

JÜRGEN HUBER

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

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

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

GUTACHTEN

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (10)	
03. MRZ. 2025	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 1 K 76/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens
Adalbert-Stifter-Straße 2 in 84323 Massing
Grundstück Flurstück-Nr. 413/23, Gemarkung Massing

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 15.11.2024



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 27.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen.....	7
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	8
2. Hinweise und Annahmen	9
2.1 Zustand des Grund und Bodens	9
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	9
2.4 Flächenangaben.....	10
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	10
3. Beschreibung und Beurteilung.....	11
3.1 Standort und Lage	11
3.2 Grundbuch.....	15
3.3 Grund und Boden	16
3.4 Planungsrechtliche Situation.....	18
3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung	19
3.6 Mögliche bauliche Nutzung	19
3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks	19
3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	20
3.8.1 Wohngebäude.....	20
3.8.2 Nebengebäude.....	26
3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	27
3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	28
3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt	28
4. Verkehrswertermittlung	30
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
4.2 Sachwertverfahren	30
4.2.1 Verfahrenssystematik	30
4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	31
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	37
4.2.4 Bodenwertermittlung.....	37
4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	39
4.2.6 Marktanpassung.....	40
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	43
4.2.8 Sachwert des Grundstücks	43
4.3 Verkehrswert.....	44

5. Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB.....45
6. Schlusswort.....46

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 15.10.2024 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 1 K 76/23) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 413/23, Gemarkung Massing. Der Grundbesitz mit der Adresse Adalbert-Stifter-Straße 2 in 84323 Massing ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 15.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

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

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 15.11.2024 durch den Unterzeichner ohne Teilnahme weiterer Personen.

Den beiden Parteien und deren Prozessbevollmächtigten wurde mit Schreiben vom 18.10.2024 der Ortstermin mitgeteilt und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zu der Immobilie sicherzustellen. Am Ortstermin war keiner der Beteiligten anwesend und ein Zutritt zu den Innenräumen des Versteigerungsobjektes nicht möglich. Nur die frei zugänglichen Bereiche des Grundstücks konnten in Augenschein genommen werden.

Im gegenständlichen Vorgang fand im Zusammenhang mit dem bisherigen und zurückgenommenen Schätzauftrag des AG Landshut (Az.: 2 K 76/23) am 15.03.2024 durch den Unterzeichner eine Innenbesichtigung der zu bewertenden baulichen Anlagen im Beisein der Antragstellerin statt. Für die Bearbeitung des gegenständlichen Auftrages wird bei den Innenräumen auf die beim Ortstermin am 15.03.2024 gewonnenen Informationen abgestellt. Dies erfolgt unter der Annahme, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Veränderungen eingetreten sind.

Auf Anfrage des Unterzeichners vom 19.11.2024 teilte das Gericht mit Schreiben vom 28.01.2025 mit, dass es mit dieser Vorgehensweise einverstanden ist.

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 Massing, Blatt 2204, Ausdruck des Amtsgerichts Eggenfelden vom 08.08.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 01.08.2023, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
- Arbeitsunterlagen des Antragstellers (mit E-Mail vom 10.04.2024 jeweils als pdf-Datei durch dessen Prozessbevollmächtigte zur Verfügung gestellt)²:
 - elf Rechnungen betreffend die Reparatur und Wartung der Heizungsanlage, aus dem Zeitraum August 2015 bis Juni 2020
 - Angebot für eine Haustüre vom 14.01.2020
 - Rechnung für die Erneuerung eines Kunststoffrahmenfensters und einer Innentüre vom 25.09.2018
 - Rechnung für die Erneuerung des Dachflächenfensters vom 10.03.2020
 - Seite 2 des Energieausweises (Verbrauchsausweis), Registernummer BY-2015-000374897 mit Angaben zum Endenergiebedarf
- Arbeitsunterlagen vom Staatsarchiv Landshut (mit Schreiben vom 18.04.2024 jeweils als pdf-Datei zur Verfügung gestellt):
 - Eingabeplan „Neubau eines Wohnhauses“ vom 13.02.1957, mit Grundrissen über das KG, EG und DG, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100
 - Baugenehmigungsbeschluss des Landratsamtes Eggenfelden zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 301/58) vom 25.03.1958
 - Tekturplan zum o.g. Bauvorhaben vom 29.10.1958, mit Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100 sowie Tekturgenehmigung vom 11.11.1958
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Eingabeplan „Garagen-Neubau“ vom 17.01.1964, mit EG-Grundriss, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 16.04.2024, als pdf-Datei

² Um einen einheitlichen Informationsstand sicherzustellen, wurden die Unterlagen mit E-Mail vom 10.04.2024 an den Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin weitergeleitet.

