumentation zu den bebauten und unbebauten Grundstücksbereichen, aus welcher die objektspezifischen Merkmale ersichtlich sind, weswegen sich die Grundstücksbeschreibung auf das Wesentliche beschränkt. Diese Aussage bezieht sich v. a. auf den Gebäudebestand. Die Bauplanunterlagen für das Wohnhaus auf dem Flurstück 11/1 (Grundriss- und Schnittzeichnungen) sind dem Unterzeichner von einer der Miteigentümerin zur Verfügung gestellt worden. Die Gebäudemaße sind beim Ortstermin durch Aufmaß ermittelt worden.

Das **Flurstück 11** in der Gemarkung Traidersdorf mit einer Größe von **4608 m²**; Lage: „In Traidersdorf“

Das 4608 m² große, äußerst unförmig zugeschnittene Flurstück 11 stellt den nördlichen Teil des zusammenhängenden Grundstückskomplexes dar und das Flurstück 11/1 schließt sich südlich daran an. Beim Flurstück 11 handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Hofstellenanwesen an dem sich ringsum Wohnanwesen anschließen. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein zweigeschossiger Gebäudekomplex. Beim Westteil des Gebäudekomplexes (Gebäude 2) handelt es sich um einen ehemaligen Rinderstall mit anschließender Werkstatt bzw. Garage im Erdgeschoss und einem befahrbarem Obergeschoss, das als Unterstand für Maschinen und Lagerplatz für Erntevorräte genutzt wurde bzw. wird. Unmittelbar östlich daran ist ein ebenfalls zweigeschossiges Gebäude angebaut (Gebäude 3), in dessen Erdgeschoss sich eine Hackschnitzelheizungsanlage mit zugehörigem Hackschnitzelbunker befindet und das Obergeschoss wird als Maschinen- und Geräteschuppen genutzt. Die Einfahrten in das jeweilige Obergeschoss der beiden Gebäude ist von der Nordostseite her möglich, weil beide Gebäude dort in den Hang gebaut sind.

Die unmittelbar südlich und nördlich an den Gebäudekomplex anschließenden Grundstücksbereiche werden als Verkehrsflächen genutzt. Diese sind teilweise mit Asphalt oder Schotter befestigt und die Verkehrsflächen südlich des Gebäudekomplexes sind mit mehreren Geh- und Fahrtrechten sowie teilweise auch mit Leitungsrechten zugunsten der umliegenden Nachbargrundstücke belastet.

Die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche von Flurstück 11/1 sind unbebaut und werden derzeit als Wiese bzw. Grünland genutzt. Mit der im Erdgeschoss von Gebäude 3 befindlichen Hackschnitzelheizung wird das Wohnhaus (Gebäude 1) auf dem Flurstück 11/1 mittels einer unterirdisch verlegten Fernwärmeleitung mit Warmwasser für die Heizung und das Brauchwasser versorgt.

Auf dem Flurstück 11 in der Gemarkung Traidersdorf befinden sich folgende Gebäude:

Lfd. Nr.	Gebäude bzw. Bauliche Anlage	Ca. Baujahre	Bauausführung	Brutto-Grundfläche (BGF) ca. in m²	Brutto-Rauminhalt (BRI) ca. in m³	Abmessungen in m → ca. Länge, Breite (Tiefe), Trauf- und Firsthöhe	Anteilige Grundstücksfläche in m²	Bausachwert inkl. Grund und Boden in € (gerundet)
1	2 → Deckenlastiger ehemaliger Rinderstall mit Garage und Werkstatt im Erdgeschoss und Scheune bzw. Maschinenunterstand im Obergeschoss	1965	Erdgeschoss Massivbau (Betonsteine) mit Betondecke zum Obergeschoss; Obergeschoss überwiegend als freitagender Holzständerbau	448,80 m² (= 2 x 224,40 m²)	2221,60 m³	∅ 19,90 m x ∅ 11,28 m x [½ x (8,50 m + 11,30 m)]	700	60.200
2	3 → Deckenlastiger Heizungsraum mit Hackschnitzelbunker im Erd- und Obergeschoss sowie Maschinenunterstand im Obergeschoss	2005	Erdgeschoss Massivbau (Betonsteine) mit Betondecke zum Obergeschoss; Obergeschoss als freitagender Holzständerbau	106,70 m² (= ca. 34,1 m² im EG + ca. 72,60 m² im OG)	331,40 m³	EG: Ca. 4,86 m tief u. ca. 7,01 m breit; OG: Ca. 10,35 m lang und ca. 7,01 m breit; ∅ Traufhöhe 4,00 m und ∅ Firsthöhe ca. 6,50 m	200	63.700
	Summe	-	-	-	-	-	900	123.900

Die Maße der Gebäude und Baulichen Anlagen auf dem Grundstück wurden beim Ortstermin durch Aufmaß ermittelt. Die Summe der Bausachwerte für die beiden Wirtschaftsgebäude liegt ohne die Außenanlagen bei etwa 123.900.- €. Die Berechnungen der Gebäudesachwerte sind dem Gutachten in der Anlage I, Blatt 10 und 11, beigefügt. Grundlage zur Berechnung der Bausachwerte ist die jeweilige Bruttogrundfläche (BGF) eines Gebäudes bzw. der Bruttorauminhalt einer Baulichen Anlage. Hierbei ist eine zugehörige Grundstücksfläche von insgesamt 900 m² mit eingerechnet. Die restlichen Grundstücksflächen des Flurstücks 11 mit etwa 3708 m² (= 4608 m² - 900 m²), die teilweise als Verkehrsfläche (ca. 500 m²), als Lagerplatz (ca. 100 m²) bzw. überwiegend als Grünland (ca. 2958 m²) genutzt werden, werden gesondert berücksichtigt.

Als Bauliche Anlagen sind die betonierte Hochtenneneinfahrt zum Obergeschoss von Gebäude 2 (Scheunenbereich) und die Fernwärmeleitung vom Heizungsraum im Gebäude 2 bis zur nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 11/1 zu benennen. Südlich von Gebäude 3 befindet sich eine steil nach Osten, zum Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 11/7 hin ansteigende Böschung, die mit Granitrandsteinen bzw. Granitplatten zu den anschließenden Verkehrsflächen abgegrenzt ist. Die etwa zur Hälfte zum Flurstück 11 gehörige Böschung ist mit Laub- und Ziergehölzen bepflanzt. Als weitere Außenanlagen sind noch die mit Schotter, Asphalt oder Beton befestigten Verkehrsflächen zu nennen. Der Sachwert der Baulichen Anlagen und Außenanlagen, ohne die jeweils zugehörigen Grundstücksflächen, wird auf insgesamt etwa 16.900.- €[12] geschätzt.
In der Summe liegt der „vorläufige Grundstückssachwert" für das mit den zwei Wirtschaftsgebäuden, Baulichen Anlagen und Außenanlagen bebaute Flurstück 11 bei etwa 140.800.- € (= 123.900.- € + 16.900.- €).

Gebäude 2 – Deckenlastiger ehemaliger Rinderstall mit Garage und Werkstatt im Erdgeschoss sowie Scheune bzw. Maschinenunterstand im Obergeschoss (Baujahr 1965)

Das ca. 18,4 m lange und ca. 12,65 m breite Gebäude befindet sich im westlichen Teil von Flurstück 11. Das Erdgeschoss ist in Massivbauweise ausgeführt, zum Obergeschoss hin ist eine Betondecke eingezogen und die Einfahrt in das Obergeschoss ist an der Nordostecke des Gebäudes über eine Hochtenneneinfahrt möglich.
Der Deckenputz der eingehängten Betondecke des ehemaligen Stallbereichs weist erhebliche Schäden auf bzw. fehlt zum Teil, weswegen die Stahlträger teilweise offen liegen. Die ammoniakhaltige Stallluft in Verbindung mit einer hohen Luftfeuchtigkeit war bzw. ist vermutlich dafür verantwortlich, dass die Stahlträger Korrosionsschäden aufweisen. Ob die Standsicherheit der Betondecke zum Obergeschoss hin noch vollumfänglich vorliegt, kann ohne eine statische Prüfung nicht beurteilt werden.

[12] 16.880.- € = [(ca. 3.500.- € Zeitwert für Hochtenneneinfahrt zum Obergeschoss von Gebäude 2) + (ca. 500 m² mit Asphalt, Beton oder Schotter befestigte Verkehrsflächen vor und um die Gebäude x 15.- €/m²) + (ca. 2.500.- € Zeitwert für die mit Granitrandleisten bzw. Granitplatten abgegrenzte Böschung) + (ca. 800.- € Zeitwert für die Laub- und Ziergehölze auf der Böschung) + (ca. 43 lfd. m Fernwärmeleitung vom Heizungsraum im Gebäude 3 bis zur Grundstücksgrenze von Flurstück 11/1 x ca. 60.- €/lfd. m Zeitwert)]

Der Westteil im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von rund 82,7 m² wurde als Rinderstall erbaut, wird aber schon seit vielen Jahren nicht mehr als solcher genutzt. Die Rinderstallaufstallung (neun Grabnerstände mit Kettenanbindung), der erhöhte Futtertisch mit den Futterbarren und die Güllekanäle sind noch vorhanden. In dem ehemaligen Stallteil sind alte, zumeist unbrauchbare bzw. wertlose Inventarbestandteile abgestellt.

Der mittlere Gebäudeteil des Erdgeschosses wurde ehemals als Garage errichtet bzw. so genutzt. Dieser Gebäudebereich hat eine Nutzfläche von etwa 46,7 m² und an der Südseite befindet sich ein Holzflügeltor, das als Einfahrt genutzt werden kann. Dieser mittige Gebäudeteil wird, wie auch der Ostteil des Erdgeschosses, als Schreinerwerkstatt genutzt und zum östlich anschließenden Werkstattbereich ist ein offener Durchgang vorhanden.

Der östliche Teil des Erdgeschosses weist eine Nutzfläche von rund 61,7 m² auf. Dieser Gebäudeteil wurde als Schreinerwerkstatt errichtet und wird auch heute noch so genutzt. An der Südseite des Gebäudes befinden sich zwei Holzflügeltore, über die man in die Werkstatt einfahren kann. In diesem Gebäudeteil befinden sich einige Schreinereimaschinen. Nach Angaben der Eigentümer hat es keine gewerbliche Nutzung als Schreinerei gegeben, diese wurde nur von den Eigentümern für private Zwecke genutzt und dies ist auch heute noch so.

Das weitgehend freitragende Obergeschoss ist in klassischer Zimmermannskonstruktion errichtet. An der nordöstlichen Ecke des Obergeschosses befindet sich ein großformatiges Holzschiebetor, über welches man in das Obergeschoss einfahren kann. Die Wände sind mit gesäumten Brettern verkleidet (teilweise schadhaft) und der Sparrendachstuhl (ohne Schalung und ohne Dachpappe) ist mit Tonfalzziegel eingedeckt. Die Tonfalzziegel sind teilweise angehoben und/oder verschoben und einzelne Dachziegel bzw. Firsthauben sind gebrochen oder haben Löcher, sodass zum Teil Niederschlagswasser eindringen kann. Die Windbretter entlang dem Ortgang sind teilweise schadhaft oder fehlen ganz. Im Obergeschoss waren zum Zeitpunkt der Ortseinsicht zwei Schlepper und einige, überwiegend ältere Landmaschinen abgestellt, in einem Teil des Obergeschosses sind Hackschnitzel gelagert.

Gebäudeart	Erdgeschoss in Massivbauweise und Scheunenbereich im Obergeschoss in Holzständerbauweise mit Sprengstreben.
Nutzung	Westteil von Erdgeschoss ehemals Rinderstall, mittlerer Gebäudeteil Garage und Ostteil Schreinereiwerkstatt; Obergeschoss Scheune bzw. Lagerraum für Holz und Abstellplatz für Maschinen.
Rohbau	
Außenwände	Erdgeschoss vermutlich Hochlochziegel, Obergeschoss mit gesäumten Brettern auf Balkenlager.
Geschossdecken	Eingehängte Stahlbetondecke.
Dachform	Satteldach (Sparrendachstuhl).
Dacheindeckung	Ton-Falzziegel (1965).
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Ausbau; Ausstattung	
Böden	Betonboden, im ehemaligen Stallbereich (Futtertisch) mit unterschiedlichen Niveauhöhen.
Türen / Tore	Holztüren und Holzflügeltore im Erdgeschoss, Holzschiebetor im Obergeschoss.
Fenster	Im Erdgeschoss einscheibige Fenster in Betonrahmen.
Treppen	Keine vorhanden.
Anzahl Steckdosen	Wenig, im Werkstattbereich mit 380 V Kraftsteckdosen.
Besondere Bauteile / Außenanlagen	Betonierte Hochtenneneinfahrt an der Nordostseite von Gebäude.
Baulicher Zustand	
Baumängel / Bauschäden	Betonboden im Stallbereich teilweise brüchig bzw. abgeplatzt und mit unterschiedlichen Niveauhöhen; Schäden an der Betondecke im Stall (Standsicherheit?!); Putz- und Mauerrisse im Stallteil; Schäden an der Wandverkleidung im Obergeschoss; Dacheindeckung teilweise undicht und Windbretter teilweise kaputt oder nicht mehr vorhanden.

Gebäude 3 – Deckenlastiger Heizungsraum mit Hackschnitzelbunker im Erd- und Obergeschoss sowie Maschinenunterstand im Obergeschoss (Baujahr 2005)

Das ca. 10,35 m lange und durchschnittlich etwa 7,01 m breite Gebäude schließt sich unmittelbar westlich an das Gebäude 2 an und wie das Gebäude 2 ist auch dieses Bauwerk an der Nordseite in den Hang gebaut. An der Ostseite ist das Gebäude 3 bis auf etwa 0,5 m bis 1,0 m Abstand an die Grundstücksgrenze zum östlich anschließenden Nachbargrundstück mit der Flurnummer 11/7 gebaut. Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise errichtet, wobei die Wände an der Nord- und Ostseite vermutlich als Betonwände ausgeführt sind, weil das Gebäude dort in den Hang gebaut ist.

Zum Obergeschoss hin ist eine Betondecke eingezogen und die Einfahrt in das Obergeschoss ist an der Nordostseite des Gebäudes möglich.

