

JÜRGEN HUBER

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

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

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

GUTACHTEN



im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 2 K 56/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens Obergrasensee 1 in 84347 Pfarrkirchen

Grundstück Flurstück-Nr. 2064/2, Gemarkung Untergrasensee

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 10.11.2023



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 26.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen.....	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2. Hinweise und Annahmen.....	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächenmaße	8
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
2.6 Überbauungssituation.....	9
3. Beschreibung und Beurteilung.....	11
3.1 Standort und Lage	11
3.2 Grundbuch.....	15
3.3 Grund und Boden	16
3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	18
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation.....	18
3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation	18
3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht.....	18
3.4.4 Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz.....	19
3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung.....	19
3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung.....	19
3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks.....	20
3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	21
3.5.1 Einfamilienhaus.....	21
3.5.2 Garagengebäude	23
3.5.3 Nebengebäude	24
3.5.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	25
3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	25
3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	25
3.8 Marktpositionierung	26
4. Verkehrswertermittlung.....	27
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	27
4.2.1 Bewertungssystematik	27

4.2.2	<i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)</i>	28
4.2.3	<i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)</i>	33
4.2.4	<i>Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)</i>	33
4.2.5	<i>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)</i>	36
4.2.6	<i>Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	37
4.2.7	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	38
4.2.8	<i>Sachwert des Grundstücks</i>	38
4.3	Verkehrswert	39
4.4	Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB	39
5.	Schlusswort	40

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 29.09.2023 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 2 K 56/23) – die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für das Grundstück Flurstück-Nr. 2064/2, Gemarkung Untergrasensee mit der Adresse Obergrasensee 1 in 84347 Pfarrkirchen. Der Grundbesitz ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaut.

Das Gutachten dient zur Bestimmung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 10.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

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

1.2 Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 10.11.2023 durch den Unterzeichner ohne Teilnahme weiterer Personen.

Der betreibende Gläubiger sowie der Schuldner wurden mit Schreiben vom 17.10.2023 über den Termin informiert und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zu der Immobilie sicherzustellen. Beide Parteien bzw. Vertreter waren nicht anwesend.

Die frei zugänglichen Bereiche des Grundstücks konnten in Augenschein genommen werden. Ein **Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes wurde nicht ermöglicht**. Ein Blick in das Innere des Wohngebäudes konnte nur eingeschränkt über die Eingangstür sowie über ein Fenster des nordwestlichen Flures erfolgen.

Der konkrete Innenausbau, die Innenausstattung, die Grundrissituation, der Umfang der Unterkellerung sowie die Nutzungssituation sind nicht bekannt.

Die Verkehrswertermittlung basiert auf plausiblen Annahmen, die sich nach äußerem Eindruck und der verwendeten Arbeitsunterlagen ergeben. Es besteht das Risiko, dass die Unterstellungen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten sind bei der Beurteilung des Ergebnisses der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

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

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

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

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Untergrasensee, Blatt 985, Abdruck des Amtsgerichts Eggenfelden vom 22.09.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 985, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 16.06.2023, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Auszüge aus der Genehmigungsplanung zum Bauvorhaben „Fassadenänderung am bestehenden Wohnhaus“, mit Erdgeschossgrundriss, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, BV-Nr. 1042/77, übersandt durch das örtliche Bauamt am 07.12.2023, als pdf-Datei
 - Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Rottal-Inn zum o.g. Bauvorhaben, vom 23.06.1977, übersandt durch das örtliche Bauamt am 07.12.2023, als pdf-Datei
 - Auszüge aus der Genehmigungsplanung zum Bauvorhaben „Aufstockung des Wohn- und Gasthauses, Anbau eines Geräteraumes und Garage“, mit Erdgeschossgrundriss, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, geprüft am 28.09.1962, übersandt durch das Staatsarchiv Landshut mit Schreiben vom 10.01.2024, als pdf-Datei
 - Beschluss des Landratsamtes Pfarrkirchen zum o.g. Bauvorhaben, ohne Datumsangaben, übersandt durch das Staatsarchiv Landshut mit Schreiben vom 10.01.2024, als pdf-Datei
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen, Online-Abruf vom 11.01.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 15.01.2024 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Rottal-Inn betreffend Bodenrichtwerte, vergleichsgeeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Anfrage beim örtlichen Bauamt am 06.12.2023 und beim Staatsarchiv Landshut am 15.12.2023 zu Grundrissplänen und Gebäudeschnitten der auf dem gegenständlichen Grundbesitz vorhandenen baulichen Anlagen

- schriftliche Auskunft des örtlichen Amtes für Bau- und Stadtentwicklung vom 07.12.2023 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung und dem besonderen Städtebaurecht
- schriftliche Auskunft der Stadt Pfarrkirchen vom 27.12.2023 zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen zur Wasserver- und Wasserentsorgung und den Erschließungsbeiträgen nach BauGB
- schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 13.12.2023, übersandt durch das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Umwelt und Natur
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 11.01.2024 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 11.01.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 26.01.2024 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 **Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

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

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

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

2.4 Flächenmaße

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

Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Genehmigungsplänen sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgte eine planimetrische Ermittlung.

Für das Keller- und Dachgeschoss des Einfamilienhauses lagen keine Grundrisse vor. Bei der Ermittlung der BGF wird nach äußerem Eindruck unterstellt, dass das vordere Bauteil zur Hälfte unterkellert ist. Die Wohnfläche des ausgebauten Teils des Dachgeschosses ist auf Basis der Wohnfläche des darunterliegenden Bauteils und einem in

der Fachliteratur² veröffentlichten Verhältnisfaktor ermittelt worden.

Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 und 2/3 ersichtlich. Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV im Hinblick auf die bestehenden Lasten und Beschränkung in Abteilung II keine Anwendung.³ Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

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

Die existierenden Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

2.6 Überbauungssituation

Der gegenständliche Geräteraum überbaut das nördliche Nachbarflurstück-Nr. 1692. Die überbaute Fläche beträgt gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs rd. 1 m². Informationen zu einer dinglichen Absicherung liegen nicht vor.

Die Beurteilung, ob der Überbau (§ 912 BGB) zu dulden ist sowie die Kriterien für die Bemessung einer eventuell geschuldeten Überbaurente (§ 913 BGB) bedürfen einer juristischen Würdigung, die durch den Unterzeichner nicht erfolgen kann. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der bezogen auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung zu ermittelnde Verkehrswert der überbauten Bodenfläche die maßgebende Grundlage für die Bemessung der Überbaurente und daraus ist die Rente als angemessene Verzinsung zu ermitteln.⁴

Sofern man als Zeitpunkt der Grenzüberschreitung das Baujahr des Gebäudebestandes heranzieht, müsste man vmtl. auf das Jahr 1962 abstellen. Aus dem weit in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt und der geringen überbauten Flächengröße wäre die

² vgl. M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. überarbeitete Auflage; Wiesbaden, Berlin: 1996; Seite 22

³ Bernd-Peter Schäfer: Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Sachverständigen-Kolleg, Aus- und Weiterbildungsinstitut für Bau- und Immobiliensachverständige, Skript zum Webinar am 05.06.2023, Seite 69

⁴ Vgl. BGH-Urteil vom 12.10.2018 - V ZR 81/18

Überbaurente und der Werteinfluss tendenziell gering. Hinzu kommt, dass das überbaute Nachbarflurstück vmtl. als Landwirtschaftsfläche zu beurteilen ist.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Marktteilnehmer einen Werteinfluss bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen. Bei der Wertableitung bleiben die aus der Überbauungssituation resultierenden Sachverhalte außer Acht.