- Bauantrag vom 25.01.1964 und Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Eggenfelden vom 25.03.1964 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 212/64), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 16.04.2024, 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 20.11.2024
- Feuerstättenbescheid vom 11.07.2022 sowie Bescheinigung nach Kehr- und Überprüfungsordnung – KÜO vom 15.07.2024, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, übersandt als pdf-Datei mit E-Mail vom 21.11.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 19.11.2024 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn betreffend den Bodenrichtwert, vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - Auskünfte des örtlichen Bauamtes vom 16.04.2024 (schriftlich) und 21.11.2024 (mündlich) zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht, zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung der Adalbert-Stifter-Straße und Ludwig-Thoma-Straße
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 25.11.2024, übersandt durch das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Immissionen, Abfall
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 15.11.2024 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 15.11.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 27.02.2025 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
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung) vom 24.07.2007
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- 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 21.11.2017
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

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

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungstichtag 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. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Rottal-Inn ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. 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 Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr 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). Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor. Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Bei der Überprüfung des vorhandenen Gebäudebestandes mit den Eingabe- und Tekturplänen ergaben sich im Wesentlichen folgende Abweichungen (siehe hierzu auch Grundrisse und Schnitte in den Anlagen 1/1 bis 1/5):

Wohngebäude

- entgegen den Plandarstellungen ist das Wohngebäude nur teilweise unterkellert
- im EG existiert ein Windfang, die Abmessungen des Technik- und Tankraumes weichen ab und es besteht ein Durchgang zur Garage, die Flächen des WCs und der Speise wurden dem Badezimmer zugeordnet, nicht ausgeführt ist der Zugang von der Diele in das Wohnzimmer, stattdessen gibt es zwischen Wohn- und Esszimmer einen Durchgang, im Esszimmer existiert ein Terrassenzugang
- im DG weichen die Abmessungen des Speichers ab, er ist zu Wohnzwecken ausgebaut und wird als Schlafzimmer genutzt, der Balkon ist nur über eines der Kinderzimmer zugänglich

Nebengebäude

- für den Abstellraum mit Freisitz liegen keine Planunterlagen vor

Vorbehaltliche einer juristischen Überprüfung geht die Wertableitung von der formellen und materiellen Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächenangaben

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) der baulichen Anlagen erfolgen 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 Eingabeplänen sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung. Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 ff des Gutachtens ersichtlich.

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

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

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

Nicht erfasst wird auch der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 vorgetragene Versteigerungsvermerk, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist.

3. Beschreibung und Beurteilung

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

3.1 Standort und Lage

Makrolage



Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Rottal-Inn
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 125.000 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 6,2 % gestiegen
Entfernung überregionale Städte:	Landshut (rd. 50 km nordwestlich), Passau (rd. 80 km nordöstlich), München (rd. 100 km südwestlich)
Entfernung umliegende Städte:	Neumarkt-St. Veit (rd. 10 km südwestlich), Eggenfelden (rd. 13 km östlich), Vilsbiburg (rd. 26 km nordwestlich), Pfarrkirchen (rd. 30 km östlich)

Wirtschaftsstruktur:	stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im Oktober 2024 bei 3,6 % lag
Kaufkraft:	im Landkreis Rottal-Inn mit 97,2 unter dem Landesdurchschnitt von 108,8 und unter dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2024)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahn A 94, Bundesstraßen B 20, B 299, B 388 und B 588 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
ÖPNV:	Anschluss an das Regionalbahnnetz der Südostbayernbahn sowie an das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Rottal-Inn
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 75 km westlich entfernt