Im Ostteil des Erdgeschosses befindet sich der Heizungsraum (ca. 21,3 m² Bruttogrundfläche bzw. ca. 14,5 m² Nutzfläche) mit der Hackschnitzelheizung, die das Wohnhaus auf dem Flurstück 11/1 mittels einer unterirdisch verlegten Fernwärmeleitung mit Warmwasser versorgt. Die Nennleistung der Hackschnitzelheizung (Fabrikat HDG – Typ Kompakt 65 L, Baujahr 2006) liegt bei 65 kW. Die Details zur Hackschnitzelheizung sind auf den Seiten 19 und 20 im Gutachten aufgeführt. Den Westteil im Erdgeschoss (ca. 12,8 m² Bruttogrundfläche und davon ca. 10,0 m² Grundfläche des Hackschnitzelbunker) stellt der Hackschnitzelbunker dar, der bis zum Obergeschoss reicht. Die Befüllung des Hackschnitzelbunkers erfolgt vom Obergeschoss des unmittelbar anschließenden Gebäudes 2 (Scheunenbereich im Obergeschoss von Gebäude 2). An der Nordostseite des Obergeschosses befinden sich zwei Holzschiebetote über die man höhengleich in das Obergeschoss von der anschließenden Verkehrsfläche aus einfahren kann. Der Großteil im Obergeschoss (ca. 55 m² Nutzfläche ohne den Hackschnitzelbunker) wird als Unterstand für Maschinen genutzt und knapp ¼ der Grundfläche entfällt auf den Hackschnitzelbunker.

Gebäudeart	Erdgeschoss in Massivbauweise und Obergeschoss in Holzständerbauweise mit schräg versetztem Sparrendachstuhl.
Nutzung	Erdgeschoss Heizungsraum und Hackschnitzelbunker; Obergeschoss Abstellplatz für Maschinen.
Rohbau	
Außenwände	Erdgeschoss vermutlich je zur Hälfte Beton- und Hochlochziegel, Obergeschoss gesäumte Bretter auf Balkenlager.
Geschossdecken	Eingehängte Stahlbetondecke.
Dachform	Versetztes Satteldach (Sparrendachstuhl).
Dacheindeckung	Ton-Dachpfannen.
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Ausbau; Ausstattung	
Böden	Geglätteter Betonboden im Erd- und Obergeschoss.
Türen / Tore	Feuerhemmende Metalltür im Erdgeschoss und zwei Holzschiebetore im Obergeschoss.
Fenster	Im Erdgeschoss Wärmedämmverbundfenster in PVC-Rahmen und einscheibige Fenster in Holzrahmen im Obergeschoss.

Treppen	Keine vorhanden.
Anzahl Steckdosen	Licht- (220 V) und Kraftstromanschluss (380 V) im Erdgeschoss.
Besondere Bauteile / Außenanlagen	Keine.
Baulicher Zustand	
Baumängel / Bauschäden	Keine Baumängel oder Bauschäden erkennbar.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche von Flurstück 11

1 → ca. 900 m² Gebäude- und Freifläche mit Umgriff (Gebäude 2 und 3)

2/1 und 2/2 → ca. 500 m² Verkehrsflächen rund um die Gebäude und Zufahrtwege

3 → ca. 200 m² Zufahrtmöglichkeit von Nordosten über Weg mit Flurnummer 11/12

4 → ca. 470 m² erschließungskostenbeitragspflichtige Baufläche im Südosten

5 → ca. 420 m² erschließungskostenbeitragspflichtige Baufläche im Südwesten

6 → ca. 420 m² erschließungskostenbeitragspflichtige Baufläche im Süden

7 → ca. 1698 m² erschließungskostenbeitragspflichtige Baufläche im Norden

Der westliche Bereich von Flurstück 11 ist mit den beiden Wirtschaftsgebäuden (1) bebaut bzw. stellt die Verkehrsflächen (2/1 und 2/2) entlang und rund um die Gebäude dar, ein Teil dieser Grundstücksfläche wird derzeit auch als Lagerplatz für Brennholz und als Abstellplatz für Inventarbestandteile genutzt.
Die unbebauten nördlichen (7), südöstlichen (4), südwestlichen (5) und südlichen (6) Grundstücksbereiche von Flurstück 11 werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Der nördliche und der südöstliche Grundstücksbereich sind leicht von Norden nach Süden bzw. nach Südwesten geneigt, der Südwestteil ist annähernd eben und der Südteil ist leicht nach Westen geneigt. Die Zufahrt zu diesen Grundstücksbereichen ist von der Westseite her über die Ortsstraße Traidersdorf (asphaltiertes bzw. mit Schotter befestigtes Wegstück von der Straße zur Hochtenneneinfahrt zu den Gebäuden 2 und 3) möglich. Die zweite Zufahrtmöglichkeit besteht über das Geh- und Fahrtrecht am asphaltierten Weg mit der Fl.-Nr. 11/12, der von der nordöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 11 ebenfalls zur Ortsstraße Traidersdorf führt.

Dieser nordöstlichste Grundstücksbereich (3) von Flurstück 11, zwischen den Wohnanwesen auf den Flurstücken 11/4 im Norden und 11/6 im Süden, ist durchschnittlich etwa 28,5 m lang, aber nur etwa 7,0 m breit, weswegen dieser rund 200 m² große Grundstücksteil nur als Zufahrt und damit nicht baulich nutzbar ist.

Der südöstliche Grundstücksteil (4) von Flurstück 11, zwischen den Wohnanwesen auf den Flurstücken 11/5 im Osten und 11/7 im Westen, ist etwa 470 m² groß. Dieser Grundstücksbereich ist gut 31 m lang, aber nur zwischen etwa 14,0 m (Süden) und 14,7 m (Norden) breit, weswegen dieser Grundstücksteil nur eingeschränkt baulich nutzbar ist. Dennoch könnten gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung und der für diesen Bereich gültigen Ortsabrundungssatzung hier u. U. auch zweigeschossige Gebäude mit einer Breite von bis zu etwa 8,0 m und einer Traufhöhe von bis zu max. 7,0 m errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist aber, dass sich das Gebäude in Art und Maß in die Umgebung einfügt und insbesondere die Bauhöhen (traufseitige Wandhöhe max. 7,0 m) und die vorgegebenen Bauformen (rechteckiger Baukörper mit einem Mindestverhältnis der Länge zu Breite von 4:3 und max. zwei Vollgeschossen) erfüllen muss. Die Details hierzu sind im Gutachten auf Seite 23 und in der Anlage I, Blatt 14, aufgeführt.

Sofern die Vorgaben der Ortsabrundungssatzung und der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden, können die zuständigen Baubehörden der Stadt Bad Kötzting und des Landratsamtes Cham einem entsprechenden Bauvorhaben zustimmen.

Bedingt bzw. stark eingeschränkt baulich nutzbar ist der Südwestteil (5) von Flurstück 11, der sich zwischen dem Schotterweg südlich von Gebäude 2 und den zwei Wohnanwesen auf den Flurstücken 11/2 und 14/2 im Süden befindet. Dieser ca. 420 m² große Grundstücksteil ist ungünstig geformt und läuft zudem an der Westseite spitz zu. Hier liegen Grundstücksbreiten zwischen etwa 12,5 m im Osten und ca. 14,5 m im Westen vor, weswegen dieser Grundstücksteil nur bedingt bzw. eingeschränkt baulich nutzbar ist. Bezüglich der baulichen Nutzung für diesen Grundstücksteil gelten die gleichen Aussagen wie beim südöstlichen Grundstücksteil von Flurstück 11.

Der südliche Grundstücksteil (6) von Flurstück 11, zwischen den Wohnanwesen auf den Flurstücken 14/2 im Westen und 11/1 im Osten (= Bewertungsgrundstück), ist auch etwa 420 m² groß. Verkehrsmäßig erschlossen wird diese Teilfläche von Süden her über die dort anschließende Ortsstraße Steinbühl und auch von der Nordseite her kann man diesen Bereich anfahren (über die Verkehrsfläche südlich der Gebäude 2 und 3). Dieser Grundstücksbereich ist im Mittel etwa 32 m lang, aber nur zwischen etwa 14,0 m (Süden) und 14,7 m (Norden) breit, weswegen auch dieser Grundstücksteil nur eingeschränkt baulich nutzbar ist. Auch hier gelten bezüglich einer möglichen baulichen Nutzung für diesen südlichen Grundstücksteil die gleichen Aussagen wie bei den südöstlichen und südwestlichen Grundstücksbereichen von Flurstück 11.

Der nördliche Grundstücksbereich (7) von Flurstück 11 mit etwa 1698 m² weist zwar teilweise auch einen etwas ungünstigen Zuschnitt auf, vor allem im westlichen Teil, da hier aber keine Grundstücksgrenze unmittelbar angrenzt, sondern die Verkehrsflächen nördlich der Gebäude 2 und 3, besteht hier ein räumlicher Gestaltungsspielraum.

Die einzelnen Grundstücksbereiche von Flurstück 11 sind mit unterschiedlichen Beschränkungen belastet und diese sind durch Eintragungen in Abteilung II Grundbuch dinglich gesichert. Es sind dies Geh- und Fahrtrechte sowie Rechte für die Durchleitung von unterirdisch verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Details hierzu bzw. die Einschränkungen in der Nutzung sind in der Anlage I, Blatt 12, aufgeführt.

Das **Flurstück 11/1** in der Gemarkung Traidersdorf mit einer Größe von **1292 m²**; Lage: „Steinbühl 3“

Das 1292 m² große, ungefähr quadratisch geformte Flurstück 11/1 stellt den zentralen südlichen Teil des zusammenhangenden Grundstückskomplexes dar. An der West- und teilweise auch an der Nordseite schießt das Flurstück 11 und an der Ostseite das Flurstück 11/16 an (beides Bewertungsflächen). Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück bzw. das darauf befindliche Wohnhaus von Süden her über die dort höhengleich anschließende Ortsstraße Steinbühl. Den Feststellungen der Ortseinsicht zufolge kann man das Flurstück 11/1 derzeit auch von der Nordwestseite her anfahren, nämlich über die Verkehrsfläche südlich der Gebäude 2 und 3 auf dem Flurstück 11.

Inmitten von Flurstück 11/1 befindet sich ein viergeschossiges Wohnhaus, das an der Ost- und teilweise auch an der Südseite in den Hang gebaut ist. Unmittelbar südlich an das Haus schließt sich eine große unterkellerte Terrasse an, die eine Grundfläche von etwa 36 m² aufweist. Unter der Terrasse befindet sich der ca. 13.000 l fassende Öltank, der seit der Stilllegung der Ölheizung im Jahr 2006 nicht mehr genutzt wird. Das Haus ist an der Nordseite etwa 20,17 m und an der Südseite ca. 16,63 m lang (∅ ca. 18,40 m). Im Ostteil ist das Haus ca. 12,43 m breit und im Westteil zwischen etwa 7,34 m und 12,47 m (∅ ca. 12,65 m). In der Anlage I sind Grundriss- und Schnittzeichnungen für das Haus aufgeführt (Blatt 5 bis 8) und die Bilder 39 bis 84 in der Anlage II zeigen den Außen- und Innenbereich des Gebäudes.

Da das Gebäude im Unter- bzw. Kellergeschoss (ca. 267,5 m² Grundfläche) größer ist, als im Erd- und Obergeschoss (je ca. 232,7 m² Grundfläche) bzw. im Dachgeschoss (ca. 125,5 m² Grundfläche) errechnet sich für das Haus eine Bruttogrundfläche von insgesamt etwa 858,4 m².

Beim Kellergeschoss ist rund die Hälfte der Nutzflächen zu Wohnzwecken ausgebaut, beim Erd-, Ober- und Dachgeschoss ist es jeweils die komplette Nutzfläche (inkl. der Flure). Im Nordwestteil des Untergeschosses ist eine Garage integriert und die Wohn- bzw. Nutzräume im Dachgeschoss sind als Mansardenzimmer ausgeführt.

Das Gebäude hat ehemals mehrere Nutzungsbereiche aufgewiesen, die bereits beim Bau berücksichtigt worden sind. Es wurde ursprünglich zu privaten Wohnzwecken erbaut, war teilweise Postfiliale und teilweise auch Frühstückspension. Der Nordwestteil im Erdgeschoss war ehemals die Postfiliale für die Ortschaft Traidersdorf und die umliegenden Orte. Die Räume im Obergeschoss wurden bereits beim Bau teilweise als Doppelzimmer mit Nasszelle für Pensionsgäste errichtet und ein weiterer Teil der Zimmer im Obergeschoss wurde dann nach und nach für diese Zwecke ausgebaut. Insgesamt sind im Obergeschoss acht Gästezimmer vorhanden, die jeweils über ein eigenes Bad bzw. eine Nasszelle verfügen. Bei drei der acht Gästezimmer ist das Bad mit WC jeweils ein separater Raum mit Fenster und hier entspricht der Ausbauzustand des Gästezimmers sowie des Bades mit WC dem Herstellungsjahr 1971/72. Bei fünf Gästezimmer ist das Bad mit WC jeweils nachträglich in das Gästezimmer eingebaut bzw. integriert worden. Dies hat die Nutzfläche dieser fünf Gästezimmer entsprechend verringert, sodass diese z. B. bei zwei Zimmer unter 12 m liegt. Der Einbau der Bäder mit WC in den fünf Gästezimmern ist etwa zwischen 1995 und 1998 erfolgt.

Entsprechend dem Umstand, dass ein Großteil der Räume im Obergeschoss als Gästezimmer ausgebaut wurde, sind ehemals zwei größere Räume im Südwestteil des Erdgeschosses als Frühstücks- bzw. Aufenthaltsraum genutzt worden. Diese beiden Räume sind jetzt Ess- bzw. Wohnzimmer. Die relativ große Küche mit Esstisch befindet sich im zentralen nördlichen Teil des Erdgeschosses.

Die Räume im Ostteil des Dachgeschosses wurden etwa Anfang der 1980-er Jahre zu Wohnzwecken ausgebaut. Hier befinden sich ein etwa quadratischer Flur und insgesamt fünf Räume (Bad mit WC; Küche; Wohnzimmer; Schlafzimmer; Abstellraum).

Weil das Gebäude mehrere Nutzungen bzw. Funktionsbereiche aufgewiesen hat, verfügt es über insgesamt vier Eingänge, davon einer in das Untergeschoss (Westseite), zwei in das Erdgeschoss (Südwestteil – Zugang zur ehemaligen Postfiliale; Ostteil – Zugang für Pensionsgäste) und einer in das Treppenhaus an der Gebäudenordseite.

Wie bereits beschrieben, sind die Ölheizung und der Scheitholzkessel im südlichen Kellerbereich seit etwa 2006 außer Betrieb gesetzt, beide sind aber noch vorhanden, auch der zugehörige Heizöltank. Seither wird das gesamte Wohnhaus mit der Hackschnitzelheizungsanlage, die sich auf dem Flurstück 11 im Erdgeschoss von Gebäude 3 befindet, mit Warmwasser für die Zentralheizung sowie mit erhitztem Brauchwasser versorgt. Von dort führt eine unterirdische Fernwärmeleitung zum Heizungsraum im Kellergeschoss des Hauses.

