



Dipl.-Ing. Franz Höng

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

Hochstraße 18 • 94081 Fürstenzell • Telefon 08502/3427 • Telefax 08502/3484 • e-mail: info@sv-hoeng.de

Exposé für das Amtsgericht Passau im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 803 K 34/22

Anschrift: **Röhrendobl 3, 94051 Hauzenberg**

Objektart: Abbruchobjekt
Einfamilienwohnhaus mit Garage
auf Flurnummer 1640/2 zu 1146m²
Gemarkung Germannsdorf

Nutzung: Das Anwesen steht lt. Angabe seit 11 Jahren leer

Flächen/Maße: Wohnhaus
Bruttogrundfläche 300 m²
Umbauter Raum 598 m³
Wohnfläche (ca.) 150 m²

Garage
Bruttogrundfläche 88 m²
Umbauter Raum 213 m³

Makrolage: Hauzenberg
Microlage: Stadtteil Germannsdorf

Erschließung: voll erschlossen

Verkehrslage: über Erschließungsstraße normal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden

Verkehrswert: des freigelegten Grundstücks
EUR 103.000,00 im miet- und lastenfreien Zustand
(einhundertdreitausend Euro)

Stichtag: 14.12.2022

Haftungsausschluss: Dieser Auszug aus diesem Gutachten dient der Kurzinformation und kann in wesentlichen Teilen das Objekt nur unvollständig beschreiben. Es ist deshalb in jedem Falle bei näherem Interesse das beim Amtsgericht aufliegende Originaldokument einzusehen.
Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

Baurecht:

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Röhrenwiesen“ und ist dort als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Wesentliche Festsetzungen:

2 Vollgeschosse,

Hangbauweise:

Erdgeschoss und

Untergeschoss, bei

versetzter Bauweise

bergseits ausgebautes

Dachgeschoss zulässig

höchstzulässige

Grundflächenzahl¹

GRZ 0,4

höchstzulässige

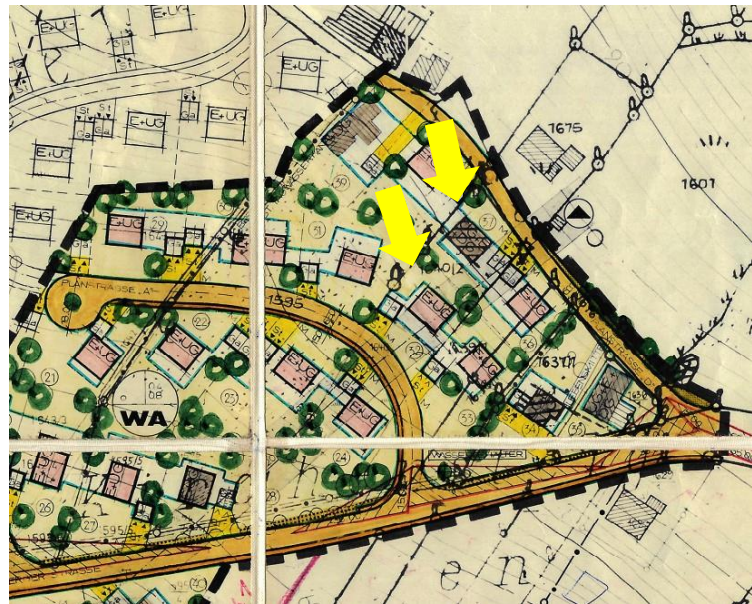
Geschoßflächenzahl

GFZ 0,8

Offene Bauweise

Mindestgröße des

Baugrundstücks: 600 m²



© Stadt Hauzenberg

Gemäß Bebauungsplan ist auf dem Grundstück die bauliche Nutzung mit 2 Bauparzellen festgesetzt. Allerdings ist das südlich angrenzende Grundstück Flurnummer 1640, über das die südliche Bauparzelle erschlossen wird, nicht Gegenstand des Gutachtens und gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Hauzenberg im Eigentum der Stadt Hauzenberg. Bei Realisierung eines Bauvorhabens sind also diesbezüglich noch Verhandlungen mit der Stadt Hauzenberg erforderlich.