Mikrolage



Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Markt / Einwohnerzahl:	Markt Massing, im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn, rd. 4.200 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 4,6 % gestiegen
------------------------	--

raumordnerische Bedeutung:	gemäß Regionalplan Landshut (13) liegt Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll Kleinzentrum mit Versorgungsfunktion für den Nahbereich, Angebot an Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, allgemein- und fachärztliche Versorgung
Wirtschaftsstruktur:	zu den größeren Arbeitgebern zählen Familienunternehmen aus dem Bauwesen (u.a. Laumer Bau-technik GmbH und Rembeck KG) sowie die stela Laxhuber GmbH (Hersteller von Trocknungsanlagen für den Agrar- und Industriebereich) im Übrigen klein- und mittelständische Gewerbe-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Massing – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 1,3 % bis 2033
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, großes Angebot an Arbeitsplätzen, Einpendlerüberschuss
Lage im Gemeindegebiet:	im Hauptort Massing, in dem Wohnbaugebiet nördlich der Bahntrasse (sog. Bahnhofsiedlung), am östlichen Verlauf der Adalbert-Stifter-Straße, in Ecklage an der Einmündung zur Ludwig-Thoma-Straße
Bevölkerungsstruktur:	im gegenständlichen Siedlungsbereich weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über die Adalbert-Stifter-Straße und Ludwig-Thoma-Straße, asphaltierte Nebenstraßen mit Anliegerverkehr, ortsüblich ausgebaut Staatsstraße St 2086 rd. 500 m und B 388 rd. 1,6 km entfernt, Anschlussstelle Dorfen der A 94 in rd. 11 km erreichbar
Schienenverkehr:	über die rd. 70 m entfernte und gegenüber der Ludwig-Thoma-Straße gelegene Haltestelle „Massing“ stündlich Anschluss an das Regionalbahnnetz mit direkten Verbindungen nach Passau und Mühldorf a. Inn

ÖPNV:	fußläufige Anbindung an das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Rottal-Inn, direkter Anschluss in das Stadtzentrum von Eggenfelden
ruhender Verkehr:	entlang der Adalbert-Stifter-Straße öffentliche Parkmöglichkeiten
Umgebung:	im direkten Umfeld individuelle Wohnbebauung aus den 1950er Jahren prägend, in offener Bauweise und mit einer Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebauten DGs im Süden gegenüber der Ludwig-Thoma-Straße großflächige Gewerbebauten
Nahversorgung:	innerhalb von 500 m Nahversorgungsangebote mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs, insbesondere am Marktplatz weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs in den Mittelzentren Eggenfelden und Pfarrkirchen
Bildungseinrichtungen:	Kindergarten, Grund- und Mittelschule innerhalb von 750 m erreichbar, Realschule und Gymnasium in Eggenfelden
Immissionsbelastungen:	aufgrund der benachbarten Bahntrasse und Gewerbebetriebe ist z.T. mit überdurchschnittlichen Lärmimmissionen zu rechnen
Freizeitgestaltung:	Vereine mit sportlicher und geselliger Ausrichtung, überregional bekanntes Freilichtmuseum rd. 800 m entfernt
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Hauptort der Marktgemeinde Massing. Es handelt sich um einen zentrumsnahen Standort. Das direkte Bebauungsumfeld mit Wohngebäuden aus den 1950er Jahren ist von einfacher Prägung. Zusätzlich wird die Nachbarschaftslage durch die Gewerbebauten beeinträchtigt.

Die Gemeinde hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur, die im radmobilen Entfernungsbereich liegt.

Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind bezogen auf den Landkreis Rottal-Inn durchschnittlich. Vorteile ergeben sich durch den unmittelbaren Regionalbahnanschluss. Üblich ist die geringe Taktfrequenz der Bahn- und Buslinien. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel.

Von Nachteil sind die möglichen Immissionsbelastungen der benachbarten Bahntrasse und Gewerbebetriebe.

Innerhalb des Hauptortes Massing handelt es sich um eine **unterdurchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Eggenfelden geführten Grundbuch von Massing Blatt 2204 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Massing
Flurstück-Nr.:	412/23
Wirtschaftsart und Lage:	Adalbert-Stifter-Straße 2, Gebäude- und Freifläche
Größe:	496 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks bestehen keine Eintragungen in Abteilung II.