Der westliche Bereich von Flurstück 11/1 wird fast vollständig als Stellplatz- bzw. Verkehrsfläche genutzt und von dort aus kann man auch zum Flurstück 11 bzw. den dort anschließenden Wohnanwesen gelangen. Im Nord- und Ostteil des Grundstücks befinden sich die Hauseingänge und die daran anschließenden Bereiche werden als Rasenflächen genutzt und teilweise sind diese Bereiche mit Laub- und Nadel- bzw. Ziergehölzen bepflanzt. Unmittelbar südlich an das Haus schließt sich ein großer Freisitz bzw. eine unterkellerte Terrasse an, unter der sich der Heizöltank befindet. Der Bereich zwischen der Terrasse und der Straße ist eine Rasenfläche.

Auf dem Flurstück 11/1 in der Gemarkung Traidersdorf befindet sich folgendes Gebäude:

Lfd. Nr.	Gebäude bzw. Bauliche Anlage	Ca. Baujahre	Bauausführung	Brutto-Grundfläche (BGF) ca. in m²	Brutto-Rauminhalt (BRI) ca. in m³	Abmessungen in m → ca. Länge, Breite (Tiefe), Trauf- und Firsthöhe	Anteilige Grundstücksfläche in m²	Bausachwert inkl. Grund und Boden in € (gerundet)
1	1 → Viergeschossiges Wohnhaus	1971	Massivbau mit 36er Hochlochziegel und Stahlbetondecken zwischen den Geschossflächen	858,4 m² (= ca. 267,5 m² + 232,7 m² + 232,7 m² + 125,5 m²)	2234,50 m³	∅ 18,40 m x ∅ 12,65 m x [½ x (8,00 m + 11,20 m)]	1292	495.900
	Summe	-	-	-	-	-	1292	495.900

Die Gebäudemaße wurden aus den Bauplanunterlagen entnommen und vor Ort auf ihre Richtigkeit überprüft. Der Bausachwert für das viergeschossige Wohnhaus liegt, ohne die Außenanlagen und Baulichen Anlagen, bei etwa 495.900.- €. Die Berechnung des Gebäudesachwertes ist dem Gutachten in der Anlage I, Blatt 8, beigefügt. Grundlage zur Berechnung des Bausachwertes ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes bzw. die BGF oder der Bruttorauminhalt einer Baulichen Anlage. Hierbei ist die zugehörige Grundstücksfläche von 1292 m² mit eingerechnet.

Sachwert (Zeitwert) der Baulichen Anlagen Außenanlagen

Bauliche Anlagen und Außenanlagen	Ca. €/EH	Ca. Sachwert (Zeitwert) in €
Ca. 18 m² betonierter Treppenaufgang mit verblendetem Mauerwerk an der Südwestseite von Wohnhaus inkl. Geländer (Zugang zur Haustür an der Südwestseite des Erdgeschosses – ehemalige Postfiliale)	90	1.620
Ca. 36 m² mit Steinfliesen belegte Terrasse an der Südseite von Wohnhaus (ohne den unterkellerten Bereich) inkl. Geländer	65	2.340
Ca. 42 m² mit Granitbruchplatten belegter Zugangsbereich zum Wohnhaus an der Ostseite (Eingang zum Wohnhaus an der Ostseite)	50	2.100
Ca. 35 m² mit Granitbruchplatten, Granitplatten und Waschbetonplatten belegter Zugangsbereich zum Hauseingang an der Nordseite (Zugang Treppenhaus)	40	1.400
Überdachter Hauseingangsbereich an der Nordseite von Wohnhaus	-	2.000
Ca. 300 m² mit Schotter befestige Stellplatz- bzw. Verkehrsflächen an der Westseite des Grundstücks inkl. Betonkantenrinne an der Westseite	15	4.500
Ca. 25 lfd. m Fernwärmeleitung von der nordwestlichen Grundstücksecke (Heizung in Gebäude 3 auf Flurstück 11) zum Heizungsraum im Kellergeschoss des Wohnhauses	60	1.500
Diverse Nadel-, Laub- und Ziergehölze im südwestlichen bzw. im östlichen Anschluss an das Wohnhaus	-	5.000
Summe	-	20.460

Der Sachwert der Baulichen Anlagen und Außenanlagen, ohne die jeweils zugehörigen Grundstücksflächen, wird auf insgesamt etwa 20.500.- € geschätzt.
In der Summe liegt der „vorläufige Grundstückssachwert“ für das mit dem Wohnhaus, Baulichen Anlagen und Außenanlagen bebaute Flurstück 11/1 bei etwa 516.400.- € (= 495.900.- € + 20.500.- €).
Um den Grundstücksertragswert für das Flurstück 11/1 sachgerecht ermitteln zu können, ist eine Mietpreisauskunft eingeholt worden. Es errechnet sich ein marktorientierter Grundstücksertragswert in Höhe von ca. 450.000.- € (siehe Anlage I, Blatt 9).

Gebäude 1 – Viergeschossiges Wohnhaus (Baujahr 1971)

Da das komplett in massiver Bauweise errichtete, viergeschossige Gebäude mehrere Funktionsbereiche aufgewiesen hat, sind vier Hauseingänge vorhanden. Der Eingang an der Westseite führt zum mittig gelegenen Flur im Untergeschoss des Hauses. An der Südwestseite befindet sich ein Treppenaufgang und über diesen gelangt man zum Hauseingang im Erdgeschoss an der Südwestseite. Dieser Gebäudeteil war ehemals die Postfiliale für Traidersdorf und die umliegenden Ortschaften. Der Hauseingang an der Ostseite führt ebenfalls zum Flur im Erdgeschoss und über den vierten Hauseingang an der Nordseite gelangt man in das offene Treppenhaus, von dem aus alle Geschossflächen zugänglich sind.

Das Gebäude ist an der Ost- und zum Teil auch an der Südseite in den Hang gebaut. Im Unter- bzw. Kellergeschoss ist etwa die Hälfte der Räume zu Wohnzwecken ausgebaut, beim Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind es jeweils die gesamten Nutzflächen (inkl. der Flure). Im Nordwestteil des Untergeschosses befindet sich eine Garage, in die man von der Westseite einfahren kann. Die Räume im Dachgeschoss sind als Mansardenzimmer ausgeführt, fast vollständig ausgebaut und damit zu Wohnzwecken nutzbar.

Das Haus ist 1971 erbaut worden und entsprechend handelt es sich um einen Altbau, der aber einen gepflegten Eindruck macht. Die Ausstattung der Wohn- und Nutzräume bzw. die verwendeten Baustoffe für die einzelnen Gewerke entspricht dem Zeitpunkt der Herstellung. Das Haus ist etwa 53 Jahre alt und trotz des vergleichsweise hohen Alters ist die Ausstattung und Wohnqualität als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Ein Renovierungs- bzw. teilweise Sanierungsbedarf liegt aber bei den Sanitärräumen und vor allem bei den Fenstern vor.

Insgesamt betrachtet befindet sich das Haus bzw. die einzelnen Gebäudebereiche in einem guten Unterhaltungszustand, es sind relativ wenig Baumängel und keine gravierenden Bauschäden vorhanden. Was die Gebäudesubstanz betrifft, sind die nach außen gezogenen Betondecken, die als Balkone genutzt werden, als nachteilig anzusehen, weil es sich hierbei um Kältebrücken handelt. Einen hohen Wärmeabfluss verursachen die über 50 Jahre alten Doppelscheibenfenster in Holzrahmen. Diese müssten dringend durch neue Wärmedämmverbundfenster ersetzt werden.

Zumindest bedingt als nachteilig anzusehen ist der Umstand, dass bei fünf der acht Gästezimmer im Obergeschoss die Nutzfläche des Schlafbereichs durch den Einbau von Bad mit WC teilweise deutlich verkleinert worden ist. Positiv bezüglich einer getrennten Nutzung der einzelnen Geschossflächen bzw. der einzelnen Gebäudebereiche ist, dass es vier Hauseingänge gibt und dass man das offene Treppenhaus an der Gebäudenordseite mit vertretbarem Aufwand abtrennen könnte, sodass jede Geschossfläche für sich zugänglich und somit getrennt nutzbar wäre.

Gebäudeart	Voll unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise.
Derzeitige Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	Untergeschoss etwa zur Hälfte, Erd-, Ober- und Dachgeschoss nahezu vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Acht Räume im Obergeschoss mit eigenem Bad/WC ehemals als Gästezimmer genutzt. Aufgrund der vier Hauseingänge und der Möglichkeit das derzeit offene Treppenhaus abzutrennen, wäre eine separate Nutzung aller vier Geschossflächen und somit die Nutzung als Mehrfamilienhaus möglich. Ausreichend Stellplatzflächen für PKWs sind vorhanden.
Rohbau	
Außen- und Innenwände	Außenwände von Unter-/Kellergeschoss vermutlich Beton- oder Ziegelsteinmauerwerk; Außenwände Erd-, Ober- und Dachgeschoss 36er Hochloch-Ziegelmauerwerk mit Zweilagenputz; Innenwände 24er bzw. teilweise 11er Hochloch-Ziegelmauerwerk.
Geschossdecken	Stahl-Betondecken zwischen den einzelnen Geschossflächen.
Dachform	Satteldach mit ca. 20 % bis 25 % Dachneigung.
Dacheindeckung	Dunkle Ton-Dachpfannen (1971).
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	Kamineinfassung, Dachrinnen und Fallrohre in Kupferblech.
Ausbau; Ausstattung	
Böden	In den zu Wohnzwecken ausgebauten Bereichen der vier Geschossflächen sind die Böden in den Nutz- und Sanitärräumen mit Fliesen belegt, ebenso im Großteil der Wohnräume. Zu einem geringen Teil sind in den Wohnräumen Teppichböden oder PVC-Beläge vorhanden. In einem Kellerraum und im Heizungsraum inkl. Öllagerraum ist ein geglätteter Betonboden vorhanden.
Türen	Hauseingangstüren: Vollholztüren mit Glaseinsatz (außer zum Untergeschoss), nicht gedämmt; Wohnraumtüren inkl. Türzargen: Teilweise Vollholztüren, teilweise furnierte Spanplattentüren mit Alu- oder Messing-Drückergarnituren; Kellerräume, Heizungsraum und Garagenzugänge: Metalltüren mit Metallzargen.
Fenster	Doppelscheibenfenster in Holzrahmen in nahezu allen Wohn- und Nutzräumen (Wärmedämmverbundfenster erster Generation) ohne Lippendichtungen (Einbau 1971).

Treppen	Kellergeschoss: Betontreppe mit Kunststeinbelag; Erd-, Ober- und Dachgeschoss: Offene Vollholztreppen mit Vollholzgeländer.
Anzahl Steckdosen	Durchschnittlich bis wenig.
Heizung / Kamine	Im Kellergeschoss befinden sich noch die seit ca. 2006 stillgelegte Ölheizung und der stillgelegte Scheitholzkessel. Der Ölbrenner und die Holzheizung sind aber noch an den Kamin angeschlossen. Beide Heizungsanlagen erfüllen nicht die emissionsschutzrechtlichen Vorgaben und sie sind auch seit 2006 nicht mehr vom Kaminkehrer geprüft bzw. gemessen worden. Auch der 13000 l fassende Öltank aus Stahlblech ist in dem außen liegenden, an der Gebäudesüdseite angefügten Kellerraum noch vorhanden. Vermutlich enthält der Öltank noch eine geringe Restmenge an Heizöl. Beheizt wird das Wohnhaus mit der Hackschnitzelheizungsanlage, die sich in Gebäude 3 auf dem Flurstück 11 befindet. Das Warmwasser für die Zentralheizung und zur Brauchwassererhitzung wird mittels einer unterirdischen Fernwärmeleitung vom Gebäude 3 zum Heizungsraum im Kellergeschoss des Wohnhaus gepumpt. Im Heizungsraum befindet sich ein ca. 1000 l fassender, gedämmter Pufferspeicher mit Wärmetauscher für das Brauchwasser. Das Haus verfügt über einen gemauerten Doppelkamin.
Besondere Bauteile / Außenanlagen	Vorgezogene Balkone an der Süd- und Westseite von Obergeschoss, an der Südseite von Dachgeschoss und teilweise an der Nordseite von Erdgeschoss (insgesamt ca. 32 lfd. m). Überwiegend Stahl-Betonböden mit Holzgeländer an Metallrahmen, Vollholzbalkon im Dachgeschoss.
Baulicher Zustand	
Baumängel/Bauschäden	Teilweise altersbedingte Baumängel und Bauschäden: In geringem Umfang Putzabplatzungen; teilweise Risse im Mauerwerk in den Wohn- und Nutzräumen, aber ohne Einfluss auf die Standsicherheit; teilweise auf- oder abgeplatzte Bodenfliesen; teilweise feuchtes Mauerwerk in den Kellerräumen im Ostteil des Gebäudes; Zwischensparrendämmung im Dachgeschoss teilweise verschoben bzw. herabgerutscht, deshalb Schimmelbildung in zwei Wohnräumen im Dachgeschoss.
Sonstiges	An den Kellerraum im Südostteil des Kellergeschosses ist zusätzlich ein außen liegender Kellerraum mit etwa 9 m² Nutzfläche angefügt (unter dem Südostteil der Terrasse), in dem sich der Hausanschluss für Strom befindet. In der Betondecke befindet sich eine mit Drahtglas abgedeckte Öffnung, die für Lichteinfall sorgt und evtl. früher als Abwurfschacht für Brennholz genutzt wurde.

Das Unter- bzw. Kellergeschoss

Der Zugang zum Untergeschoss ist von der Westseite (neben der Garage) her über eine ungedämmte Vollholztür möglich, die über einen abgetrennten Windfang mit separater Tür in den mittig gelegenen Flur führt. Von dem Windfang aus gelangt man über eine Metalltür zur Garage (Nordwestteil von Untergeschoss) sowie über eine zweite Metalltür zu dem Bereich unterhalb des Treppenaufgangs zum Wohnhaus von der Südwestseite (als fensterloser Abstellraum genutzt).