3. Beschreibung und Beurteilung

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

3.1 Standort und Lage

Überregionale Lage

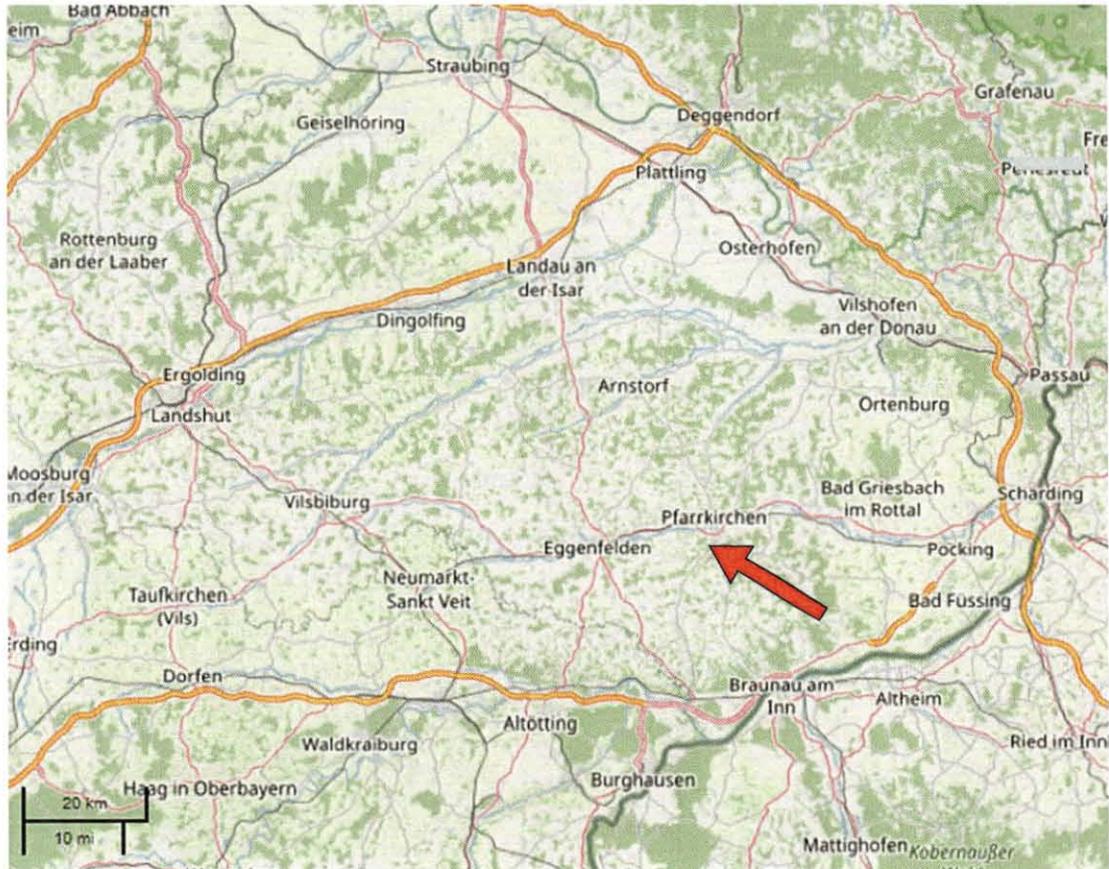


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 11.01.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)



Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Rottal-Inn
Einwohnerzahl im Landkreis:	124.681 Einwohner (Stand 30.06.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 6,0 % gestiegen
überregionale bedeutende Städte:	Passau (rd. 54 km nordöstlich), Landshut (rd. 75 km nordwestlich), München (rd. 120 km westlich)
Wirtschaftsstruktur:	stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im Oktober 2023 bei 3,2 % lag

Kaufkraft:	im Landkreis Rottal-Inn rd. 12 % unter dem Landesdurchschnitt und rd. 3,3 % unter dem bundesdeutschen Schnitt (MB-Research, Stand 2023)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahnen A 3 und A 94, Bundesstraßen B 12, B 20 und B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 110 km entfernt

Regionale Lage

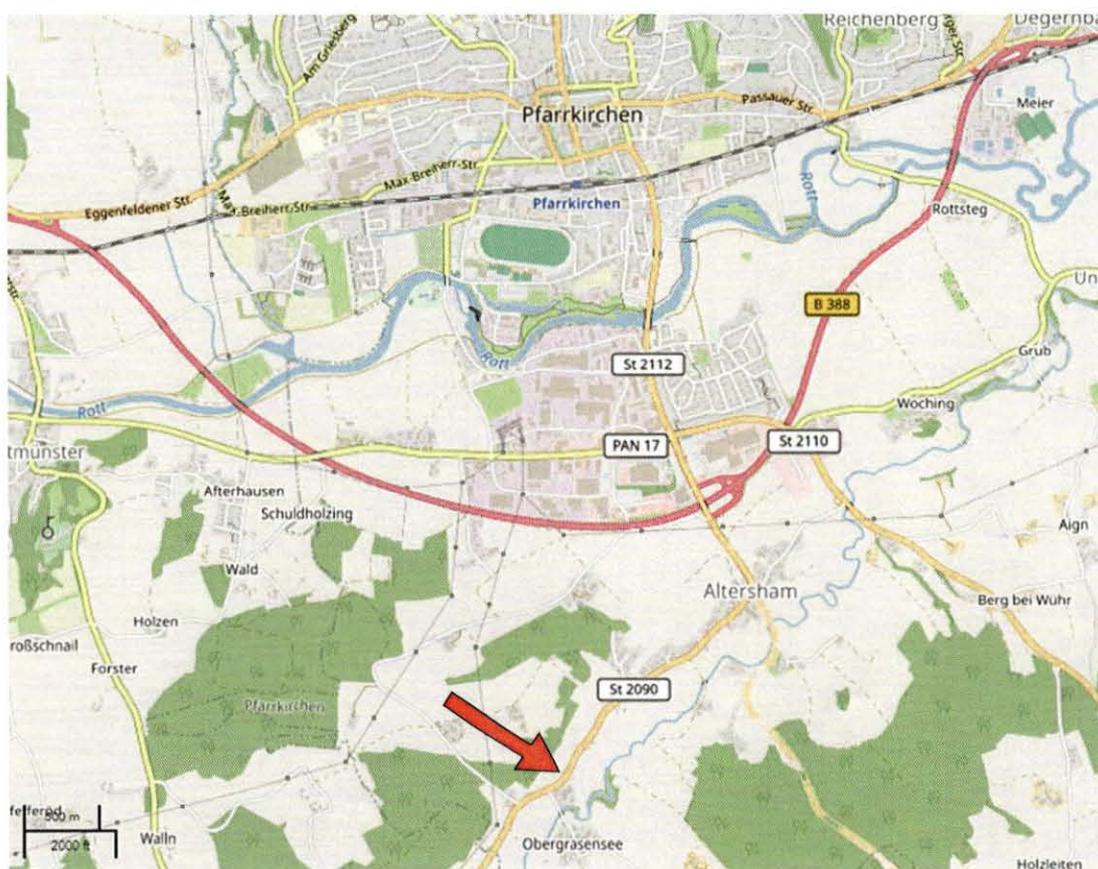


Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 11.01.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)



Stadt / Einwohnerzahl:	Kreisstadt Pfarrkirchen, 13.599 Einwohner (Stand 30.06.2023), in den letzten 10 Jahren um etwa 13,8 % gestiegen, zweitgrößte Stadt des Landkreises Rottal-Inn
raumordnerische Bedeutung:	Mittelzentrum, Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie allgemeinbildende Schulen aller Stufen

raumord. Bedeutung (Forts.):	allgemein- und fachärztliche Versorgung sowie Klinik für Allgemeine Innere Medizin, Palliativmedizin, Geriatrie, Orthopädie und Unfallchirurgie
Wirtschaftsstruktur:	geprägt von klein- und mittelständischen Gewerbe-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, im Übrigen Verwaltungseinrichtungen des Landkreises und der Kommune ansässig zu den größten Arbeitgebern zählt das mittelständische Unternehmen Weko Wohnen GmbH
Bevölkerungsentwicklung:	die Bayerische Bevölkerungsprognoseberechnung erwartet für Pfarrkirchen ausgehend vom Jahr 2019 in den kommenden 20 Jahren ein Bevölkerungsanstieg von 6,3 %
Bevölkerungsstruktur:	mittelständisch, Durchschnittsalter rd. 44 Jahre, ca. 44 % der Bevölkerung 50 Jahre und älter
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, Einpendlerüberschuss aufgrund des großen Angebotes an Arbeitsplätzen
Lage im Gemeindegebiet:	rd. 4,0 km südlich des Ortszentrums, südwestlich des Ortsteils Altersham, im Außenbereich der Gemarkung Untergrasensee
Straßenerschließung:	über die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2090, asphaltierte Durchgangsstraße, ortsüblich ausgebaut
regionale Straßenanbindung:	Staatsstraße St 2112 nordöstlich in rd. 1,3 km erreichbar in rd. 1,7 km Anschluss an die B 388 mit Anbindung nach Eggenfelden und an die B 12
Schienenverkehr:	Bahnhof Pfarrkirchen rd. 3,7 km entfernt, mit Verbindungen nach Passau und Mühldorf a. Inn
ÖPNV:	fußläufig erreichbare Haltestelle mit Anbindung an das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Rottal-Inn, direkter Anschluss in das Stadtzentrum von Pfarrkirchen
Parkplatzsituation:	nur grundstückseigene Parkmöglichkeiten
Umgebungsbebauung:	die nächste Nachbarbebauung (landwirtschaftliche Hofstelle mit Ferienwohnungen) liegt rd. 75 bis 100 m in südlicher Richtung entfernt, im Übrigen geprägt von Wiesen-, Acker- und Waldflächen