Grundbuch:

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Germannsdorf			
Blatt:	927		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	1640/2	Röhrendobl HsNr. 3; Wohnhaus, Garten	1.146

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

¹ Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO: gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO: gibt an wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

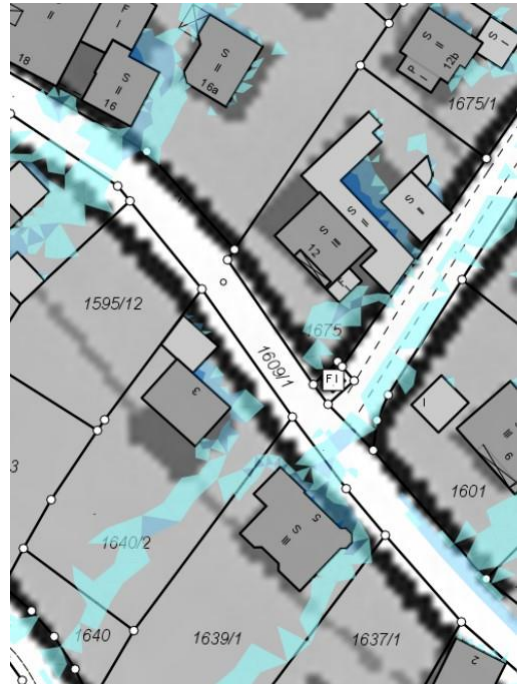
Zuschnitt und Beschaffenheit

Guter, trapezförmiger Zuschnitt, ca. 24 m breit (Nordwest-Südostrichtung), im Mittel 48 m tief (Nordost-Südwestrichtung).

Das Gelände ist nach Südwesten hängig. Der Höhenunterschied zwischen Nordostgrenze und Südwestgrenze beträgt ca. 8 m. Die Bebauung befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks.

Gemäß Sturzflutenkonzept der Stadt Hauzenberg liegt das Grundstück bei einer Niederschlagsmenge von N100 (100-jähriges Niederschlagsereignis) im gefährdeten Bereich.

Auszug aus Sturzflutenkonzept
der Stadt Hauzenberg
ohne Maßstab



Wohnhaus

Baujahr: lt. Angabe in den 1960iger Jahren

Einteilung

Wohnhaus:

Untergeschoss: Treppenhaus, Flur mit Ausgang zum Garten, Holzlager, WC, Bad, Abstellraum, Küche, 2 Zimmer

Erdgeschoss: Flur, Treppe, Speis, Küche, Wohnen/Essen, Balkon, Schlafzimmer, Bad

Dachgeschoss: Treppe, Flur, Bad, Abstellraum, mit Ausbau begonnener Raum und nicht ausgebauter Dachraum

Garage:

Untergeschoss: beim Ortstermin unzugänglich: Lagerraum

Erdgeschoss: 2 Pkw Stellplätze

Baubeschreibung Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände	massiv, tapeziert oder geputzt, gestrichen
Decken:	Massivdecken
Treppen:	Kunststeintreppe
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	Einzelöfen
Warmwasser:	über Elektroboiler
Fenster:	Holzverbundfenster aus der Bauzeit
Türen:	Haustüre in Holz mit verglastem Feld innen: glatte, Türen, Holzzargen
Bodenbeläge:	PVC, Betonwerksteine, Fliesen
Sanitär:	UG: Bad mit Einbauwanne, WC, Waschbecken, ½ hoch gefliest und sep. WC EG: Einbauwanne, WC, Waschbecken, Wände gefliest oder mit Holz verschalt DG: Einbauwanne, Waschbecken, WC, Wände gefliest
Küche:	einfache Anschlüsse; Fliesenspiegel
Elektro:	ursprünglicher Standard
Balkon:	keramischer Belag, Holzgeländer an Metallunterkonstruktion

Garage:

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände	massiv
Decken:	Massivdecke
Dach:	flaches Pultdach, Bitumenbahnen
Tore/Türen:	Stahlblechkipptore, seitliche Zugangstüre, Metalltüre zum Untergeschoss

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- terrassierte Gartenflächen
- Verfallenes Gartenhaus
- Einfriedung: straßenseitig Stützmauer und Metallzaun an gemauerten Säulen
- Bäume, Sträucher und Koniferen

Bauzustand

Wohnhaus:

- ☐ sämtliche Ausbaugewerke sind überaltert (sanitäre Einrichtungen, Bodenbeläge, Fenster, Türen, etc.)
- ☐ das Dach ist weitgehend ungedämmt
- ☐ Beheizungsmöglichkeit und energetische Verhältnisse unzureichend
- ☐ Insgesamt: überalterte Bauweise und schlechter Gesamtzustand, starker Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf

Garage:

- ☐ Dach ist bereits verfallen, abbruchreife Bausubstanz

Außenanlagen, auf soweit bei den beim Ortstermin herrschenden Wetterverhältnissen beurteilbar:

- ☐ mäßiger Gesamtzustand, vernachlässigt, verwildert

Fazit:

Das Anwesen ist in einem schlechten, überalterten Zustand.

Die Bauweise ist überaltert, die wirtschaftliche Lebensdauer ist abgelaufen: d.h. die Bebauung

- entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Bedürfnissen und weist einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundriss, Geschosshöhe, Konstruktion) auf
- die Baugestaltung und Funktionserfüllung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen
- und bleibt weit hinter dem technischen Fortschritt zurück

Außenanlagen

- ☐ Der Bewuchs ist überaltert und sich selbst überlassen
- ☐ Insgesamt: überwiegend unbrauchbarer Gesamtzustand

Eine Renovierung oder Modernisierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist nicht mehr möglich.

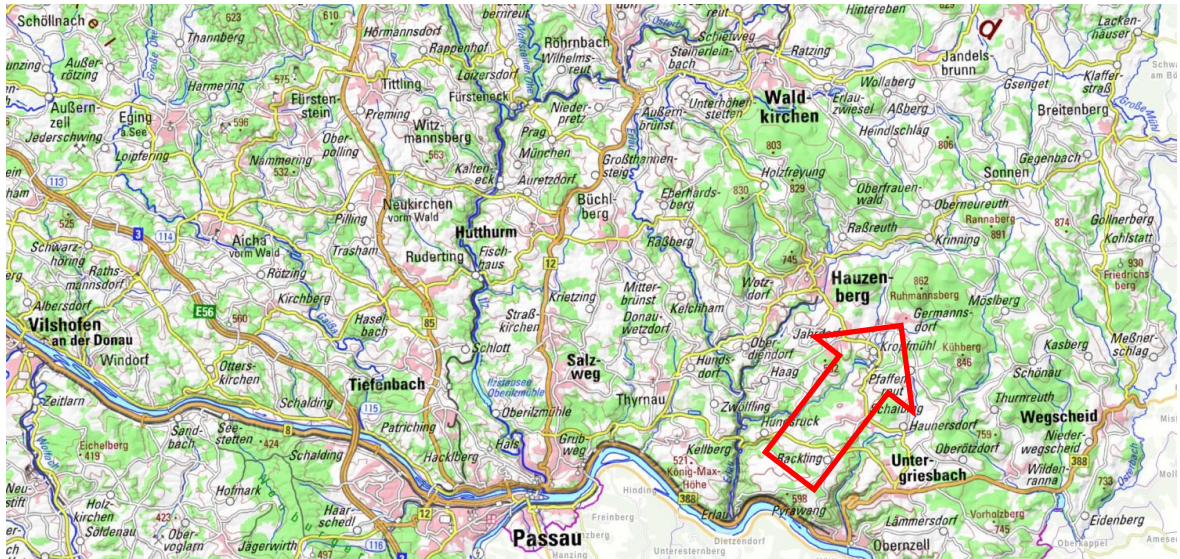
Im Gutachten wird deshalb von einer Neubebauung des Grundstücks ausgegangen und die Abbruch- bzw. Räumungskosten der vorhandenen Bebauung vom ermittelten Bodenwert abgesetzt.