Der zweite Zugang zum Kellergeschoss befindet sich an der Nordseite. Von hier aus gelangt man über das offene Treppenhaus in alle Geschossflächen und über eine Betontreppe mit Kunststeinbelag auch in das Kellergeschoss. Da nur der Ostteil und der Großteil des südlichen Gebäudebereichs in den Hang gebaut sind, sind nur dort Kellerfenster vorhanden. Die Raumhöhe liegt bei etwa 2,30 m.
Das Unter- bzw. Kellergeschoss besteht aus dem mittig gelegen Flur, dem Windfang an der Westseite, drei bedingt zu Wohnzwecken nutzbaren Räumen (alle Räume mit Fenster und Heizkörper), einem Bad mit WC, zwei fensterlosen Kellerräumen, dem Heizungsraum inkl. abgetrenntem Öllagerraum, einer Garage sowie dem Abstellraum unter der Betontreppe an der Südwestseite.
Im außen liegenden, südöstlichen Teil des Kellergeschosses befindet sind der Strom-Hausanschluss mit den NH-Sicherungen und von dort führt ein auf Putz verlegtes Kabel zum Sicherungskasten (Sicherungsautomaten mit zum Teil noch alten Glassicherungen – Unterverteilung in drei Bereiche: Kellergeschoss, Erdgeschoss und Ober- mit Dachgeschoss; Drehstromzähler - Stand 2281 kW zum Zeitpunkt der Ortseinsicht), der sich im südwestlichen Bereich des Flurs befindet.
Im Heizungsraum und in der Garage sind die Vor- und Rücklaufleitungen für die Warmwasserheizung und die Kalt- bzw. Warmwasserleitungen für die Brauchwasserversorgung an der Betondecke installiert. Nur ein Teil der Leitungen im Heizungsraum ist mit alukaschierter Steinwolle gedämmt.

Raumausstattung und Nutzflächen der Räume im Unter- bzw. Kellergeschoss mit Raumhöhen von ca. 2,30 m (Reihenfolge vom Treppenhaus aus im Uhrzeigersinn):

- Flur im Unter- bzw. Kellergeschoss (ca. 22,0 m²) und Windfang an der Westseite (ca. 5,90 m²): Bodenfliesen; Wände und Decken glatt verputzt; Holzdecke im Bereich Windfang (gedeckelte Fichtenbretter).
- Wohn-/Kellerraum im Nordostteil (ca. 23,7 m²): Bodenfliesen; Wände glatt verputzt, teilweise tapeziert; Decke glatt verputzt; teilweise feuchtes Mauerwerk mit Schimmelbildung im Nord- und Ostteil; Gussheizkörper; Fenster.
- Bad mit WC im Ostteil (ca. 6,6 m²) – Ausbauzustand 1971: Wand- und Bodenfliesen; Decke glatt verputzt; Gussheizkörper; Fenster; Handwaschbecken, Duschkabine; WC; Kraftstromanschluss.

- Kellerraum im Südostteil (ca. 18,7 m²) mit nach Süden bzw. außen liegendem Kellerraum (ca. 7,3 m²): Geglätteter Betonboden; Wände und Betondecken glatt verputzt; feuchtes Mauerwerk im Ost- und Südteil; keine Heizkörper; Öffnung in der Betondecke zu der darüber liegenden Terrasse mit Glaseinsatz und Gitterabdeckung; Strom-Hausanschluss.
- Heizungsraum im zentralen Südteil (ca. 31,2 m²) mit nach Süden bzw. außen liegendem Öllagerraum (ca. 18,9 m²): Glatter Betonboden; Wände und Betondecken glatt verputzt; zwei Fenster zwischen Heizungsraum und Öllagerraum; feuerhemmende Metalltüren; Kraftstromanschluss; außer Betrieb gesetzte Ölheizung und außer Betrieb gesetzter Scheitholzkessel; ca. 1000 l fassender Pufferspeicher für Warmwasserheizung inkl. Wärmetauscher für Brauchwassererwärmung; Riss in der Betondecke von Heizungsraum zum Erdgeschoss; Öffnung in der Betondecke des Öllagerraumes zu der darüber liegenden Terrasse mit Glaseinsatz und Gitterabdeckung; feuchtes Mauerwerk im außen liegendem Öllagerraum; ca. 13000 l fassender Öl-Stahltank.
- Wohn-/Kellerraum im Südwestteil (ca. 27,9 m²) – Durchgangszimmer vom Flur zum Windfang an der Westseite: Geglätteter Betonboden mit aufliegendem Teppich; Wände und Decke glatt verputzt; teilweise feuchtes Mauerwerk und Putzabplatzungen im Südteil; Gussheizkörper; Fenster.
- Keller- bzw. Abstellraum unter der Betontreppe an der Südwestseite (ca. 3,5 m²): Betonboden; Ziegel-, Betonstein- und Betonmauerwerk; Betondecke (= Unterseite Betontreppe bzw. Unterseite Zugang zum Hauseingang an der Südwestseite); kein Heizkörper; kein Fenster; feuerhemmende Metalltür.
- PKW-Garage im Nordwestteil (ca. 26,6 m²) – vor ca. fünf bis zehn Jahren renoviert: Betonboden mit Steinfliesen und eine Fliesenreihe entlang Mauersockel; Wände und Decke glatt verputzt; Fenster; feuerhemmende Metalltür als Zugang zum Windfang an der Westseite; Sektionaltor mit Elektroantrieb.
- Wohn-/Kellerraum im zentralen Nordteil (ca. 22,9 m²): Geglätteter Betonboden mit aufliegendem Teppich; Wände und Decke glatt verputzt; Mauerriss an Westseite zu Garage hin; Putzabplatzungen unter dem Fensterbrett und Kunststein-Fensterbrett gebrochen; Gussheizkörper; Fenster.

Die gesamte Nutzfläche des Unter- bzw. Kellergeschosses, inkl. aller Flure, Wohn-, Nutz- und Lagerräume, aber ohne das Treppenhaus und ohne den Öllagerraum, liegt demnach bei etwa 196,3 m². Davon wären vier Räume mit Heizkörper und Fenster mit einer Nutzfläche von etwa 81,1 m² zumindest bedingt auch als Wohnraum nutzbar.

Das Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über drei Zugänge. An der Südwestseite befindet sich ein betonierter Treppenzu- bzw. Aufgang und über diesen gelangt man über einen abgeschlossenen Windfang in dem Raum im Nordwestteil des Erdgeschosses. Dieser Raum war ehemals die Postfiliale und wird jetzt als „Musikzimmer“ genutzt. Über das Musikzimmer gelangt man in das Esszimmer und über dieses somit auch in den Flur. Der zweite Eingang befindet sich an der Ostseite. Hier ist der Zugang über einen offenen Windfang in den Flur des Erdgeschosses möglich. Der dritte Zugang an der Nordseite des Hauses führt in das offene Treppenhaus und von dort gelangt man in alle vier Geschossflächen. Bei den drei Zugangstüren handelt es sich um ungedämmte Vollholztüren mit Glaseinsatz. Auf der Nordseite des Hauses im Treppenhaus sorgt die durchgehende Glasfront für ausreichend Lichteinfall. Allerdings führt die ungedämmte Glasfassade im offenen Treppenhaus zu einem hohen Wärmeverlust.
Das Erdgeschoss besteht aus der mittig gelegen Diele, einem geschlossenem und einem offenen Windfang an der West- und Ostseite, einem Abstellraum, einem WC, einem Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer, dem Esszimmer, dem „Musikzimmer“, der Küche mit Esstisch und der Speisekammer.
An der Südseite schließt sich eine große Terrasse an, die von dem mittig gelegenen Wohnzimmer aus zugänglich ist. An der Gebäudenordseite schließt sich an die Küche ein betonierter Balkon an und dieser ist nur von der Küche aus zugänglich.

Raumausstattung und Nutzflächen der Räume im Erdgeschoss mit Raumhöhen von ca. 2,55 m (Reihenfolge vom Treppenhaus aus im Uhrzeigersinn):

- Flur bzw. Diele im Erdgeschoss (ca. 22,7 m²) und offener Windfang an der Ostseite (ca. 4,50 m²): Weinrote Bodenfliesen; Wände überwiegend Reibeputz, teilweise Holzvertäfelung im Windfang; lasierte Holzdecke im Flur und gedeckelte Fichtenbretter im Windfang.

- Offener Abstellraum im Nordostteil (ca. 5,3 m²): Bodenfliesen; Wände und Decke glatt verputzt; kein Heizkörper und kein Fenster; Durchgang zum WC an der Gebäudenordseite.
- WC im Nordostteil (ca. 1,9 m²) – Ausbauzustand 1971: Wand- und Bodenfliesen; Decke glatt verputzt; Gussheizkörper; Fenster mit Milchglas; Handwaschbecken.
- Schlafzimmer im Nordostteil (ca. 16,4 m²): Teppichboden; Wände und Decke glatt verputzt; Gussheizkörper; zwei Fenster.
- Wohnzimmer im Südostteil (ca. 20,3 m²): Teppichboden; drei Wände und Decke glatt verputzt, eine Wand mit lasierter Holzverkleidung; Gussheizkörper; zwei großformatige Fenster, davon eines mit Milchglas.
- Wohnzimmer im zentralen Südteil (ca. 31,6 m²): PVC-Laminatboden; Wände mit Reibeputz; verzierte Holz-Kassettendecke; Gussheizkörper; großformatige Fensterfront und Terrassentür; offener Zugang zum Esszimmer.
- Esszimmer im Südwestteil (ca. 28,1 m²): Weinrote Bodenfliesen; Wände mit Reibeputz; glatt verputzte Decke mit aufgeschraubten Holzbalken; Gussheizkörper; großformatige Fenster an der Süd- und Westseite; offener Zugang zum Wohnzimmer und Zugang zum Flur, zur Küche und zum Musikzimmer.
- Windfang mit Hauseingang an der Südwestseite (ca. 4,0 m²): Bodenfliesen; Wände glatt verputzt; lasierte Holzdecke; ungedämmte Hauseingangstür mit Milchglas; kein Heizkörper und kein Fenster; Zugang zum Musikzimmer und über dieses zum Esszimmer und zum Flur.
- Musikzimmer im Nordwestteil (ehemals Postfiliale, in der Grundrisszeichnung als Postraum bezeichnet; ca. 27,1 m²): Teppichboden; glatt verputzte Wände und Decke; Gussheizkörper; großformatige Fenster an der West- und Nordseite; Zugang zum Windfang an der Südwestseite und dem dortigen Hauseingang und Zugang zum Esszimmer bzw. über Esszimmer zum Flur.
- Küche im zentralen Nordteil inkl. dem in der Grundrisszeichnung als Speis bezeichneten Raum (zusammen ca. 20,1 m²): Bodenfliesen; Wände zum Teil Reibeputz, teilweise lasierte Holzvertäfelung; glatt verputzte Decke; Gussheizkörper; großformatige Fensterfront und Terrassentür zum Balkon an der Nordseite; Zugang zum Esszimmer und zum Flur; Einbauküche.

- Speisekammer im zentralen Nordteil – in der Grundrisszeichnung als Abstellraum bezeichnet (ca. 2,4 m²): Bodenfliesen; Wände und Decke glatt verputzt; kein Heizkörper und kein Fenster, nur Zugang zum Flur und nicht zur Küche.

Die gesamte Nutzfläche des Erdgeschosses, inkl. Flur und Windfang, aber ohne das Treppenhaus, liegt demnach bei etwa 184,4 m². Die Räume sind allesamt ausgebaut und zu Wohnzwecken nutzbar.

Das Obergeschoss

Das Obergeschoss wird von der Nordseite über das offene Treppenhaus erschlossen. Das Obergeschoss besteht aus dem zentral gelegenen Flur und insgesamt acht Zimmern, die jeweils über ein eigenes Bad mit WC verfügen. Bei drei Zimmern stellt das Bad mit WC jeweils einen eigenen, separat zugänglichen Raum dar und bei fünf Zimmern wurde das Bad mit WC nachträglich in die Schlafzimmer eingebaut, wodurch die Nutzfläche dieser Räume als Schlafzimmer teilweise stark eingeschränkt ist. Der nachträgliche Einbau des Bades mit WC in die fünf ehemaligen Gästezimmer erfolgte etwa zwischen 1995 und 1998.

Raumausstattung und Nutzflächen der Räume im Obergeschoss mit Raumhöhen von ca. 2,55 m (Reihenfolge vom Treppenhaus aus im Uhrzeigersinn):

- Flur bzw. Diele im Obergeschoss inkl. Zugang zum Balkon an der Südwestseite (ca. 37,5 m²): Teppichböden; Wände mit Reibeputz; teilweise glatt verputzte Decke teilweise aufwendige Holzdecken mit Balken und gedeckelten Fichtendielen.
- Vorraum mit anschließendem Bad/WC im Nordostteil (zusammen ca. 7,2 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; Reibeputz bzw. Wandfliesen; glatt verputzte Decken; kein Heizkörper und kein Fenster im Vorraum; Zugang über Vorraum zum Gästezimmer 1 an der Gebäudenordseite; Bad mit WC im Nordostteil Ausbauzustand ca. 1971.
- Gästezimmer 1 im Nordostteil (ca. 16,4 m²): Teppichboden; Wände und Decke glatt verputzt; Gussheizkörper; zwei Fenster.

- Vorraum mit anschließendem Bad/WC Bad im Ostteil (zusammen ca. 7,6 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; Reibeputz bzw. Wandfliesen; glatt verputzte Decken; kein Heizkörper und kein Fenster im Vorraum; Zugang über Vorraum zum Gästezimmer 2 an der Südostseite; Bad mit WC im Ostteil Ausbauzustand ca. 1971.
- Gästezimmer 2 im Südostteil (ca. 19,2 m²): Teppichboden; Wände und Decke glatt verputzt; Gussheizkörper; zwei Fenster; Zugang zum Balkon an der Südseite.
- Gästezimmer 3 im zentralen Südostteil mit integrierten Bad/WC (ca. 14,4 m² + ca. 2,5 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; glatt verputzte Wände und Wandfliesen; glatt verputzte Decke und lasierte Holzdecke; Gussheizkörper; Fenster mit Balkontür – Zugang zum Balkon an der Südseite; Ausbauzustand Bad mit WC ca. 1996.
- Gästezimmer 4 im zentralen Südwestteil mit integrierten Bad/WC (ca. 13,9 m² + ca. 2,5 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; glatt verputzte Wände und Wandfliesen; glatt verputzte Decke und lasierte Holzdecke; Gussheizkörper; Fenster mit Balkontür – Zugang zum Balkon an der Südseite; Ausbauzustand Bad mit WC ca. 1996.
- Vorraum mit anschließendem Bad/WC Bad im Südwestteil (zusammen ca. 3,3 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; Reibeputz bzw. Wandfliesen; glatt verputzte Decke und lasierte Holzdecke; kein Heizkörper und kein Fenster im Vorraum; Zugang über Vorraum zum Gästezimmer 5 an der Südwestseite; Bad mit WC im Südwestteil Ausbauzustand ca. 1996.
- Gästezimmer 5 im Südwestteil (ca. 15,5 m²): Teppichboden; Wände und Decke glatt verputzt; Gussheizkörper; Fenster mit Balkontür – Zugang zum Balkon an der Südseite.
- Gästezimmer 6 im Nordwestteil mit integrierten Bad/WC (ca. 21,0 m² + ca. 2,9 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; im Gästezimmer drei Wände glatt verputzt und eine Wand mit Holzvertäfelung, Wandfliesen im Bad; glatt verputzte Decken im Gästezimmer und Bad; Gussheizkörper; Dachfenster im Bad; Ausbauzustand Bad mit WC ca. 1971.