Nahversorgung mit Gütern:	im rd. 2,0 km entfernten Gewerbepark Süd Einzelhandelsbetriebe zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung, im Stadtzentrum weitere Nahversorgungsangebote
Bildungseinrichtungen:	Grundschule an der Josef-Maurer-Straße in rd. 6,0 km entfernt Kinderbetreuungseinrichtungen, die sonstigen allgemeinbildenden Schulen sowie der European Campus Rottal-Inn sind im Stadtgebiet ansässig
Immissionsbelastungen:	aufgrund der unmittelbar vorbeiführenden Staatsstraße ist insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten mit Verkehrsimmissionen zu rechnen im Übrigen Immissionsbelastungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Freizeitgestaltungsmöglichkeiten:	gutes privates sowie öffentliches Freizeit- und Erholungsangebot, u.a. zahlreiche Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Naherholungsgebiet Pfarrkirchen-Postmünster in rd. 6,0 km erreichbar, im Übrigen Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen liegt in einer Außenbereichslage der Kreisstadt Pfarrkirchen. Vorteile bestehen aufgrund der guten Aussichtslage Richtung Osten, denen die Nachteile der Nachbarbebauung im Umfeld und der unmittelbar vorbeiführenden Staatsstraße gegenüberstehen. Üblich sind die Immissionsbelastungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die geringe Taktfrequenz der verkehrenden Buslinie.

Die Stadt Pfarrkirchen hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur, die innerhalb einer vergleichsweise geringen Entfernung erreichbar ist. Die Anschlüsse an den privaten Individualverkehr sind gut.

Insbesondere aufgrund des Standortes im Außenbereich und an einer Hauptverkehrsstraße wird die **Wohnlage** innerhalb von Pfarrkirchen als **unterdurchschnittlich** beurteilt.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Eggenfelden geführten Grundbuch von Untergrasensee in Blatt 985 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Untergrasensee
Flurstück-Nr.:	2064/2
Wirtschaftsart und Lage:	Obergrasensee Nr. 1, Wohnhaus, Nebengebäude (teilweise auf Fl. 1692, überbaute Fläche 1 m ²), Hofraum
Größe:	809 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen bleiben unberücksichtigt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

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

3.3 Grund und Boden



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen

Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.01.2024

Flurstück: 2064/2
Gemarkung: Untergrasensee

Gemeinde: Stadt Pfarrkirchen
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern

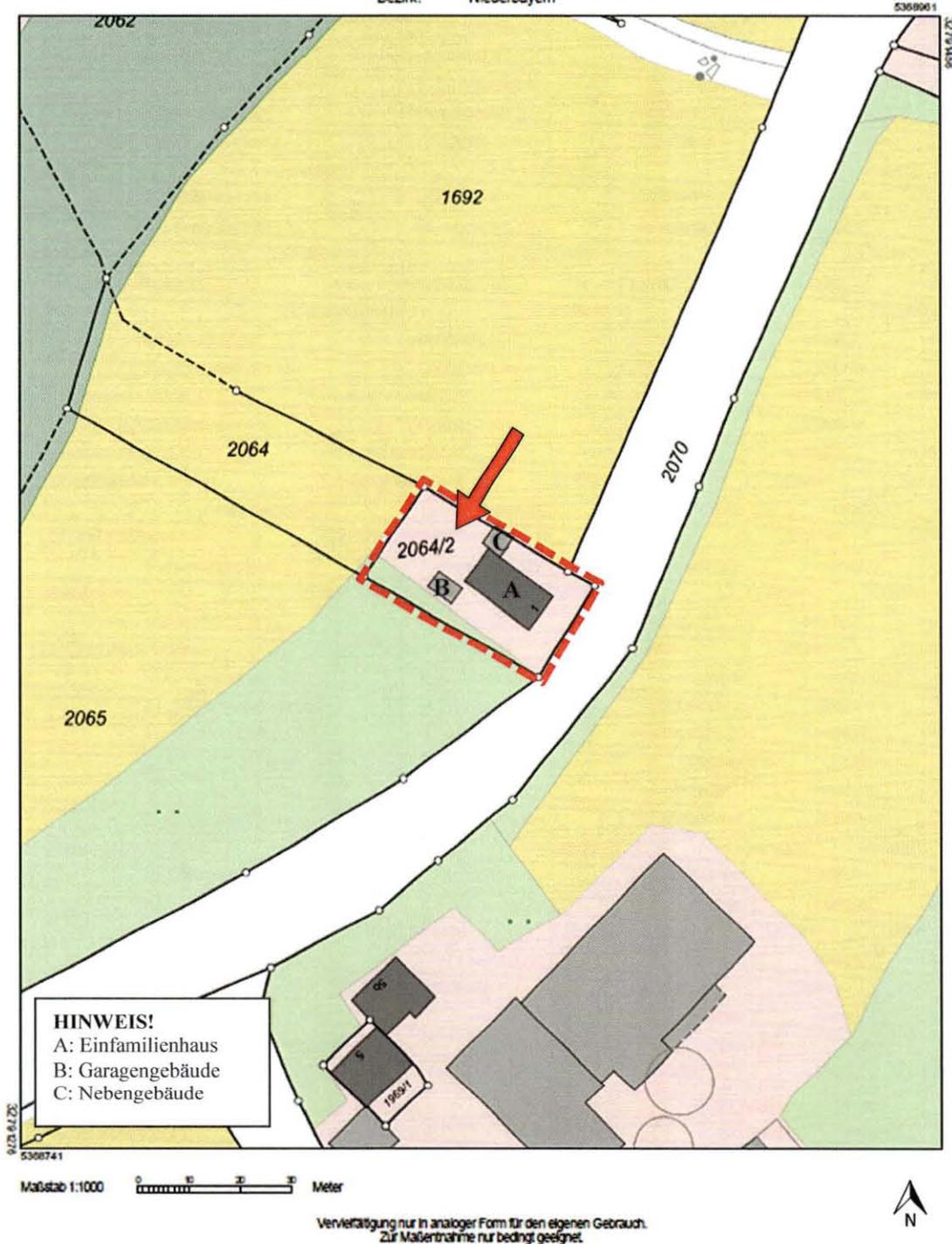


Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken,
© Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung
Hinweis: gegenständliches Grundstück FlSt.-Nr. 2064/2 rot umrandet

Zuschnitt:	viereckig, mittlere Breite ca. 20,75 m, mittlere Tiefe ca. 39 m, Straßenfrontlänge ca. 20 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	809 m ² lt. Grundbuchbescrieb
prägende Ausrichtung:	von Südosten nach Nordwesten
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten ⁵ :	das gegenständliche Grundstück ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Stand keine Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor weitere Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten und Bodenveränderungen wurden nicht festgestellt
Topographie:	von Nordwesten nach Südosten stark abfallendes Gelände mit einer Höhendifferenz von ca. 6,50 m ausgehend von einer mittleren Grundstückstiefe mit ca. 39 m entspricht die einer Steigung von etwa 17 % (= 6,50 m / 39 m)
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die öffentlich gewidmete Staatsstraße St 2090 erschlossen, es fallen keine Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB an aufgrund der Kurven im Verlauf der Staatsstraße bestehen Sichteinschränkungen bei der Abfahrt vom Bewertungsgrundstück es existieren Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und die vorhandene Bebauung sind die Herstellungsbeiträge nach KAG für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen erhoben und bezahlt worden

⁵ Die Tatsache, dass den Behörden oder dem Unterzeichner keine Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen und Altlasten generell nicht aus (siehe Hinweis in Abschnitt 2.1).

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaut. Das stark abfallende Gelände erfordert bei einer Bebauung zusätzliche baukonstruktive Lösungen (z.B. Errichtung von Stützmauern) und erschwert die Bewirtschaftung. Hinzu kommen die Nachteile aus den Sichteinschränkungen bei der Abfahrt vom Bewertungsgrundstück auf die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße. Für eine individuelle Wohnbebauung ist die Größe von 809 m² marktgängig.

Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die vorhandenen baulichen Anlagen ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	rechtskräftig seit Ende der 1970er Jahre, als Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt
Bebauungsplan:	weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, noch im Bereich einer Außenbereichs-, Einbeziehungs- oder Ortsabrundungsatzung; es existiert kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Beurteilungsgrundlage:	das Grundstück liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern im Außenbereich; die baurechtliche Beurteilung hat nach Angabe des örtlichen Bauamtes nach § 35 BauGB zu erfolgen

3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation

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

3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

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

3.4.4 Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Die Lage des gegenständlichen Grundstücks ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet.

3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Das freistehende Einfamilienhaus setzt sich aus einem straßenseitigen Bauteil mit EG und vmtl. vollständig ausgebautem DG sowie einem eingeschossigen rückwärtigen Bauteil mit nicht ausgebautem DG zusammen. Nach äußerem Eindruck ist der Gebäudebestand teilweise unterkellert. Unmittelbar an die Nordostfassade schließt das eingeschossige Nebengebäude mit Schleppdach an. Westlich des Wohngebäudes existiert eine freistehende Garage, die eingeschossig mit Satteldach errichtet ist.

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ergibt sich nach § 19 BauNVO eine Grundfläche von ca. 450 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden die Garage, das Nebengebäude und die Zuwegungen angerechnet.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO eine Geschossfläche von rd. 126 m² (siehe Berechnung in Anlage 2/1). Nach äußerem Eindruck ist das DG des Einfamilienhauses kein Vollgeschoss und nicht anrechenbar.⁶

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 809 m² führt dies zu einer

- **Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,56** (= 450 m² / 809 m²)
- **Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,16** (= 126 m² / 809 m²).

3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung

Die baurechtliche Beurteilung hat nach § 35 BauGB zu erfolgen. Grundsätzlich soll der Außenbereich nicht bebaut werden. Der Gesetzgeber hat bestimmt, welche Vorhaben privilegiert zulässig sind (§ 35 Abs. 1 BauGB). Darüber hinaus können nach § 35 Abs. 2 BauGB auch sonstige Vorhaben, zu denen auch die begünstigten bzw. teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB gehören, im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Unter der Voraussetzung des § 35 BauGB kann somit für ein Bauvorhaben ein Rechtsanspruch auf Zulassung bestehen, so dass insoweit baureifes Land gegeben ist. Dies kann nur unter engen Voraussetzungen und für den Einzelfall gelten.

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

Bei dem gegenständlichen Anwesen sind die Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB, die sich auf bestehende Gebäude beziehen und primär dem Bestandsschutz Rechnung tragen, von Bedeutung. Hierbei setzen nahezu alle Tatbestände voraus, dass die Gebäude in zulässigerweise errichtet worden sind.

Eine Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes i.S.v. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB scheidet vermutlich aus. Es fehlt an der Voraussetzung, dass das existierende Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wurde. Im Übrigen werden wertsig-nifikante genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen be-dingt durch die Außenbereichslage und der anzuwendenden Regelungen des § 35 BauGB keine Aussicht auf Genehmigung haben.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich die tatsächlich vor-handene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmög-lichkeiten. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab. Hierbei hat am örtli-chen Immobilienmarkt die bauliche Ausnutzung keinen unmittelbaren Einfluss auf das Bodenwertniveau.

3.4.7 **Entwicklungszustand des Grundstücks**

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

Das gegenständliche Anwesen liegt im Außenbereich. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks ermöglichen eine bauliche Nutzung. Das existierende Wohngebäude wurde in zulässiger Weise errichtet, so dass durch den Bestandsschutz eine dauerhafte bauliche Nutzung gewährleistet ist. Die Erschließung des Grundbesit-zes ist gesichert, weil er direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenflä- che hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existie- ren. Somit ist das Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird in Anlehnung an § 3 Abs. 4 Im- moWertV in den Entwicklungszustand

„Baureifes Land im Außenbereich“

eingestuft.

3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.5.1 Einfamilienhaus

3.5.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Einfamilienhauses

Das konkrete Baujahr des freistehenden Einfamilienhauses ist nicht bekannt. Das Bauamt der Stadt Pfarrkirchen geht davon aus, dass das Gebäude um 1960, ggf. auch früher errichtet wurde.

Vom Staatsarchiv Landshut steht ein genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 1962 zur „Aufstockung des Wohn- und Gasthauses, Anbau eines Geräteraumes und Garage“ zur Verfügung. Die Erweiterung des Einfamilienhauses ist tatsächlich nicht erfolgt. Von den Planungen wurden nur die Garage und das Nebengebäude umgesetzt. Aus der Bezeichnung des Bauvorhabens ist eine ehemalige Nutzung als Wohn- und Gasthaus ableitbar.

Ende der 1970er Jahre sind vermutlich Fassadenänderungen am Wohngebäude durchgeführt worden. Darauf lässt die genehmigte Eingabeplanung aus dem Jahr 1977 schließen, die aus den Bauakten der Stadt Pfarrkirchen vorliegt. Im Zuge dessen sind wahrscheinlich Anpassungen bei der Gebäudeausstattung erfolgt. Im Übrigen ist die Erneuerung der Dacheindeckung erkennbar.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (siehe hierzu Hinweis in Abschnitt 2.4):

- **Wohnfläche (WFL):** rd. 131 m² (Berechnung siehe Anlage 2/2)
- **Brutto-Grundfläche (BGF):** rd. 282 m² (Berechnung siehe Anlage 2/3)

3.5.1.2 Grundrissituation des Einfamilienhauses

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen liegt der Gebäudezugang im **Erdgeschoss** an der Nordostfassade und führt in das Treppenhaus. Linksseitig existiert die Wohnküche mit Zugang zum Schlafzimmer. In gerader Richtung folgt die Küche mit anschließendem Wohnzimmer. Darüber erreicht man einen Flur, der ein WC, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum erschließt.

Für das **Keller- und Dachgeschoss** liegen keine Grundrisspläne vor. Die Raum- und Flächenaufteilung ist nicht bekannt.

3.5.1.3 Baukonstruktion des Einfamilienhauses

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. aus Stahlbeton
Umfassungswände:	vmtl. Mauerwerksbauweise, im KG Stahlbeton
Innenwände:	vmtl. Ziegelmauerwerk

Decken:	vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung bzw. zwischen KG und EG Stahlbetondecke
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung beim straßenseitigen Bauteil 45° und beim rückwärtigen Bauteil 25°-Neigung, Schleppgaube beim vorderen Bauabschnitt
Dacheindeckung:	Pfanneneindeckung mit Trag- und Konterlattung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz wird unterstellt
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.5.1.4 Ausbau des Einfamilienhauses

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, z.T. vertikale Holzverkleidung, abgesetzter Sockelbereich
Fenster / Fenstertüren:	Holzrahmenfenster mit Thermopanenverglasung und nicht zeitgemäßen Wärmeschutz, Kunststoffrollläden
Türen:	Eingangstüre in Holz-/ Glaskonstruktion Innentüren mit glatten Türblättern in Holzzargen
Bodenbeläge:	einfache Art und Ausführung wird unterstellt
Wandbehandlung:	vmtl. Tapeten- und einfache Fliesenbeläge bzw. verputzt und gestrichen
Deckenuntersichten:	vmtl. Holzuntersichten bzw. verputzt und gestrichen
Treppen:	einläufige, zweimal viertelgewendelte Treppe, vmtl. Holztreppe in einfacher Art und Ausführung
Balkon:	an der Südostfassade auskragender Balkon in Holzkonstruktion

3.5.1.5 Gebäudetechnik des Einfamilienhauses

Sanitärausstattung:	vmtl. separates WC und Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und Badewanne, in einfacher Art und Ausführung
Heizung / Warmwasser:	vmtl. Zentralheizung, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper
Elektroinstallation:	vmtl. wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

3.5.1.6 Beurteilung des Einfamilienhauses

Die Außenarchitektur und Gebäudekonzeption ist schlicht. Bei den konstruktiven Bauteilen und der Gebäudeausstattung unterstellt die Wertableitung einen baujahrsbezogen einfachen bis mittleren Standard, z.T. mit Bauteilen und Materialien aus Ende der 1970er Jahre. Da die letzten signifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wahrscheinlich mehr als 40 Jahre in der Vergangenheit liegen, wird die Ausstattung in ihrer Gestaltung und Farbgebung nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen gerecht.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften ergeben sich vermutlich deutliche Schwachstellen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten.