Energieausweis: konnte nicht beigebracht werden, liegt nicht vor

Anlagen:

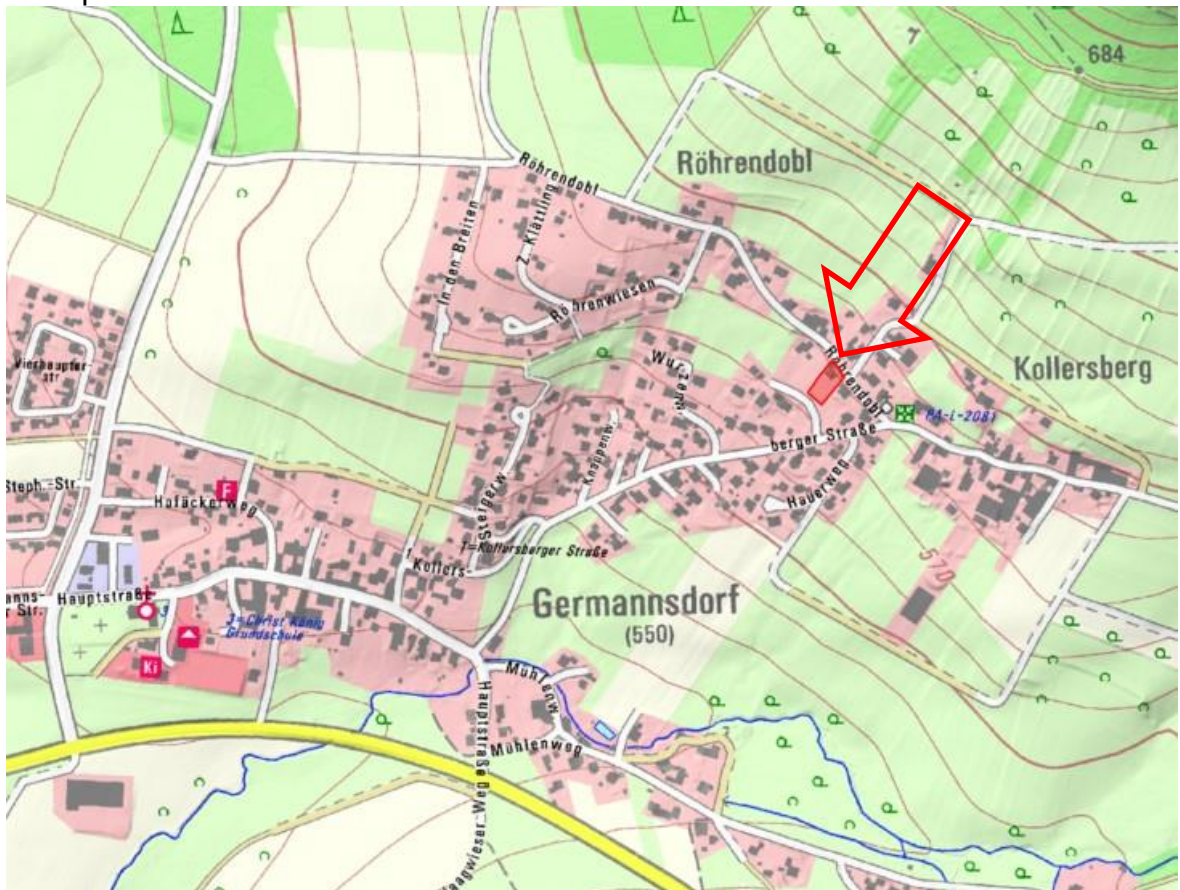
- ☐ Übersichtskarte
- ☐ Digitaler Ortsplan
- ☐ Lageplan- und Luftbildausschnitt

Übersicht - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Stadtplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Luftbild - ohne Maßstab

Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2022