- Gästezimmer 7 im zentralen Nordwestteil mit integrierten Bad/WC (ca. 11,2 m² + ca. 2,2 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; glatt verputzte Wände und Wandfliesen; glatt verputzte Decke und lasierte Holzdecke; Gussheizkörper; Ausbauzustand Bad mit WC ca. 1996.
- Gästezimmer 8 im zentralen Nordteil mit integrierten Bad/WC (ca. 11,3 m² + ca. 1,3 m²): Teppichboden bzw. Bodenfliesen; glatt verputzte Wände und Wandfliesen; glatt verputzte Decke und lasierte Holzdecke; Gussheizkörper; Waschbecken nicht im Bad, sondern im Gästezimmer; Ausbauzustand Bad mit WC ca. 1996.

Die gesamte Nutzfläche des Obergeschosses, inkl. Flur und Windfang, aber ohne das Treppenhaus, liegt demnach bei etwa 189,9 m². Die Räume sind allesamt ausgebaut und zu Wohnzwecken nutzbar.

Das Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird von der Nordseite über das offene Treppenhaus erschlossen, wobei das Treppenhaus am oberen Ende bzw. beim Zugang zum Dachgeschoss mit einer Glasfront in Holzrahmen abgeschlossen ist. Das Dachgeschoss besteht aus dem zentral gelegenen, quadratisch zugeschnittenen Flur und insgesamt sechs Mansardenzimmern. Es handelt sich hierbei um eine abgeschlossene Wohnung mit Bad/WC, Küche, Wohn- und zwei Schlafzimmer sowie Abstellraum. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist etwa Anfang der 1980er Jahre erfolgt. Die Innenraum- bzw. Zwischenwände sind in Leichtbauweise (Holzständer mit Gipskartonplatten) ausgeführt. Im Bad mit WC, in der Küche und im Abstellraum sind bzw. waren Dachfenster vorhanden, die aber offensichtlich nicht mehr funktionsfähig waren bzw. kaputt sind. Deswegen ist das Dachfenster im Bad durch ein Wärmedämmverbundfenster in PVC-Rahmen ausgetauscht worden und in der Abstellkammer ist es entfernt und die Dachhülle ist dort geschlossen worden. Einzig in der Küche ist noch das ursprüngliche Dachfenster in Holzrahmen vorhanden, dies ist aber defekt und muss ausgetauscht werden. Die Dachhülle ist mit einer Zwischensparrendämmung gedämmt (alukaschierte Mineralwolle), wobei diese offensichtlich an einigen Stellen herabgerutscht ist, weswegen im Bereich des Dachfirstes teilweise Schimmelbildung vorliegt. An der Südseite befindet sich ein Vollholzbalkon, der von den Räumen aus zugänglich ist.

Raumausstattung und Nutzflächen der Räume im Dachgeschoss mit Raumhöhen von ca. 1,3 m in Traufnähe und bis zu ca. 3,5 m² im Bereich des Dachgiebels (Dach = Decke). Die Reihenfolge erfolgt vom Treppenhaus aus im Uhrzeigersinn:

- Flur bzw. mittige Diele im Dachgeschoss (ca. 17,6 m²): Bodenfliesen; drei Wände mit Reibeputz und eine Wand mit lasierter Holzvertäfelung; Holzdecke mit gedeckelten Fichtendielen.
- Bad/WC im Nordostteil inkl. Zugangsbereich (zusammen ca. 7,6 m²): Boden und Wandfliesen; Holzdecke mit Fichtendielen; Gussheizkörper; Dachfenster (relativ neues Wärmedämmverbundfenster in PVC-Rahmen); Badewanne, Durchkabine, WC und Handwaschbecken; Ausbauzustand ca. 1982.
- Küche im Ostteil (ca. 7,9 m²): Boden und Wandfliesen; Holzdecke mit Fichtendielen; kaputtes Dachfenster in Holzrahmen; Einbauküche.
- Wohnzimmer im Südostteil (ca. 21,4 m²): Parkettboden (Buche); glatt verputzte Wände; Alu-Flächenheizkörper; Fenster und Balkontür mit Zugang zum Holzbalkon an der Südseite; aufwendig verkleidete Holzdecke mit Balken und gedeckelten Fichtendielen; Schimmelbefall im Giebelbereich an der Decke.
- Schlafzimmer im Südwestteil (ca. 16,3 m²): Fußboden aus Fichtendielen; glatt verputzte Wände; Alu-Flächenheizkörper; Balkontür mit Zugang zum Holzbalkon an der Gebäudesüdseite; aufwendig verkleidete Holzdecke mit gedeckelten Fichtendielen; Handwaschbecken; Mauerriss an der südwestlichen Gebäudeecke; Putzschaden bei Balkontür am Heizungsrohr.
- Abstellraum im Westteil (ca. 6,0 m²): Bodenfliesen; eine Wand glatt verputzt, eine Wand gefliest und zwei Wände und Decke aus Fichtenbrettern (Nut und Feder); kaputtes Dachfenster ausgebaut und Bereich von Dachfenster jetzt mit gesäumten Brettern verschlossen; kein Heizkörper.
- Schlafzimmer im Nordwestteil (ca. 20,1 m²): Teppichboden; glatt verputzte Wände; Gussheizkörper; aufwendig verkleidete Holzdecke mit gedeckelten Fichtendielen; Handwaschbecken; Schimmelbefall im Giebelbereich Decke.

Die gesamte Nutzfläche des Dachgeschosses, inkl. Flur und Abstellkammer, aber ohne das Treppenhaus, liegt demnach bei etwa 96,9 m². Die Räume sind allesamt ausgebaut und zu Wohnzwecken nutzbar.

Die gesamte Bruttonutzfläche der vier Geschossflächen liegt bei ungefähr 667,3 m² (Unter- bzw. Kellergeschoss ca. 196,3 m² + Erdgeschoss ca. 184,4 m² + Obergeschoss ca. 189,7 m² + Dachgeschoss ca. 96,7 m²) und davon sind etwa 552 m² als Wohnfläche nutzbar.

Die Ausstattung der Wohn- und Nutzräume in allen Geschossflächen ist normal und entspricht dem Zeitpunkt des jeweiligen Herstellungszeitraumes. Insgesamt betrachtet ist die Wohnqualität durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich. Außer bei den Fenstern liegt kein großer Unterhaltungsrückstand oder gar ein Sanierungsstau vor. Das Bad mit WC im Kellergeschoss, das WC im Erdgeschoss und die Sanitärräume in drei „Gästezimmern“ im Obergeschoss (Ausbauzustand jeweils ca. 1971) sind nur noch bedingt als zeitgemäß anzusehen. Wegen der unzureichenden Wärmedämmung sollten die ca. 53 Jahre alten Doppelscheibenfenster in Holzrahmen, ohne Lippendichtungen, und die Balkontüren ersetzt werden und dies gilt auch für das kaputte Dachfenster in der Küche im Dachgeschoss.

Das **Flurstück 11/16** in der Gemarkung Traidersdorf mit einer Größe von **566 m²**; Lage: „In Steinbühl“

Das 566 m² große, annähernd rechteckig zugeschnittene Flurstück 11/16 stellt den südöstlichen Bereich des zusammenhängenden Grundstückskomplexes dar. Das unbebaute Grundstück schließt unmittelbar östlich an das Flurstück 11/1 an, wo sich das Wohnhaus mit der Anschrift Steinbühl Hs.Nr. 3 befindet. Die Fläche ist leicht von Osten nach Westen geneigt. Das Flurstück 11/16 ist gut 34 m lang und zwischen etwa 15,8 m an der Süd- und etwa 17,0 m an der Nordseite lang. Bezüglich einer möglichen Bebauung des Grundstücks sei hier auf die Ausführen zum südöstlichen Grundstücksteil von Flurstück 11 auf den Seiten 35 und 36 im Gutachten sowie in der Anlage I, Blatt 14 verwiesen.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück über die unmittelbar südlich entlang verlaufende, ausgebaute Ortsstraße Steinbühl, von der aus man höhengleich in das Grundstück einfahren kann.

Im Norden schließt das Wohnanwesen auf dem Flurstück 11/5 an und entlang der Ostseite verläuft der asphaltierte Weg mit der Flurnummer 11/15, der die Zufahrt zu dem Wohnanwesen im Norden darstellt. Das Flurstück 11/16 ist zugunsten der Eigentümer des im Norden anschließenden Nachbargrundstücks mit der Flurnummer 11/5 (= Wohnanwesen) mit einem Geh- und Fahrtrecht belastet. Dieses Geh- und Fahrtrecht hat für das Flurstück 11/16 de facto keine Bedeutung mehr bzw. wirkt sich nicht belastend aus, weil die Grundstücksfläche, auf die sich das Geh- und Fahrtrecht bezieht, mittlerweile Bestandteil von Fl.-Nr. 11/5 (= asphaltierter Zufahrtweg zum Flurstück 11/5) ist. Der ehemals südöstlichste Bereich von Flurstück 11 ist mit einem Abwasserleitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Fl.-Nr. 11/6 (Wohnanwesen) belastet. Später wurde das Flurstück 11/16 vom Flurstück 11 abgetrennt und demzufolge war dann das Flurstück 11/16 mit dem Abwasserleitungsrecht belastet. Wiederum danach wurde die östliche Teilfläche von Flurstück 11/16, in welcher der beschriebene Abwasserkanal verläuft, weggemessen, als asphaltierter Weg ausgebaut und diesem Grundstücksstreifen ist die Flurnummer 11/15 zugeteilt worden. Somit stellt auch das Abwasserleitungsrecht für das Flurstück 11/16 de facto keine Belastung dar, weil die Grundstücksfläche, auf die sich das Abwasserleitungsrecht bezieht, mittlerweile Bestandteil von Fl.Nr. 11/15 ist.

Die Details zu den vorgenannten Grundbuchbelastungen sind in der Anlage I, Blatt 12 aufgeführt.

3.4 Eintragungen im Liegenschaftskataster – tatsächliche Nutzung

Die Grundstücke werden weitgehend so genutzt, wie im Flurstücks- und Eigentümernachweis (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) angegeben. In der Bodenschätzung sind die Wiesenbereiche noch überwiegend als Ackerland mit den Bodenarten stark lehmiger Sand und teilweise Lehm bonitiert worden. Den landwirtschaftlichen Grundstücksbereichen sind Acker- bzw. Grünlandzahlen von jeweils 41 zugeteilt worden. Die Flurstücks- und Eigentümernachweise mit Beschrieb sind in der Anlage I, Blatt 2, aufgeführt.

3.5 Eintragungen im Grundbuch

Die Eintragungen im Grundbuch des Amtsgerichts Cham sind vorgetragen im Grundbuch von Traidersdorf in Blatt 399. Der Ausdruck stammt vom 17.07.2023 und die letzte Änderung erfolgte ebenfalls am 17.07.2023.

Erste Abteilung - Eigentümer

Zum Zeitpunkt Ausdruck des Grundbuchauszuges am 17.07.2023 war noch der vormalige Eigentümer in Abteilung I Grundbuch als alleiniger Eigentümer vorgetragen.

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

In der zweiten Abteilung des Grundbuches befinden sich insgesamt 23 Einträge, wovon ein Teil bereits gelöscht ist. Die Eintragungen unter den lfd. Nummer 7, 13, 14, 15, 16 und 17 beziehen sich auf die drei Bewertungsflächen. Die Eintragungen werden hier verkürzt wieder gegeben, die Details zu den Lasten und Beschränkungen sind in der Anlage I, Blatt 12, dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Gemarkung – Flurnummer des betroffenen Grundstücks	Lasten und Beschränkungen
7	Traidersdorf – 11	Geh- und Fahrtrecht für jeweilige Eigentümer von Flurstück 14/2; gemäß Bewilligung vom 11.09.1975
13	Traidersdorf – 11	Geh- und Fahrtrecht für jeweilige Eigentümer von Flurstück 11/5; gemäß Bewilligung vom 04.12.1995
14	Traidersdorf – 11	Geh- und Fahrt- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flurstück 11/6; gemäß Bewilligung vom 06.04.1999 und 04.08.1999
15	Traidersdorf – 11	Abwasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flurstück 11/6 und 11/5; gemäß Bewilligung vom 06.04.1999 und 04.08.1999
16	Traidersdorf – 11	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für jeweilige Eigentümer von Flurstück 11/7; gemäß Bewilligung vom 11.11.2003
17	Traidersdorf – 11	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flurstück 11/7; gemäß Bewilligung vom 11.11.2003
18	Traidersdorf – 11	Wasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flurstück 11/6; gemäß Bewilligung vom 16.12.2003

- Lfd. Nr. 7 → Geh- und Fahrtrecht an Fl.-Nr. 11 zugunsten von Flurstück 14/2

Ca. 240 m²[13] x 20,00 €/m² x 0,33 v. H. ≅ 1.584.- €

Die finanzielle Beeinträchtigung durch das Geh- und Fahrtrecht am Flurstück 11 zugunsten von Flurstück 14/2 wird auf etwa 1.600.- € geschätzt. Berücksichtigt ist dabei, dass die mit dem Geh- und Fahrtrecht belastete Verkehrsfläche auch von den Grundstückseigentümern als Zufahrt zu deren Gebäuden bzw. als Zufahrt zum südlichen Grundstücksbereich genutzt wird.

- Lfd. Nr. 13 → Geh- und Fahrtrecht ursprünglich an Fl.-Nr. 11 und nach Wegmessung des mit dem Geh- und Fahrtrecht belasteten Grundstücksteiles in der Folge Geh- und Fahrtrecht an Fl.-Nr. 11/16 zugunsten von Flurstück 11/5

[13] ca. 80 m lang und 3,0 m breit

Das Geh- und Fahrtrecht für Fl.-Nr. 11/5 an Flurstück 11/16 hat für das Flurstück 11/16 de facto keine Bedeutung mehr bzw. wirkt sich nicht belastend aus, weil die Grundstücksfläche, auf die sich das Geh- und Fahrtrecht bezieht, mittlerweile Bestandteil von Fl.-Nr. 11/15 (= asphaltierter Zufahrtweg zum Flurstück 11/5) ist. Die finanzielle Beeinträchtigung durch das Geh- und Fahrtrecht am Flurstück 11 bzw. am Flurstück 11/16 zugunsten von Flurstück 11/5 wird deshalb auf 0.- € geschätzt.