Die Grundrissituation ist einfach und vom Ursprungsbaujahr geprägt. Es sind Nachteile aufgrund der gefangenen Räume ableitbar und es ist von einer unterdurchschnittlichen Belichtungssituation auszugehen. Die Raumanzahl und die Größe des Gebäudes ermöglicht eine Nutzung für Familien mit zumindest vier Personen. Der nicht ausgebaut Dachraum beim rückwärtigen Bauteil eignet sich zu Lagerzwecken.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich und ein Instandhaltungstau feststellbar. An der Südostfassade zeigten sich beim Sockel sowie bei der Brüstung im Erdgeschoss großflächige Farb- und Putzabplatzungen, die über das übliche Maß bei vergleichbaren Bestandsgebäuden hinausgehen (siehe Fotoaufnahme in Anlage 3/5). Die Schadensursache ist nicht bekannt.

Im Übrigen bestehen Kleinmängel und -schäden, insbesondere in Form von Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich. Ursächlich ist vermutlich das vom Asphalt- und Pflasterbelag aufspritzende und ablaufende Wasser, das durch die Wand aufgenommen wurde. Derartige Sachverhalte sind bei Gebäude der vorliegenden Baujahrsklasse durchaus zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass hierfür von den Marktteilnehmern kein Wertabschlag angesetzt wird.

Insgesamt wird das Einfamilienhaus nur noch einfachen Wohnraumanprüchen gerecht.

3.5.2 Garagengebäude

Gebäudeart:	Garage für Pkws
Baujahr:	vmtl. 1962
Geschosse:	EG und DG, vmtl. nicht unterkellert
Umbau:	nicht bekannt
Modernisierung / Sanierung:	nicht bekannt
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 20 m ² (Berechnung siehe Anlage 2/3)
Bauweise:	Massivbauweise

Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. aus Stahlbeton
Umfassungswände:	vmtl. Mauerwerksbauweise, Fassadengestaltung wie Wohngebäude
Decken:	nicht bekannt
Dachkonstruktion/-eindeckung:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Tore:	zweiflügliges Garagentor in Stahl-/ Holzkonstruktion
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Konstruktion / Ausstattung:	baujahrsbezogen mittel
Erhaltungs-/ Pflegezustand:	unterdurchschnittlich
Baumängel/-schäden:	Kleinmängel und -schäden in baujahrsbezogen üblichen Umfang
Gesamtbeurteilung:	zum Abstellen von Fahrzeugen der Klein- und Kompaktwagenklasse geeignet

3.5.3 Nebengebäude

Gebäudeart:	Geräteraum mit Flur und Freisitz
Baujahr:	vmtl. 1962
Geschosse:	eingeschossige Bauausführung
Umbau:	nicht bekannt
Modernisierung / Sanierung:	nicht bekannt
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 15 m ² (Berechnung siehe Anlage 2/3)
Bauweise:	vmtl. Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. aus Stahlbeton
Umfassungswände:	vmtl. Mauerwerksbauweise und Stahlbetonwände, Fassadengestaltung mit Holzschalung
Decken:	nicht bekannt
Dachkonstruktion/-eindeckung:	abgeschlepptes Pultdach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Türen / Fenster:	Nebeneingangstür in Holzkonstruktion, Fenster wie Wohngebäude
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Konstruktion / Ausstattung:	baujahrsbezogen mittel

Erhaltungs-/ Pflegezustand:	unterdurchschnittlich
Baumängel/-schäden:	Kleinmängel und -schäden in baujahrsbezogen üblichen Umfang
Gesamtbeurteilung:	zu einfachen Lagerzwecken nutzbar

3.5.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	Strauch- und Heckenbewuchs
Geländebefestigungen:	Zufahrt und Zuwegung mit Asphaltbelage, Terasse mit Betonverbundsteinpflaster
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Grünfläche mit Wildwuchs, Strauch- und Baumbewuchs
Sonstiges:	Außenmauern und Außentreppen in Beton- und Stahlbetonkonstruktion mit Stahlgeländer
Beurteilung:	aufgrund der Hanglage überdurchschnittlicher Anteil an Stützmauern und Treppen, im Übrigen einfache Ausführung unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand mit Wildwuchs, abgelagerter Sperrmüll (i.d.R. wird von den Marktteilnehmern für die Entsorgung kein Wertabschlag angesetzt) Kleinmängel und -schäden (u.a. beschädigtes Treppengeländer an der östlichen Grundstücksgrenze, Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen bei den Außenmauern und Außentreppen, Rissbildungen beim Asphaltbelag), die z.T. über das übliche Maß hinausgehen

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Nach äußerem Augenschein wird die Immobilie nicht bewohnt. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

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

erheblich.

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

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

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

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

Im Marktsegment von bebauten Einfamilienhäusern mit einem Kaufpreisniveau bis 200.000 € sind aus Pfarrkirchen (Hauptort und alle Gemeindeteile), der angrenzenden Gemeinde Postmünster und dem benachbarten Markt Triftern fünf Objekte bekannt, die seit Januar 2023 zum Verkauf angeboten wurden. Es handelt sich ausschließlich um renovierungsbedürftige Immobilien aus den Baujahren 1900 bis 1960 mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung. Die Angebotspreise streuen absolut zwischen rd. 148.000 € und 199.000 €. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 91 bis 150 m² leitet sich eine Spanne von 1.300 bis 1.630 €/m² ab. Zu berücksichtigen sind mitverkauftes Inventar und mögliche Preiskorrekturen, da es sich um inserierte Kaufpreise handelt. Bei einem Objekt lag der notariell beurkundete Kaufpreis rd. 14 % unter dem Angebotspreis.

3.8 Marktpositionierung

Im Marktsegment von vergleichbaren freistehenden Einfamilienhäusern dominieren die Eigentücker als Kaufinteressenten. Die Immobilie zielt vorrangig auf einkommensschwache Familien ab, die sich an den Lagenachteilen und an dem nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören. Im Zuge der schrittweise erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird zumeist ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht, wodurch sich der finanzielle Aufwand reduziert.

Wegen des schwieriger gewordenen Marktumfeldes ist von einer längeren Vermarktungszeit auszugehen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss liegen Kauffälle von Einfamilienhausanwesen aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung vor. Allerdings sind deren wertbestimmenden Merkmale nicht vollständig bekannt bzw. es bestehen wertbeeinflussende Unterschiede, die sich aufgrund fehlender Marktauswertungen nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber zur Plausibilitätsprüfung anderer Bewertungsverfahrensergebnisse herangezogen werden.

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

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

4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.2.1 Bewertungssystematik

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

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Soweit geeignete Sachwertfaktoren vorliegen, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten.⁷

⁷ Im gegenständlichen Fall liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor (vgl. Darstellungen in Abschnitt 4.2.6).

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

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

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

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses

Durchschnittliche Herstellungskosten des Einfamilienhauses

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards für Ein-/ Zweifamilienhäuser in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.5.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende Gebäudestandardstufe ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Standard- stufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23%	0,46
Dach		1,00				15%	0,30
Fenster und Außentüren		1,00				11%	0,22
Innenwände und -türen		1,00				11%	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	0,22
Fußböden		1,00				5%	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	0,18
Heizung		1,00				9%	0,18
sonstige technische Ausstattung		1,00				6%	0,12
Gebäudestandardstufe (Summe):							2,00

Das gegenständliche Einfamilienhaus setzt sich aus zwei Bauteilen zusammen. Hinzu kommt, dass der Wertableitung für den vorderen Bauabschnitt eine teilweise Unterkellerung zugrunde liegt. Die Ableitung des Kostenkennwertes erfolgt daher auf Basis der sog. Mischkalkulation nach Anlage 4 Nummer I.3 Absatz 5 ImmoWertV i.V.m. ImmoWertA IV.(I).5 zu Anlage 4.

Beim **vorderen Bauteil** des Wohngebäudes kommt für den

- unterkellerten Abschnitt mit einer BGF von 88,80 m² die **Gebäudeart-Nr. 2.01** (KG, EG, DG voll ausgebaut) und für den
- nicht unterkellerten Abschnitt mit einer BGF von 59,20 m² die **Gebäudeart-Nr. 2.21** (EG, DG voll ausgebaut, nicht unterkellert) der NHK 2010 zur Anwendung.

Beim **rückwärtigen Bauteil** des Einfamilienhauses mit einer BGF von 134,40 m² wird die

- **Gebäudeart-Nr. 2.22** (EG, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert) herangezogen.

Die drei gewählten Gebäudearten berücksichtigen die Einflüsse, die sich aus der Kommunbebauung der beiden Bauabschnitte ergeben. Zu den einzelnen BGF-Angaben siehe die Berechnungen in Anlage 2/3.

Für die jeweilige Gebäudeart leiten sich bei einer Gebäudestandardstufe 2 auf Basis der NHK 2010 folgende **Kostenkennwerte** ab:

- **Gebäudeart-Nr. 2.01:** **685 €/m² BGF**
- **Gebäudeart-Nr. 2.21:** **825 €/m² BGF**
- **Gebäudeart-Nr. 2.22:** **610 €/m² BGF**

Die Kostenkennwerte enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Eine weitere Anpassung entfällt, weil dieser Ansatz noch im marktüblichen Bereich liegt. Unter Berücksichtigung der zuvor für die einzelnen Bauabschnitte genannten Brutto-Grundflächen ergeben sich für das **Einfamilienhaus absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

Einfamilienhaus	BGF		Kosten- kennwert	Herstellungs- kosten
(2.01) vorderes Bauteil / unterkellert	88,8 m ²	×	685 €/m ²	= 60.828 €
(2.21) vorderes Bauteil / nicht unterkellert	59,2 m ²	×	825 €/m ²	= 48.840 €
(2.22) rückwärtiges Bauteil	134,4 m ²	×	610 €/m ²	= 81.984 €
durchschnittliche Herstellungskosten des Einfamilienhauses, gesamt				= 191.652 €

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

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2015 = 100.⁸ Der letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum dritten Quartal 2023 veröffentlichte Preisindex liegt bei 160,6 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 90,1. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$160,6 / 90,1 = \text{rd. } 1,782.$$

Somit ergeben sich zum Wertermittlungstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$191.652 \text{ €} \times 1,782 = \text{341.524 €}$$

⁸ Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) in der Datenbank GENESIS-Online (Tabelle 61261-0002) am 10.10.2023

Regionalfaktor

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

$$341.524 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{341.524 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Einfamilienhauses entsprechen somit

- rd. 1.210 €/m² (bezogen auf die BGF des Einfamilienhauses mit 282 m²)
- rd. 2.610 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 131 m²).

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Das konkrete Baujahr des freistehenden Einfamilienhauses ist nicht bekannt. Gemäß Angaben des Bauamtes der Stadt Pfarrkirchen wurde das Gebäude um 1960, ggf. auch früher errichtet. Es ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag zumindest ein Baualter von ca. 63 Jahren.

Im Hinblick auf den unterdurchschnittlichen Erhaltungs- und Pflegezustand und unter Berücksichtigung, dass die letzten signifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wahrscheinlich mehr als 40 Jahre in der Vergangenheit liegen, wird der rechnerische Ansatz der Restnutzungsdauer von ca. 17 Jahren (80 Jahre – 63 Jahre) reduziert und ein **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **15 Jahren** zugrunde gelegt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

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

$$15 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,1875.}$$

Vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses

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

$$341.524 \text{ €} \times 0,1875 = \mathbf{64.036 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes

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

Im gegenständlichen Fall wirkt sich insbesondere das existierende Satteldach kosten erhöhend aus. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.5.2 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz von 630 €/m² BGF gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt.

Bei einer BGF von 20 m² ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittlichen Herstellungskosten**:

$$20 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 630 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{12.600 \text{ €}}$$

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

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

- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit einem Faktor von 1,782
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,1875

Dies führt für das **Garagengebäude** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

$$12.600 \text{ €} \times 1,782 \times 1,00 \times 0,1875 = \mathbf{rd. 4.210 \text{ €}}$$

4.2.2.4 Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Für das Nebengebäude sind von den zur Verfügung Daten der NHK 2010 am ehesten die o.g. Normalherstellungskosten für Garagengebäude mit einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF geeignet. Kostenerhöhend ist die Überdachung des Freisitzes, vermindern auf die Herstellungskosten wirkt sich insbesondere die Kommunbebauung aus. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.5.3 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz von 600 €/m² BGF gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt.

Bei einer BGF von 15 m² ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittlichen Herstellungskosten**:

$$15 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 600 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

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

- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit einem Faktor von 1,782
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,1875

Dies führt für das **Nebengebäude** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

$$9.000 \text{ €} \times 1,782 \times 1,00 \times 0,1875 = \text{rd. } 3.007 \text{ €}$$

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Einfamilienhauses und der beiden Nebengebäude, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet. Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich an vergleichbaren Standorten im gegenständlichen Marktsegment üblicherweise zwischen 3,0 und 8,0 %. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst.

Aufgrund der in Abschnitt 3.5.4 dargestellten Merkmale (überdurchschnittliche Anteil an Stützmauern und Treppen wegen der Hanglage bei sonst einfacher Ausführung und Gestaltung) sowie der unterdurchschnittlichen absoluten Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte wird der obere Ansatz der Ausgangsspanne von 8,0 % (Faktor 0,08) gewählt:

$$(64.036 \text{ €} + 4.210 \text{ €} + 3.007 \text{ €}) \times 0,08 = \text{rd. } 5.700 \text{ €}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

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

4.2.4.1 Vergleichskauffälle

Geeignete Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken aus der vom örtlichen Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung liegen nicht vor.

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen in Pfarrkirchen, die im Außenbereich, in kleineren Splittersiedlungen und innerhalb der Bodenrichtwertzone des benachbarten Ortsteils Altersham liegen, mit Größen von 500 m² bis 1.000 m², die im Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2023 notariell beurkundet wurden.

4.2.4.2 Bodenrichtwerte

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht für den **Außenbereich** für Hofstellenflächen, ehemalige Hofstellen sowie für Wohn- und gewerbliche Bebauung zum Stichtag 01.01.2022 einen landkreisweiten Bodenrichtwert in Höhe von 35 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei). Da bei der Lage keine weitere Differenzierung innerhalb des Landkreises Rottal-Inn erfolgt, ist er als überschlägiger Orientierungswert zu klassifizieren und für die Bodenwertableitung nicht geeignet.

Es wird daher auf Bodenrichtwerte baureifer Grundstücke benachbarter Ortsteile zurückgegriffen. Nordöstlich existiert in unmittelbarer Nähe die Bodenrichtwertzone 3805010 des **Ortsteils Altersham**. Der hierfür letztmalig veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2022 beträgt

61,- €/m²

für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Baulandflächen.

4.2.4.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert für den benachbarten Ortsteil Altersham in Höhe von 61,- €/m² ist geeignet, weil er in den wertbildenden Merkmalen und insbesondere hinsichtlich der klein- und großräumigen Lageeigenschaften eine gute Übereinstimmung aufweist und sich die Abweichungen in sachgerechter Weise anpassen lassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des **Bodenrichtwertes für den Ortsteil Altersham**.

4.2.4.4 Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

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

- a. Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022, Wertermittlungsstichtag ist dagegen der 10.11.2023. Nach eigener Einschätzung waren in vergleichbaren Lagen in der ersten Jahreshälfte 2022 noch Preissteigerungen und dann keine signifikanten Änderungen im gegenständlichen Teilmarkt von Wohnbaulandflächen feststellbar. Der **konjunkturellen Wertentwicklung** wird im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung mit einem **Zuschlag von 10 %** (Faktor 1,10) auf den Ausgangswert Rechnung getragen.
- b. Der Ortsrand der Richtwertzone des bebauten Ortsteils Altersham liegt ca. 500 m entfernt. Durch die unmittelbare Nähe besteht eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der klein- und großräumigen **Lagemerkmale**. Insbesondere wirken auf Teile des Richtwertgebiets auch Verkehrsimmissionen der Staatsstraße St 2090 ein. Beim gegenständlichen Grundbesitz dürfen aber Fahrzeuge aufgrund

der außerörtlichen Lage schneller fahren und es existieren Nachteile aufgrund der Sichteinschränkungen bei der Abfahrt vom Bewertungsgrundstück.