- Lfd. Nr. 14 → Geh- und Fahrtrecht in einer Breite von 4,0 m zugunsten von Eigentümer Flurnummer 11/6 ursprünglich an Fl.-Nr. 11 und nach Wegmessung des mit dem Geh- und Fahrtrecht belasteten Grundstücksteiles besteht das Geh- und Fahrtrecht jetzt am Flurstück 11/12. Das Geh- und Fahrtrecht hat für das Flurstück 11 de facto keine Bedeutung mehr, weil die Grundstücksfläche, auf die sich das Geh- und Fahrtrecht bezieht, mittlerweile Bestandteil von Fl.-Nr. 11/12 (= asphaltierter Zufahrtweg zum Flurstück 11/6) ist und die Eigentümer von Fl.-Nr. 11/6 auch die Eigentümer von Fl.-Nr. 11/12 sind. Die finanzielle Beeinträchtigung durch das Geh- und Fahrtrecht am Flurstück 11 bzw. am Flurstück 11/12 zugunsten von Flurstück 11/6 wird deshalb auf 0.- € geschätzt.

- Lfd. Nr. 15 → Abwasserleitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Flurnummer 11/6 und Flurnummer 11/5 ursprünglich an Fl.-Nr. 11 und nach Wegmessung des mit dem Abwasserleitungsrecht belasteten Grundstücksteiles besteht das Abwasserleitungsrecht jetzt am Flurstück 11/15. Das Abwasserleitungsrecht hat für das Flurstück 11 bzw. nunmehr für das Flurstück 11/16 de facto keine Bedeutung mehr, weil die Grundstücksfläche, auf die sich das Abwasserleitungsrecht bezieht, mittlerweile Bestandteil von Fl.-Nr. 11/15 (= asphaltierter Zufahrtweg zum Flurstück 11/5) ist und die Eigentümer von Fl.-Nr. 11/5 auch die Eigentümer von Fl.-Nr. 11/15 sind. Die finanzielle Beeinträchtigung durch das Abwasserleitungsrecht am Flurstück 11 bzw. am Flurstück 11/16 zugunsten der Flurstücke 11/6 und 11/5 wird deshalb auf 0.- € geschätzt.

- Lfd. Nr. 16 → Geh- und Fahrtrecht an Fl.-Nr. 11 zugunsten von Flurstück 11/7

Ca. 156 m²[14] x 20,00 €/m² x 0,33 v. H. ≅ 1.030.- €

Die finanzielle Beeinträchtigung durch das Geh- und Fahrtrecht am Flurstück 11 zugunsten von Flurstück 11/7 wird auf etwa 1.050.- € geschätzt. Berücksichtigt ist dabei, dass die mit dem Geh- und Fahrtrecht belastete Verkehrsfläche auch von den Eigentümern der Flurstücke 14/2 und 11 als Zufahrt zu deren Gebäuden bzw. als Zufahrt zum südlichen Grundstücksbereich von Flurstück 11 genutzt wird.

- Lfd. Nr. 17 → Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Flurnummer 11/7 am Flurstück 11

Ca. 30 lfd. m x 1,00 m Breite x 54,00 €/m² x 0,25 v. H. ≅ 405.- €

Die finanzielle Beeinträchtigung durch das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht am Flurstück 11 zugunsten von Flurstück 11/7 wird auf etwa 400.- € geschätzt.

- Lfd. Nr. 18 → Wasserleitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Flurnummer 11/7 am Flurstück 11

Ca. 7 lfd. m x 1,00 m Breite x 20,00 €/m² x 0,25 v. H. ≅ 35.- €

Die finanzielle Beeinträchtigung durch das Wasserleitungsrecht am Flurstück 11 zugunsten von Flurstück 11/7 wird auf etwa 50.- € geschätzt.

3.6 Altlasten

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbracht haben, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine schriftliche Anfrage beim Umweltamt am Landratsamt Cham hat ergeben, dass für den vorgenannten Grundstücksbestand bzw. die Einzelgrundstücke derzeit keine Eintragungen im Altlastenverdachtskataster vorliegen.

[14] Die Verkehrsfläche, auf die sich das Geh- und Fahrtrecht laut vertraglicher Vereinbarung bezieht, ist insgesamt ca. 295 m² groß. Da der westliche Teil der Verkehrsfläche, auf die sich das Geh- und Fahrtrecht bezieht, auch von den Eigentümern des Flurstücks 14/2 und den Eigentümer von Flurstück 11 genutzt werden, beläuft sich das tatsächlich von den Eigentümer von Flurstück 11/7 in Anspruch genommene Geh- und Fahrtrecht auf ca. 39 lfd. m und durchschnittlich 4,0 m Breite, somit ungefähr 156 m².

4. Die Verkehrswertermittlung

4.1 Die Grundstücksqualität

Auskünfte über den Flächennutzungsplan, Ortsabrundungssatzungen, etc. und damit der planungsrechtlichen Situation bzw. den Grundstücksqualitäten der Bewertungsflächen wurden von der Stadtverwaltung Bad Kötzting und der Bauabteilung am Landratsamt Cham eingeholt. Die Details hierzu sind im Gutachten auf den Seiten 22 bis 26 und in der Anlage I, Blatt 13 und 14, aufgeführt. Entsprechend den dort gemachten Ausführungen liegen folgende Grundstücksqualitäten vor:

- Flurstück 11: 4608 m² erschließungskostenbeitragspflichtige (eb**p**) Baufläche (MD-Fläche nach §§ 1 und 5 der BauNVO) im Innenbereich
- Flurstück 11/1: 1292 m² erschließungskostenbeitragsfreie (eb**f**) Baufläche (MD-Fläche nach §§ 1 und 5 der BauNVO) im Innenbereich
- Flurstück 11/16: 566 m² teilerschlossene Baufläche (MD-Fläche nach §§ 1 und 5 der BauNVO) im Innenbereich

4.2 Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Bauflächen

Informationen über vergleichbare Grundstücke wurden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Cham ermittelt. Um die Verkehrswerte ermitteln zu können, werden die Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken aus der näheren Umgebung herangezogen, welche vom Bewertungsstichtag nicht zu weit entfernt sind und mit den Bewertungsobjekten in den wesentlichen Merkmalen übereinstimmen (Lage, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Grund- und Allgemeinversorgung, Makro- und Mikrolage, Einflüsse durch benachbarte Grundstücke bzw. im Umfeld, etc.).

Baulandflächen bzw. bebaubare Grundstücke

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Cham hat für die Bad Kötztinger Ortsteile Traidersdorf und Steinbühl bzw. die Bodenrichtwertzone 1370020, in welcher sich die drei bebauten und unbebauten Grundstücke befinden, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie Dorfgebietsflächen (ebf MD-Flächen) in Höhe von 55.- €/m² festgesetzt (siehe Anlage I, Blatt 13). Der Bodenrichtwert wird aus aktuellen Kaufpreisen abgeleitet.

Der Bodenrichtwert wird erschließungskostenbeitragsfrei (ebf) ausgewiesen. Tatsächlich liegen die Erschließungskosten[15] für eine zwischen etwa 700 m² und 900 m² große Wohn- bzw. Mischbaufläche bei durchschnittlich etwa 40.- €/m², mit einer Schwankungsbreite von ca. 20.- €/m² bis 60.- €/m². Der Bodenrichtwert wird aus tatsächlichen Verkäufen von Grundstücken in der entsprechenden Richtwert-Zone mit ähnlichen Lagemerkmalen abgeleitet. Die Flurstücke 11, 11/1 und 11/16 sind im Flächennutzungsplan als MD-Flächen dargestellt und die Grundstücke sind Bestandteil der Ortsabrundungssatzung Traidersdorf/Steinbühl. Im Bereich eines Dorfgebietes müssen ortstypische Immissionen durch Lärm, Gerüche von Tieren und/oder Silagen, Stäube, usw. von den Grundstücksnachbarn toleriert werden. Darauf wird auch ausdrücklich im Textteil der Ortsabrundungssatzung verwiesen (siehe Anlage I, Blatt 13).

Nach Mitteilung des Gutachterausschusses am Landratsamt Cham liegen aus dem Bereich der Ortschaften Traidersdorf und Steinbühl sowie den nahe gelegenen Ortschaften Höfing und Bärndorf drei Verkäufe von Wohn- bzw. Mischbauflächen vor und diese sind zwischen etwa 700 m² und 930 m² groß. Die zwischen 2020 und 2024 veräußerten Bauparzellen sind zu durchschnittlich etwa 60,30 €/m² verkauft worden, mit einer Schwankungsbreite von 50,00 €/m² bis ca. 81,65 €/m². Aus den zurückliegenden fünf Jahren liegen aus dem Stadtgebiet von Bad Kötzting keine Verkäufe von (ehemaligen) Hofstellenanwesen vor, die mit einem vergleichbarem Bestand an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut sind.

[15] Stromanschluss für ein Baugrundstück, Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung (Anschluss an den Abwasserkanal der Kommune) sowie eventuell anfallende Straßenausbaubeiträge, sofern die verkehrsmäßige Anbindung über eine Ortsstraße erfolgt und diese Straße als noch nicht erstmalig hergestellt gilt.

Unter Berücksichtigung der vorgemachten Aussagen bezüglich der Lage in einem MD–Gebiet und dem jeweils vorliegenden Erschließungszustand werden für die einzelnen Grundstücksbereiche folgende Bodenpreise als angemessen erachtet:

- Flurstück 11 (4608 m²)

  900 m² zu 40.- €/m²[16] (ca. 900 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die mit dem Gebäudekomplex 2 und 3 samt Umgriff und Verkehrsflächen bebaut ist)

  500 m² zu 20.- €/m²[17] (ca. 500 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die als Verkehrsflächen rund um die Gebäude 2 und 3 sowie als Zufahrtwege zu den Nachbarflächen bzw. als Zufahrtwege zu den unbebauten Grundstücksbereichen im Nord-, Südwest- und Südteil genutzt werden)

  200 m² zu 20.- €/m²[18] (ca. 200 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die als Zufahrt zu den unbebauten Grundstücksbereichen im Norden und im Südosten von Flurstück 11 genutzt werden können und somit diese Grundstücksbereiche an das öffentliche Straßen- und Wegenetz anbinden)

  470 m² zu ca. 48.- €/m²[19] (ca. 470 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Südostteil von Flurstück 11 darstellt)

  420 m² zu ca. 43.- €/m²[20] (ca. 420 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Südwestteil von Fl.-Nr. 11 darstellt)

---

[16] 40.- €/m² = 55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 – ca. 15,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung (ca. 5.- €/m²) und die Grundstücksentwässerung (ca. 10.- €/m²).

[17] 20.- €/m² = [(55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 – ca. 15,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung (ca. 5.- €/m²) und die Grundstücksentwässerung (ca. 10.- €/m²)] x 50 v. H., da diese Grundstücksbereiche im Westteil von Flurstück 11 nur als Verkehrsflächen nutzbar sind und somit nicht bebaut werden können.

[18] 20.- €/m² = [(55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 – ca. 15,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung (ca. 5.- €/m²) und die Grundstücksentwässerung (ca. 10.- €/m²)] x 50 v. H., da dieser Grundstücksteil nur als Verkehrsfläche nutzbar ist und somit nicht bebaut werden kann.

[19] 48,25 €/m² = [55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 x 115 v. H. (25 % Zuschlag zum Bodenrichtwert weil die Grundstücksfläche mit nur ca. 470 m² eine unterdurchschnittliche Größe für eine Bauparzelle aufweist; 10 % Abschlag zum Bodenrichtwert weil die Baufläche nur zwischen etwa 14,00 m und 14,7 m breit ist)] – [(ca. 5,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung + (ca. 10.- €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge zur Grundstücksentwässerung)]

[20] 42,75 €/m² = [55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 x 105 v. H. (25 % Zuschlag zum Bodenrichtwert weil die Grundstücksfläche mit nur ca. 420 m² eine unterdurchschnittliche Größe für eine Bauparzelle aufweist; 20 % Abschlag zum Bodenrichtwert weil die Baufläche nur zwischen etwa 12,50 m und 14,0 m breit ist und zudem einen ungünstigen Zuschnitt

420 m² zu ca. 54.- €/m²[21] (ca. 420 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Südteil von Flurstück 11 darstellt)
1698 m² zu ca. 26.- €/m²[22] (ca. 1698 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Nordteil von Fl.-Nr. 11 darstellt)

- Flurstück 11/1 (1292 m²)
  1292 m² zu 55.- €/m²[23] (1292 m² erschließungskostenbeitragsfreie MD-Fläche im Innenbereich, die mit dem Wohnhaus samt Umgriff und Verkehrsfläche bebaut ist)

- Flurstück 11/16 (566 m²)
  566 m² zu ca. 51.- €/m²[24] (ca. 566 m² unbebaute, teilerschlossene MD-Fläche im Innenbereich, die bezüglich der Grundstücksfläche bei der Wasserversorgung und der Grundstücksentwässerung als erschlossen anzusehen ist)

Beim Ansatz der vorgenannten Bodenpreise ist berücksichtigt, dass die Ortsstraße Steinbühl ausgebaut und damit als bereits erstmalig hergestellt gilt und, dass auf lange Sicht kein Ausbau der Ortsstraße Traidersdorf geplant ist.

---

aufweist)] – [(ca. 5,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung + (ca. 10.- €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge zur Grundstücksentwässerung)]

[21] 53,75 €/m² = [55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 x 125 v. H. (25 % Zuschlag zum Bodenrichtwert weil die Grundstücksfläche mit nur ca. 420 m² eine unterdurchschnittliche Größe für eine Bauparzelle aufweist; 10 % Abschlag zum Bodenrichtwert weil die Baufläche nur zwischen etwa 14,00 m und 14,7 m breit ist; 10 % Zuschlag, weil die Baufläche unmittelbar südlich an die Ortsstraße Steinbühl anschließt)] – [(ca. 5,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung + (ca. 10.- €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge zur Grundstücksentwässerung)]

[22] 26,25 €/m² = [55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 x 125 v. H. (kein Zu- oder Abschlag zum Bodenrichtwert für die Größe der Baufläche, da diese mit etwa 1698 m² zwar überdurchschnittlich groß ist, man sie aber in zwei oder gegebenenfalls auch drei je etwa gleich große Bauparzellen aufteilen kann; 10 % Abschlag zum Bodenrichtwert, weil die Bauflächen/Bauparzellen einen teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt aufweisen; 15 % Abschlag, weil die etwa 470 m² große Baufläche im Südostteil von Flurstück 11 nur über diesen nördlichen Grundstücksbereich an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden und damit verkehrsmäßig erschlossen werden kann)] – [(ca. 5,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung + (ca. 10.- €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge zur Grundstücksentwässerung)]

[23] 55.- €/m² = Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020. Es erfolgt kein Zuschlag für den Umstand, dass die vorliegenden Kaufpreise leicht über dem Bodenrichtwert liegen, weil das Flurstück 11/1 mit 1292 m² eine überdurchschnittliche Größe für eine Bauparzelle aufweist.