Im Übrigen ist ein Werteinfluss aus der Qualität der landschaftlichen Lage nicht ableitbar. Den Vorteilen der guten Aussichtslage Richtung Osten stehen neben den negativen Auswirkungen der vorbeiführenden Staatsstraße die Nachteile der Nachbarbebauung im Umfeld entgegen. Hinzu kommen bei Außenbereichslagen die eingeschränkten baurechtlichen Möglichkeiten.

Aufgrund fehlender Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses wird zur Berücksichtigung der Lageabweichungen und des Standorts im Außenbereich auf Angaben in der Fachliteratur zurückgegriffen. Das Schrifttum nennt für Außenbereichslagen Bodenpreise, die bei bis zu 60 % der Bodenpreise für vergleichbare Grundstücke in Ortslagen liegen.⁹ Bundesweite Marktanalysen einzelner Gutachterausschüsse zeigen für Außenbereichslagen Abschläge von bis zu 75 %.¹⁰

Unter Abwägung der bestehenden Vor- und Nachteile wird aufgrund der abweichenden **Lagemerkmale** ein **Abschlag von 50 %** (Faktor 0,50) in Ansatz gebracht.

- c. Der Bodenrichtwert stellt hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** auf gemischte Baulandflächen ab, im gegenständlichen Fall existiert abweichend eine reine Wohnnutzung. Zum Wertverhältnis von Wohnbauland zu gemischten Baulandflächen liegen vom örtlichen Gutachterausschuss keine Untersuchungen vor. Veröffentlichungen in der Fachliteratur zeigen, dass keinesfalls einheitliche Wertverhältnisse zu beobachten sind.¹¹

Im näheren Umfeld stehen aus dem Ortsteil Afterhausen zum Stichtag 01.01.2022 Daten zweier benachbarter Bodenrichtwertzonen für die Berücksichtigung des Werteinflusses zur Verfügung. Der Bodenrichtwert für Wohnbauland liegt hierbei rd. 28 % über dem Richtwert für gemischte Baulandflächen bei sonst identischen Grundstücksmerkmalen und vergleichbaren Richtwertniveau.

Ausgehend davon werden die Unterschiede bei der **Art der baulichen Nutzung** mit einem **Zuschlag von 28 %** (Faktor 1,28) erfasst.

- d. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren Lagen des Landkreises Rottal-Inn bisher nicht nachgewiesen werden.
- e. Hinsichtlich der **Erschließungssituation** bestehen keine Abweichungen und die **Erschließungsbeiträge** nach BauGB und KAG sind abgerechnet. Das gegenständliche Grundstück ist somit wie das Richtwertgrundstück ortsüblich

⁹ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis, Seite 668, Rn. 248

¹⁰ Kleiber: Seite 647, Rn. 195

¹¹ ebd: Seite 1435, Rn. 217

erschlossen und erschließungskostenbeitragsfrei.

- f. Hinsichtlich der **Größe, des Zuschnitts und der Ausrichtung** lassen sich nach eigenen Marktbeobachtungen keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau in vergleichbaren Lagen des Landkreises Rottal-Inn ableiten.
- g. Ein Werteinfluss ist aufgrund der **Topographie** (Hanglage) mit einem stark abfallenden Gelände ableitbar. Dadurch existieren Nachteile bei der Bewirtschaftung und baulichen Nutzung. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen hierzu nicht vor. Gemäß Fachliteratur kann zur Ermittlung des Abschlages der Prozentsatz der Steigung gelten, wobei erst ab 10 % ein Werteinfluss in Betracht kommt.¹² Ausgehend davon wird der Geländeneigung mit einem **Abschlag von rd. 17 %** (Faktor 0,83) Rechnung getragen.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert beträgt** somit

$$61,- \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 0,50 \times 1,28 \times 0,83 = \text{rd. } 36,- \text{ €/m}^2.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

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

$$36 \text{ €/m}^2 \times 809 \text{ m}^2 = \text{29.124 €}$$

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

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

vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	=	64.036 €
vorläufiger Sachwert Garagengebäude	=	4.210 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude	=	3.007 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	5.700 €
Bodenwert	=	29.124 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	106.077 €

Der ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks entspricht, bezogen auf die Wohnfläche des Einfamilienhauses von rd. 131 m², einem Wert von rd. 810 €/m².

¹² ebd: Seite 1495, Rn. 317

4.2.6 Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses wurden daher aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 10.11.2023 Vergleichskauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus Pfarrkirchen (Hauptort und alle Gemeindeteile), der angrenzenden Gemeinde Postmünster und dem benachbarten Markt Triftern im Kaufpreissegment bis 200.000 € angefordert. Auf dieser Grundlage konnten folgende Immobilien zur Verfügung gestellt werden:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr**	WFL**	Standardstufe	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL
1	Pfarrkirchen	15.06.23	550 m ²	EFH	1900	150 m ²	1,7	148.500 €	990 €/m ²
2	Pfarrkirchen	12.09.23	180 m ²	DHH				156.000 €	-

* Grundstücksflächen gerundet

** Baujahr und Wohnfläche durch Unterzeichner recherchiert

Anmerkungen

zu 1: 2 Geschosse, DG teilweise ausgebaut, nicht unterkellert, Standardstufe 1,7, vermietet für mtl. 350 €, Kaufpreis um mitveräußertes Inventar bereinigt

zu 2: Dachgeschoss mit Satteldach

Beim Kauffall 1 wurden das Baujahr und die Wohnfläche wegen fehlender Angaben dem vorliegenden Verkaufsexposé entnommen. Im Übrigen entstammen die Daten der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Adressen sind bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Es handelt sich ausschließlich um von Eigennutzern nachgefragte Objekttypen, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag notariell beurkundet wurden. Beide Immobilien weisen durch die Nähe zum Stadtzentrum eine deutlich bessere Lagewertigkeit auf. Im Vergleich zum gegenständlichen Anwesen existieren keine eingeschränkten baurechtlichen Möglichkeiten aus der Außenbereichslage.

Im Marktsegment von Einfamilienhäusern mit einem Kaufpreisniveau von weniger als 200.000 € handelt es sich i.d.R. um Objekte mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung. Dies bestätigt die Standardstufe 1,7 beim Kauffall 1. Nach äußerem Eindruck ist beim Kauffall Nr. 2 – anders als beim zu bewertenden Anwesen – ein deutlich besserer Erhaltungs- und Pflegezustand ableitbar. Der höhere Kaufpreis ist daher trotz des abweichenden Objekttyps „Doppelhaushälfte“ und der geringen Grundstücksgröße plausibel.

Beim Kauffall Nr. 1 wirkte sich möglicherweise die Vermietungssituation kaufpreismindernd aus.

Die beiden Vergleichsobjekte wurden für 148.500 € und 156.000 € veräußert, beim Kauffall Nr. 1 lässt sich zusätzlich ein Ansatz von 990 €/m² WFL ableiten.

Der für die gegenständliche Immobilie ermittelte vorläufige Sachwert liegt mit absolut 106.077 € und rd. 810 €/m² WFL unter den Werten der beiden Vergleichskauffälle und der in Abschnitt 3.7 genannten Angebotspreise geeigneter Einfamilienhäuser.

Die Vergleichsobjekte sind aufgrund ihrer wertbestimmenden Eigenschaften deutlich marktgängiger als der zu bewertende Grundbesitz. Im direkten Vergleich ist eine Veräußerung des gegenständlichen Anwesens wegen der zusätzlichen Vermarktungsnachteile nur mit einem deutlichen Abstand gegeben.

Aufgrund der dargestellten Objekteigenschaften und Markteinflüsse und unter Berücksichtigung der geringen absoluten Höhe des Verfahrenswertes wird der vorläufige Sachwert als erzielbar erachtet und auf **eine zusätzliche Marktanpassung verzichtet**.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beträgt

106.077 €.

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

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

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

Allerdings sind die Einflüsse aus den in Abschnitt 3.5.1.6 genannten Farb- und Putzabplatzungen an der Südostfassade zu erfassen, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen. Eine Beurteilung der Sachverhalte sowie eine Kostenschätzung liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteeinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen unter Rundungsaspekten eine **Pauschale** in Abzug gebracht. Damit sind auch die Aufwendungen für die in Abschnitt 3.5.4 genannten Kleinmängel und -schäden erfasst, die über das übliche Maß hinausgehen. Insgesamt wird ein Betrag von

6.077 €

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

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

4.2.8 **Sachwert des Grundstücks**

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks:

106.077 € - 6.077 € = 100.000 €

4.3 Verkehrswert

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

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

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in den Abschnitten 1.2 und 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 10.11.2023** für das **Anwesen Obergrasensee 1 in 84347 Pfarrkirchen** (Flurstück-Nr. 2064/2, Gemarkung Untergrasensee) **ein Verkehrswert von**

100.000 €

(in Worten: einhunderttausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

HINWEIS!

Ein Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes wurde nicht ermöglicht. Die Verkehrswertermittlung basiert auf plausiblen Annahmen, die sich nach äußerem Eindruck und der verwendeten Arbeitsunterlagen ergeben. Es besteht das Risiko, dass die Unterstellungen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten sind bei der Beurteilung des Ergebnisses der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

4.4 Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

Nach äußerem Augenschein existiert kein werthaltiges Zubehör.

5. Schlusswort

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

Landshut, den 26.01.2024



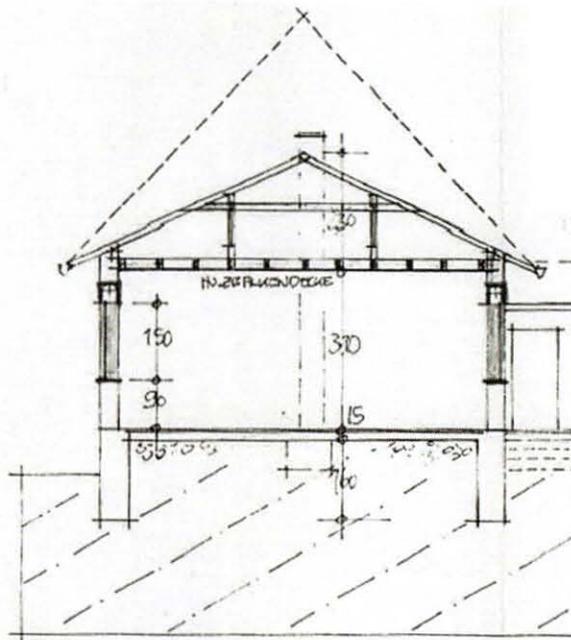
Jürgen Huber

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

Das vorliegende Gutachten besteht aus 50 Seiten einschließlich Anlagen.

Anlage 1/2: Auszug aus der Genehmigungsplanung – Gebäudequerschnitt für den rückwärtigen Bauabschnitt, Maßstab ca. 1: 150

Hinweis: Für den straßenseitigen Bauabschnitt und die Nebengebäude liegen keine Schnitte vor!



Anlage 2/1: Berechnungen – Geschossflächenzahl (GFZ)

nach § 20 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,000 m	15,800 m	126,40 m ²	1,0	126,40 m ²	126,40 m ²
Dachgeschoss	8,000 m	15,800 m	126,40 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 1)
Summe Geschossfläche nach BauNVO:						126,40 m ²
Grundstücksgröße:						809 m ²

vorhandene GFZ, rd.:

0,16

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

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite ¹⁾	Tiefe ²⁾	Bruttofläche	Faktor ³⁾	Nettofläche	Gesamt
vorderes Bauteil						
Flur	1,600 m	3,600 m	5,76 m ²	0,970	5,59 m ²	5,59 m ²
Wohnküche	3,950 m	3,600 m	14,22 m ²	0,970	13,79 m ²	
abzgl. Kamin	0,350 m	0,300 m	0,11 m ²	-0,970	-0,11 m ²	13,68 m ² 4)
Schlafzimmer	3,950 m	3,500 m	13,83 m ²	0,970	13,42 m ²	13,42 m ²
Küche	2,650 m	3,500 m	9,28 m ²	0,970	9,00 m ²	9,00 m ²
Zwischensumme vorderes Bauteil:						41,69 m²
rückwärtiges Bauteil						
Wohnzimmer	4,500 m	7,300 m	32,85 m ²	0,970	31,86 m ²	
abzgl. Kamin	0,400 m	0,500 m	0,20 m ²	-0,970	-0,19 m ²	31,67 m ² 4)
Gang	1,250 m	5,550 m	6,94 m ²	0,970	6,73 m ²	6,73 m ²
WC	1,250 m	1,600 m	2,00 m ²	0,970	1,94 m ²	1,94 m ²
Bad	1,700 m	4,100 m	6,97 m ²	0,970	6,76 m ²	6,76 m ²
Abstellraum	1,700 m	3,100 m	5,27 m ²	0,970	5,11 m ²	5,11 m ²
Zwischensumme rückwärtiges Bauteil:						52,21 m²
WFL-Erdgeschoss:						93,90 m²

Dachgeschoss (DG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche	Gesamt
Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses (EG vorderes Bauteil)						41,69 m ² 5)
×						×
Verhältnissfaktor (bei 8,00 m Breite, Kniestock ca. 1,20 m und DN 45 Grad)						0,85 m ² 6)
Zwischensumme innenliegende WFL:						35,44 m²
zzgl. Balkon	1,000 m	6,000 m	6,00 m ²	0,250	1,50 m ²	1,50 m ² 7)
WFL-Dachgeschoss (überschlägig):						36,94 m²
Wohnfläche EG+DG:						130,84 m²
Wohnfläche EG+DG, rd.:						131 m²

Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung:

- zu 1) Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 4) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m², Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) überschlägige Ermittlung wegen fehlendem Grundriss, Rückgriff auf darunterliegendes Geschoss
- zu 6) zum Verhältnissfaktor siehe Angaben in M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Seite 22, Tab. 1.6
- zu 7) Breite und Tiefe wegen fehlender Planunterlagen überschlägig ermittelt, Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)

Anlage 2/3: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Einfamilienhaus (EFH)

Geschoss	Breite ¹⁾	Tiefe ²⁾	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
vorderes Bauteil (unterkellertes Abschnitt)					
Kellergeschoss	4,000 m	7,400 m	1,0	29,60 m ²	3)
Erdgeschoss	4,000 m	7,400 m	1,0	29,60 m ²	
Dachgeschoss	4,000 m	7,400 m	1,0	29,60 m ²	
vorderes Bauteil (nicht unterkellertes Abschnitt)					
Erdgeschoss	4,000 m	7,400 m	1,0	29,60 m ²	
Dachgeschoss	4,000 m	7,400 m	1,0	29,60 m ²	59,20 m ²
rückwärtiges Bauteil					
Erdgeschoss	8,000 m	8,400 m	1,0	67,20 m ²	
Dachgeschoss	8,000 m	8,400 m	1,0	67,20 m ²	134,40 m ² 4)
				BGF-EFH:	282,40 m ²
				BGF-EFH, rd.:	282 m²

Garagegebäude

Geschoss	Breite	Tiefe ²⁾	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	3,500 m	5,800 m	1,0	20,30 m ²	20,30 m ²
Dachgeschoss	3,500 m	5,800 m	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 5)
				BGF-Garagegebäude:	20,30 m ²
				BGF-Garagegebäude, rd.:	20 m²

Nebengebäude

Geschoss	Breite	Tiefe ²⁾	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	4,100 m	3,700 m	1,0	15,17 m ²	15,17 m ²
				BGF-Nebengebäude:	15,17 m ²
				BGF-Nebengebäude, rd.:	15 m²

Anmerkungen zur BGF-Ermittlung:

- zu 1) beim vorderen Bauteil Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Unwägbarkeiten wegen fehlender Innenbesichtigung und fehlender Planunterlagen, es wird angenommen, dass das vordere Bauteil zur Hälfte unterkellert ist
- zu 4) eingeschränkt zu Lagerzwecken nutzbar, voll anrechenbar (vgl. ImmoWertA IV.(I).4 zu Anlage 4)
- zu 5) nicht angerechnet, da nur untergeordnete Lagernutzung möglich

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen



Blick von Osten auf das Anwesen



Blick von Osten auf den straßenseitigen Bauabschnitt des Wohngebäudes

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen



Blick von Südosten auf den Freisitz mit anschließendem Geräteraum



Blick von Südosten auf das Wohngebäude

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen



Blick von Südwesten auf das Anwesen



Teilansicht Nordwestfassade



Teilansicht Nordwestfassade

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen



Blick von Südosten auf die rückwärtige Gartenfläche



Blick von Nordwesten auf das Anwesen

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen



Farb- und Putzabplatzungen an der Südostfassade



Blick von Südosten auf das Garagengebäude