[24] 51,35 €/m² = [55.- €/m² Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie MD-Flächen in der Bodenrichtwertzone 1370020 x 117 v. H. (15 % Zuschlag zum Bodenrichtwert weil die Grundstücksfläche mit 566 m² eine unterdurchschnittliche Größe für eine Bauparzelle aufweist; 8 % Abschlag zum Bodenrichtwert weil die Baufläche nur zwischen etwa 15,8 m und 17,0 m breit ist; 10 % Zuschlag, weil die Baufläche unmittelbar südlich an die Ortsstraße Steinbühl anschließt)] – [(ca. 4,00 €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung + (ca. 9.- €/m² für die noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge zur Grundstücksentwässerung)]

4.3 Die Verkehrswertanteile der mit Gebäuden bebauten Grundstücksbereiche

Bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken werden das Sach- und das Ertragswertverfahren bevorzugt angewendet. Das Vergleichswertverfahren dient oft nur als Orientierung, da hier die individuellen Merkmale der Bewertungsobjekte zu wenig berücksichtigt werden können. Es liegen zwar Verkäufe von (ehemaligen) Hofstellenanwesen im Bereich des Stadtgebietes von Bad Kötzting und den umliegenden Gemeinden vor, der dort vorhandene Gebäudebestand weicht aber deutlich von dem Gebäudebestand auf dem Flurstück 11 ab. Zudem weisen diese Hofstellengrundstücke auch andere Lagemerkmale und Grundstücksgrößen auf. Somit liegen im Umfeld keine verwertbaren Kaufpreise für ehemalige Hofstellengrundstücke vor.

In § 8 Abs. 1 und 3 der ImmoWertV heißt es zur Ermittlung des Verkehrswertes:

(1) „Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

(3) „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und/oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren Gebäude, Baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2) zu berücksichtigen. Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Das heißt, die Summe der errechneten Gebäudesachwerte entspricht nicht dem Verkehrswert, weil für den Substanz- bzw. vorläufigen Grundstückssachwert eine Marktanpassung erfolgen muss. Die Marktanpassung erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, welche das Verhältnis zwischen dem Substanzwert und den tatsächlichen Preisen vergleichbarer Objekte darstellen. Die Marktanpassungsfaktoren werden durch Analyse von Kaufpreisen abgeleitet, wobei diese i. d. R. mit sinkendem Bodenpreisniveau bzw. steigendem vorläufigen Grundstückssachwert abnehmen. Das heißt, je niedriger der Bodenpreis und je höher der vorläufige Grundstückssachwert umso höher ist der „Abschlag“ durch den Marktanpassungsfaktor bzw. umgekehrt.

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Cham hat Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Diese Sachwertfaktoren können für das Flurstück 11/1 bzw. das darauf befindliche Wohnhaus herangezogen werden, aber nicht für den Gebäudebestand auf dem ehemaligen Hofstellenanwesens auf dem Flurstück 11. Für den Gebäudebestand auf dem Flurstück 11 wird der entsprechende Sachwertfaktor auf Grundlage der in der einschlägigen Fachliteratur[25] dargestellten Referenzwerte abgeleitet bzw. sachverständig geschätzt.

Marktanpassung der Gebäudesachwerte gemäß §§ 21 bis 23 der ImmoWertV

Die Ausstattung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude und der verwendeten Baustoffe entspricht dem zum jeweiligen Herstellungszeitpunkt üblichen Standard. Beim Wohnhaus ist der weit größte Teil der Nutzflächen zu Wohnzwecken ausgebaut. Mit rund 667 m² Nutzfläche, davon etwa 552 m² Wohnfläche, liegt eine weit überdurchschnittliche Nutz- bzw. Wohnfläche vor, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von einer Familie alleine zu Wohnzwecken genutzt wird.

[25] Sprengnetter Grundstücksbewertung: Band 3 Nr. 3.03/4.8/1; Kleiber: Verkehrswert von Grundstücken

Die vier Hauseingänge und das derzeit offene, aber mit vertretbarem Aufwand abtrennbare Treppenhaus ermöglichen eine getrennte Nutzung der einzelnen Geschossflächen. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass das Flurstück 11/1 nicht vorwiegend oder nur zur Eigennutzung erworben wird, sondern für die Vermietung als Ertragswertobjekt. Aufgrund der nur noch bedingt zeitgemäßen Ausstattung der Gästezimmer im Obergeschoss, vor allem aber wegen der geringen Raumgrößen, erscheint eine Nutzung als Frühstückspension unwahrscheinlich. Die Einzelvermietung der Gästezimmer im Obergeschoss, z. B. als Appartements für Auszubildende oder Studenten, ist ebenfalls unwahrscheinlich, weil die Ortschaft Traidersdorf zu weit von größeren Arbeitgebern und/oder entsprechenden Bildungseinrichtungen liegt und auch der Anschluss an den ÖPNV unzureichend ist.

Insgesamt betrachtet ist die Wohnqualität des Hauses als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Trotz des relativ hohen Alters weist das Wohnhaus einen noch guten Unterhaltungszustand auf und es liegt, außer bei den Fenstern und einem Teil der Sanitärräume, kein großer Unterhaltungsrückstand oder gar ein Sanierungsstau vor. Die Sanitärräume im Keller- und Erdgeschoss und teilweise auch im Obergeschoss sind als nur noch bedingt zeitgemäß und deshalb als renovierungsbedürftig anzusehen. Dringend austauschen sollte man die über 50 Jahre alten Fenster und die Balkontüren, weil diese eine unzureichende Wärmedämmung aufweisen.

Die technische und wirtschaftliche Nutzbarkeit des ehemaligen Stallbereichs ist nicht mehr gegeben und dieser Gebäudeteil weist zudem einen größeren Bauschaden auf (Standsicherheit der Betondecke zum Obergeschoss nur noch eingeschränkt bzw. bedingt gegeben). Die Dacheindeckung des gesamten Gebäudes weist erhebliche Mängel auf und sofern das Gebäude weiterhin genutzt werden soll, müssen die Schäden behoben bzw. die Dacheindeckung muss ersetzt werden. Eine Nutzung des Gebäudes 2 im Erdgeschoss bzw. von Teilen davon für eine Kleintier- und/oder private Pferdehaltung ist denkbar, zumal dies aus planungsrechtlicher Sicht kein Problem darstellen sollte.

Der Verkehrswert von Flurstück 11

Der „vorläufige Grundstückssachwert“ für das mit den zwei Wirtschaftsgebäuden, Baulichen Anlagen und Außenanlagen bebaute Flurstück 11 bei etwa 140.800.- € (= 123.900.- € + 16.900.- €; siehe Gutachten Seite 29 und 30 bzw. Anlage I, Blatt 10 und 11). Hierbei ist eine Grundstücksfläche von 900 m² miteingerechnet, die restliche Grundstücksfläche muss entsprechend noch berücksichtigt werden.
Das errechnete Ergebnis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert, weil für den Substanz- bzw. vorläufigen Grundstückssachwert noch eine Marktanpassung zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von etwa 0,90[26] als angemessen erachtet bzw. sachverständig geschätzt. Hierbei sind das Gebäudealter, das Bodenpreisniveau und der vorläufige Grundstückssachwert berücksichtigt. Unabhängig davon, fließen die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale („boG“) in die Verkehrswertermittlung mit ein bzw. müssen entsprechend berücksichtigt werden (z. B. Baumängel und Bauschäden; Nutzbarkeit von Stallteil; Hackschnitzelheizungsanlage mit Hackschnitzelbunker).

Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes:

Vorläufiger Grundstückssachwert in €	x	Sachwertfaktor	=	Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €
140.800	x	0,90	=	126.720

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu- bzw. Abschlag für	=	Betrag in €
Zuschlag für Hackschnitzelheizungsanlage im Gebäude 3 mit ca. 65 kW Heizleistung inkl. Hackschnitzelbunker mit Austragung (ca. Bj. 2006)		15.000
Zuschlag für 500 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die als Verkehrsflächen rund um die Gebäude 2 und 3 sowie als Zufahrtwege zu den Nachbarflächen bzw. als Zufahrtwege zu den unbebauten Grundstücksbereichen im Nord-, Südwest- und Südteil genutzt werden kann x 20.- €/m²	=	10.000
Übertrag		25.000

[26] Sachwertfaktor 0,90 → vorläufiger Grundstückssachwert ca. 140.800.- € und Bodenpreisniveau rund 50.- €/m² ebf MI- bzw. MD-Fläche

Zu- bzw. Abschlag für	=	Betrag in €
Übertrag		25.000
Zuschlag für dinglich gesichertes Geh- und Fahrtrecht für Flurstück 11 am Nachbargrundstück mit der Flurnummer 11/12 (Zufahrt zum Flurstück 11 von der Nordostseite her)		3.000
Zuschlag für 200 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die als Zufahrt zu den unbebauten Grundstücksbereichen im Norden und im Südosten von Flurstück 11 genutzt werden können und somit diese Grundstücksbereiche an das öffentliche Straßen- und Wegenetz anbinden x 20.- €/m²		4.000
Zuschlag für 470 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Südostteil von Flurstück 11 darstellt x 48.- €/m²		22.560
Zuschlag für 420 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Südwestteil von Fl.-Nr. 11 darstellt x 43.- €/m²		18.060
Zuschlag für 420 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Südteil von Flurstück 11 darstellt x 54.- €/m²		22.680
Zuschlag für 1698 m² erschließungskostenbeitragspflichtige MD-Fläche im Innenbereich, die den unbebauten Nordteil von Flurstück 11 darstellt x 26.- €/m²		44.148
Abschlag wegen teilweise brüchigen/abgeplatzten Betonboden im Stallbereich sowie Putz- und Mauerrisse im Stallteil (ca. 1.200.- €); Schäden an der Betondecke im Stall (Standsicherheit nur noch bedingt gegeben – ca. 3.000.- €) → insgesamt ca. 4.200.- €		-4.200
Abschlag wegen Schäden an der Wandverkleidung im Obergeschoss von Gebäude 2 (1.000.- €), an der Dacheindeckung (Dachziegel und Firsthauben – ca. 7.800.- €) und den Windbrettern (kaputt oder nicht mehr vorhanden – ca. 700.- €) → insgesamt etwa 9.500		-9.500
Abschlag für nicht mehr gegebene technische bzw. wirtschaftliche Nutzbarkeit des ehemaliges Stallteiles mit unterschiedlichen Niveauhöhen des Betonbodens inkl. Futterbarren, der Rinderstall-Aufstallung und der noch vorhandenen Güllekanäle		-5.000
Abschlag wegen Überbauung mit Mauer bzw. betonierter/gepflasterter Rinne im östlichen Anschluss an das Gebäude 3 durch die Eigentümer der im Osten anschließenden Nachbarfläche mit der Flurnummer 11/7		-800
Zuschlag für 1/1 Gemeinderecht		0
Summe bzw. Saldo boG		119.948

	Betrag in €
Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €	126.720
Summe bzw. Saldo besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €	119.948
Marktangepasster Grundstückssachwert in €	246.668

Der unbelastete marktangepasste Grundstückssachwert des mit den Gebäuden 2 und 3 bebauten Grundstücksteiles sowie der unbebauten Grundstücksbereiche auf dem ehemaligen Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 11 und einer Grundstücksfläche von 4608 m² liegt bei rund 246.700.- €. Man kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass das ehemalige Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 11 nur zur Eigennutzung erworben und nicht verpachtet wird. Aus diesem Grund erfolgt keine Gebäudeertragswertberechnung für den mit Gebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksteil.
Der Verkehrswert des unbelasteten, mit den zwei Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksteiles sowie der unbebauten Grundstücksbereiche auf dem Flurstück 11 mit einer Grundstücksfläche von 4608 m² wird auf etwa 246.700.- € geschätzt.

Der Verkehrswert von Flurstück 11/1

Der „vorläufige Grundstückssachwert“ für das mit dem Wohnhaus Hs.Nr. 3, den Baulichen Anlagen und Außenanlagen bebaute Flurstück 11/1 liegt bei etwa 516.400.- € (= 495.900.- € + 20.500.- €; siehe Gutachten Seite 39 und 40 bzw. Anlage I, Blatt 8). Hierbei ist die gesamte Grundstücksfläche von 1292 m² miteingerechnet.
Auch hier entspricht das errechnete Ergebnis nicht dem Verkehrswert, weil für den Substanz- bzw. vorläufigen Grundstückssachwert eine Marktanpassung zu erfolgen hat. Da der Gutachterausschuss am Landratsamt Cham seit 2018 Sachwertfaktoren aus dem Verkauf von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ableitet, werden diese bei der Verkehrswertschätzung berücksichtigt. Für den aktuellen Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss aus den Jahren 2022 und 2023 insgesamt 161 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ausgewertet. Die Wohnflächen der Häuser liegen im Mittel bei etwa 155 m² (83 m² bis 265 m²), das durchschnittliche Baujahr liegt im Jahr 1995 (1963 bis 2022) und der vorläufige Sachwert der Häuser liegt bei etwa 386.000.- € (150.000.- € bis 680.000.- €), bei einem durchschnittlichen Bodenpreis von etwa 80.- €/m² erschließungskostenbeitragsfreie Baufläche.

Für das Flurstück 11/1 wird ein Sachwertfaktor von etwa 0,96[27] als angemessen erachtet bzw. sachverständig geschätzt. Hierbei sind das Gebäudealter, das Bodenpreisniveau und der vorläufige Grundstückssachwert berücksichtigt. Unabhängig davon, fließen auch hier die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale („boG“) in die Verkehrswertermittlung mit ein bzw. müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes:

Vorläufiger Grundstückssachwert in €	x	Sachwertfaktor	=	Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €
516.400	x	0,96	=	495.744

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu- bzw. Abschlag für	=	Betrag in €
Abschlag wegen altem Öltank im abgemauerten Bereich unter der Terrasse, der vermutlich noch Reste von altem Heizöl enthält und nach der Stilllegung nicht gereinigt worden ist		-1.800
Abschlag wegen Kältebrücken der vorgezogenen Betondecken im Bereich der betonierten Balkone an der Süd- und teilweise auch an der Nordseite		-6.000
Abschlag für die über 50 Jahre alten Doppelscheibenfenster in Holzrahmen inkl. Dachfenster und die Balkontüren wegen der unzureichenden Wärmedämmung		-25.000
Abschlag wegen feuchtem Mauerwerk im Ostteil von Kellergeschoss (ca. 1.800.- €), diverser kleinerer Putz- und Mauerschäden in den Geschossflächen sowie von Mauerrissen (ca. 2.200.- €) und Abplatzungen von Fliesen auf der Terrasse bzw. den Balkonen (1.500.- €)		-5.500
Abschlag für Witterungsschäden an den Balkongeländern sowie dem Aufgang zum Wohnhaus an der Südwestseite		-1.500
Abschlag wegen verrutschter Mineralfaserdämmung im Bereich des Dachgeschosses		-800
Abschlag wegen sehr schlecht gedämmter Glas- bzw. Fensterfront im Treppenhaus an der Nordseite von Wohnhaus		-2.000
Zuschlag für die Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses		2.500
Zuschlag für den Einbau von Bädern mit WC in insgesamt fünf der acht Gästezimmer im Obergeschoss des Wohnhauses		10.000
Summe bzw. Saldo boG		-30.100

[27] Sachwertfaktor 0,96 → vorläufiger Grundstückssachwert ca. 516.400.- €, überdurchschnittlich großes Grundstück und weit überdurchschnittlich große Wohnfläche; Bodenpreisniveau rund 50.- €/m² erschließungskostenbeitragsfreie MD-Fläche

Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €	495.744
Summe bzw. Saldo boG in €	-30.100
Marktangepasster Grundstückssachwert in €	465.644

Der unbelastete marktangepasste Grundstückssachwert des mit dem viergeschossigen Wohnhaus bebauten Grundstücks auf dem Flurstück 11/1 mit eines Grundstücksfläche von 1292 m² liegt bei etwa 465.600.- €.

Der Ertragswert des Grundstücks (Grundstücksertragswert)

Um den Grundstücksertragswert für das Flurstück 11/1 sachgerecht ermitteln zu können, ist eine Mietpreisauskunft eingeholt worden. Es errechnet sich ein marktorientierter Grundstücksertragswert in Höhe von ca. 450.000.- € (siehe Anlage I, Blatt 9).

Der Verkehrswert für das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück samt Umgriff-, Verkehrs-, Rasen-, Zier- und Gehölzflächen wird gemäß nachfolgender Gewichtung von unbelastetem marktangepassten Grundstückssachwert und marktorientiertem Grundstücksertragswert abgeleitet:

Marktangepasster Grundstückssachwert		Marktorientierter Grundstücksertragswert		Verkehrswert des Grundstücks
465.600.- € x 50 v. H.	+	450.000.- € x 50 v. H.	=	457.800.- €

Da es sich um ein sehr großes Wohnhaus mit einer weit überdurchschnittlichen Nutz- bzw. Wohnfläche handelt und die vier Eingänge, das abtrennbare Treppenhaus sowie die beschriebene Ausstattung in den einzelnen Geschossflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, ist sowohl ein Erwerb des Grundstücks zur Eigennutzung als auch zur Vermietung denkbar. Deshalb wird der marktangepasste Grundstückssachwert und der marktorientierte Grundstücksertragswert jeweils gleich gewichtet.
Der unbelastete Verkehrswert des mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücks mit der Flurnummer 11/1 und einer Grundstücksfläche von 1292 m² wird auf rund 457.800.- € geschätzt.

4.4 Die Verkehrswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke

Gemäß ImmoWertV erfolgt bei der Festsetzung des Verkehrswertes für ein Grundstück bzw. einzelne Grundstücksbereiche eine Marktanpassung, welche neben der Lage, Größe und den objektspezifischen Eigenschaften auch die aktuelle Marktsituation berücksichtigt. Unter Berücksichtigung vorgemachter Aussagen und den Wert relevanten Verhältnissen werden folgende Verkehrswerte für die Grundstücke geschätzt:

Gemarkung - Flurnummer	Fläche in m²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m²	€/m²	Ca. € je Grundstücksanteil	Verkehrswert des Grundstücks in € (gerundet)
Traidersdorf - 11	4608	900 m² Gebäude-, Verkehrs- und Freiflächen mit Umgriff 3708 m² erschließungskostenbeitragspflichtiges Rohbauland	-	-	246.700
Traidersdorf – 11/1	1292	1292 m² Gebäude-, Verkehrs- und Freiflächen mit Umgriff	-	-	457.800
Traidersdorf – 11/16	566	566 m² teilerschlossenes Rohbauland	51,00	28.866	28.900
Summen	**6466**	**6466 m²**	**-**	**-**	**733.400**

Der **Gesamtverkehrswert** der drei Grundstücke (Summe der Liquidationswerte) mit den Flurnummern 11, 11/1 und 11/16 in der Gemarkung Traidersdorf, Stadt Bad Kötzting, mit einer Gesamtfläche von 6466 m² liegt bei etwa **733.400.- €**.

5 Der Wert des Inventars und Zubehör auf den Grundstücken

Auf dem Flurstück 11 haben sich zum Zeitpunkt der Ortseinsicht Maschinen und Geräte befunden. Diese sind im Erd- und Obergeschoss von Gebäude 2 sowie im Obergeschoss von Gebäude 3 abgestellt. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Maschinen und Geräte konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung des technischen Zustandes beschränkt sich auf den äußeren Eindruck.

Auf dem Flurstück 11 befanden sich zum Zeitpunkt der Ortseinsicht folgende Inventare:

Lfd. Nr.	Inventarbestandteil (Vieh, Maschine, Gerät)	Ca. Alter in Jahren	Ausstattung, Arbeitsbreite, Leistung, etc.	Ungefährer Zeitwert in €
1	Schlepper: Fabrikat Same; Typ ACQUAPOWER 4; Baujahr 2003; polizeiliches Kennzeichen CHA-LH 61	21	Allrad-Antrieb; ca. 65 kW bzw. ca. 88 PS; Kabine; 40 km/h; ca. 2665 Betriebsstunden; Reifen vorne ca. 35 % und hinten ca. 75 %; drei doppelwirkende Steuerventile im Heck- und ein doppelwirkendes Steuerventil im Frontbereich; Fronthydraulik; Frontzapfwelle; Arbeitsscheinwerfer; Ein- und Zweikreis-Druckluftbremsanlage; insgesamt guter Allgemeinzustand	32.000
2	Schlepper: Fabrikat IHC; Typ 353; Baujahr 1972; polizeiliches Kennzeichen KÖZ-W 503	52	Hinterrad-Antrieb; ca. 26 kW bzw. ca. 35 PS; Überrollbügel; 25 km/h; ca. 10418 Betriebsstunden; Reifen vorne ca. 60 % und hinten ca. 70 %; ein einfachwirkendes Steuerventil im Heckbereich; Fingerbalken-Seitenmähwerk; leichte Leckölverluste; insgesamt durchschnittlicher Allgemeinzustand	3.600
3	Forst-Seilwinde: Fabrikat Forstmaster, Typ 5 EH Pro	11	Ca. 5,0 t Zugkraft; ca. 50 m Seillänge und ca. 11 mm Seildurchmesser; Umlenkrolle; Funkfernbedienung; Gelenkwelle; Stützfuß	2.600
4	Balkenmäher: Fabrikat Agrostroj Jicin	32	Fingermähbalken mit ca. 1,10 m Arbeitsbreite; schlechter Allgemeinzustand	150
5	Ladewagen: Fabrikat Mengele; Typ n. b.	55	Einachsig; ca. 3,0 t Gesamtgewicht; geschobene Pick-Up mit ca. 1,5 m Breite; Stützfuß; Handbremse; kein Messerblock, ohne Aufbau und ohne Heckklappe	50
Übertrag				38.400

Lfd. Nr.	Inventarbestandteil (Vieh, Maschine, Gerät)	Ca. Alter in Jahren	Ausstattung, Arbeitsbreite, Leistung, etc.	Ungefährer Zeitwert in €
Übertrag				38.400
6	Pendel-Düngerstreuer: Fabrikat Vicon; Typ n. b.	15	Ca. 200 l Fassungsvermögen; Gelenkwelle, mechanischer Schieber	100
7	Holz-Rückewagen: Fabrikat KTS; Typ 8,5	12	Bj. 2012; 25 km/h; Tandemachse; 8,5 t Gesamtgewicht; Kran mit Auslegung ca. 6,3 m; hydraulisch klappbare Seitenstützen; Beleuchtung; Zweikreis-Druckluftbremsanlage	12.500
8	Kombi Abricht/Dickenhobelmaschine: Fabrikat GEA, Typ R 510	41	Bj. 1983; 380 V / ca. 4 kW; elektrische Höheneinstellung; 510 mm Arbeitsbreite	2.600
9	Abrichthobelmaschine: Fabrikat Matin, Typ n. b.	60	Ca. Bj. 1964; 380 V / ca. 5 kW; mechanische Höheneinstellung; 510 mm Arbeitsbreite	1.000
10	Absauganlage: Fabrikat Spänex, Typ n. b.	55	380 V / ca. 1,5 kW; Rolltisch; ca. 150 l Staubsack	600
11	Langbandschleifmaschine: Fabrikat Hessemann; Typ n. b.	55	Ca. 200 cm Arbeitsbreite; Absaugvorrichtung	300
12	Format-Kreissäge: Fabrikat Schneider, Typ FK1	45	380 V / ca. 1,5 bis 2,0 kW; ca. 250 cm Tischlänge (ohne Schrägstellung); mechanische Verstellung	1.400
13	Tischfräsmaschine (Spindelfräse): Fabrikat Stehle, Typ n. b.		380 V; starre Spindel; Vorschub mit 4 Rollen; Absaugvorrichtung	1.500
14	Bandsäge: Fabrikat GEA, Typ SQ 600	41	Bj. 1983; Rollendurchmesser ca. 600 mm; Motor 2,2 kW / 380 V; Tischgröße ca. 500 mm x 600 mm; Schnitthöhe ca. 300 mm	1.900
20	Summe			60.300

Die zum Zeitpunkt der Ortseinsicht auf dem Flurstück 11 befindlichen **Zubehörstücke** und **Bestandteile** (Schlepper, Maschinen und Geräte) haben einen **Verkehrswert** (Zeitwert) in Höhe von rund **60.300.- €**.

6 Zusammenfassung

Insgesamt zwölf Personen sind gemeinsame Eigentümer – in Erbengemeinschaft – eines größeren Grundstücksbestandes in der Gemarkung Traidersdorf, Stadt Bad Kötzting im Landkreis Cham. Die drei beieinanderliegenden Grundstücke mit den Flurnummern 11 (4608 m²), 11/1 (1292 m²) und 11/16 (566 m²) befinden sich im zentralen Bereich der Ortschaft Traidersdorf bzw. im Übergang zwischen den Ortschaften Traidersdorf und Steinbühl. Die Gesamtfläche der drei Grundstücke liegt bei 6466 m². Die drei Grundstücke sind Bestandteil einer Ortsabrundungssatzung, liegen demnach im Innenbereich, und im Flächennutzungsplan sind die drei Grundstücke als MD-Flächen (Dorfgebiet) dargestellt.

Das Flurstück 11/1 ist mit einem viergeschossigen Wohnhaus bebaut und das im Südosten daran anschließende Flurstück 11/16 ist unbebaut. Das 4608 m² große Flurstück 11 schließt sich westlich und nördlich an das Flurstück 11/1 an und auf diesem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiger Gebäudekomplex aus ehemaligem Stall und Heizungsraum, der zusammen einen Grundstücksbereich von etwa 900 m² einnimmt. Die restlichen Grundstücksbereiche von Flurstück 11 sind unbebaut, diese werden teilweise als Verkehrsflächen genutzt, überwiegend handelt es sich hierbei um erschließungskostenbeitragspflichtiges Rohbauland, das derzeit als Grünland genutzt wird.
Inmitten des Grundstückskomplexes der Flurstücke 11, 11/1 und 11/16 befindet sich auf dem Flurstück 11/7 ein Wohnanwesen, das über das Flurstück 11 angefahren wird.

Die Gemarkung Traidersdorf stellt den südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Bad Kötzting dar. Der Grundstücksbestand befindet sich somit im südlichen Bereich des Landkreises Cham, angrenzend an den Landkreis Regen (Gemeinde Arnbruck bzw. Stadtgebiet Viechtach).

Nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer ist keines der Grundstücke oder ein darauf befindliches Gebäude verpachtet bzw. vermietet, auch nicht Teile davon. Die Gebäude bzw. einzelne Gebäudebereiche werden teilweise von den Eigentümern genutzt, teilweise stehen sie leer oder sind derzeit ungenutzt.

Das Amtsgericht Regensburg – Abteilung für Immobiliarvollstreckung – hat für den vorgenannten Grundstücksbestand ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft eingeleitet.

Die gutachtlichen Ermittlungen haben folgende Ergebnisse erbracht:

Gemarkung - Flurnummer	Fläche in m²	Tatsächliche Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks ca. in m²	Verkehrswert des Grundstücks in €
Traidersdorf - 11	4608	900 m² Gebäude-, Verkehrs- und Freiflächen mit Umgriff 3708 m² erschließungskosten-beitragspflichtiges Rohbauland	246.700
Traidersdorf – 11/1	1292	1292 m² Gebäude-, Verkehrs- und Freiflächen mit Umgriff	457.800
Traidersdorf – 11/16	566	566 m² teilerschlossenes Rohbauland	28.900
Summen	**6466**	**6466 m²**	**733.400**

Der **Gesamtverkehrswert** der drei Grundstücke (Summe der Liquidationswerte) mit den Flurnummern 11, 11/1 und 11/16 in der Gemarkung Traidersdorf, Stadt Bad Kötzting, mit einer Gesamtfläche von 6466 m² liegt bei etwa **733.400.- €**.

Die zum Zeitpunkt der Ortseinsicht auf dem Flurstück 11 befindlichen **Zubehörstücke** und **Bestandteile** (Schlepper, Maschinen und Geräte) haben einen **Verkehrswert** (Zeitwert) in Höhe von rund **60.300.- €**.

Aufgestellt:
Willmering, den 31.03.2025