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



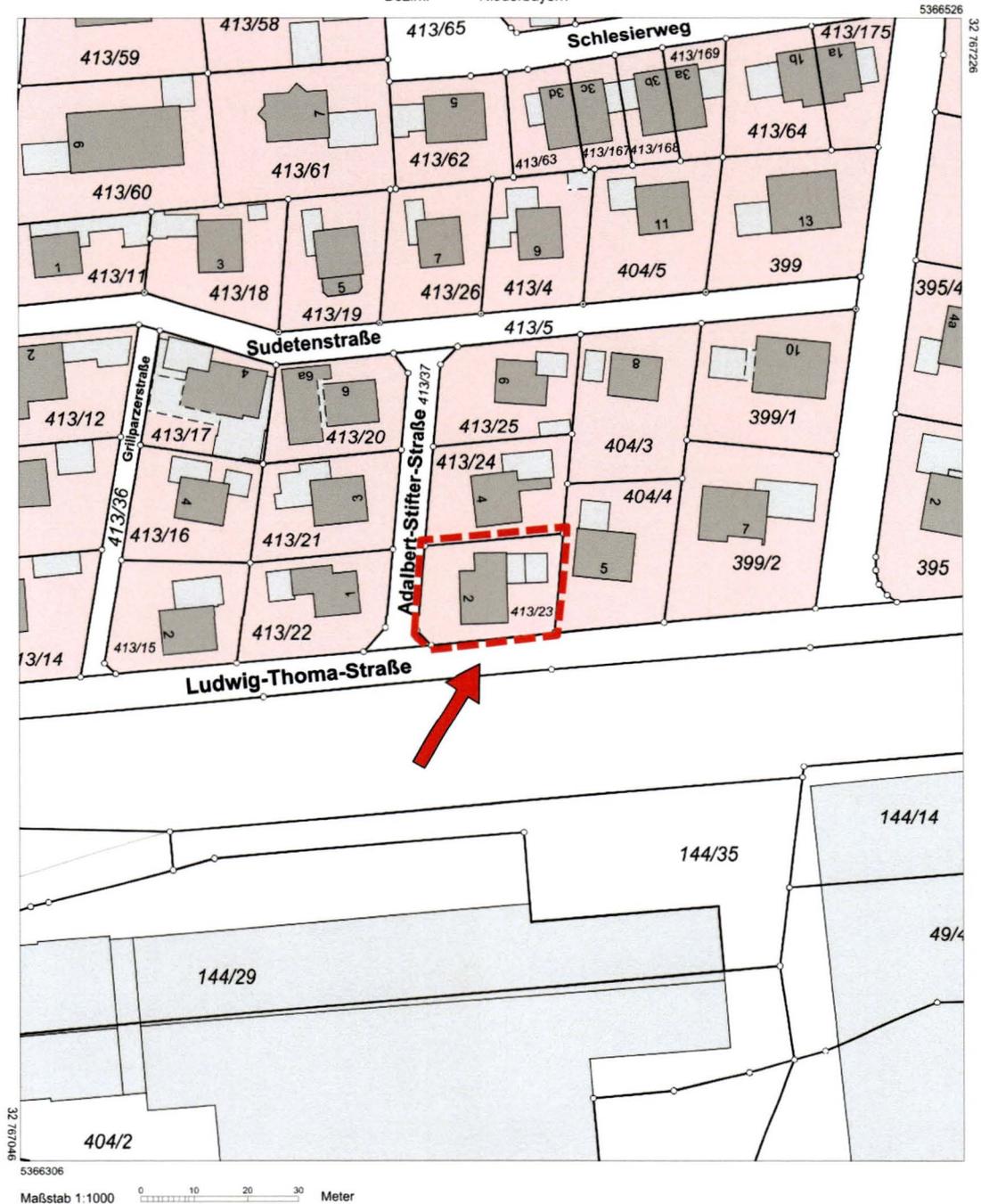
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen
Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 413/23
Gemarkung: Massing

Gemeinde: Massing
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



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

**Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken,
© Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung
Hinweis: gegenständliches Grundstück Flst.-Nr. 413/23 rot umrandet**

Zuschnitt:	Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, mittlere Breite bis ca. 18,70 m, mittlere Tiefe ca. 26,50 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	496 m ² lt. Grundbuchbescrieb
prägende Ausrichtung:	von Osten nach Westen
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst dem Landratsamt Rottal-Inn und dem Unterzeichner liegen keine weiteren Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor
Topographie:	der Grundbesitz ist in sich weitestgehend eben
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Garage mit Abstellraum und Freisitz)
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die Adalbert-Stifter-Straße und Ludwig-Thoma-Straße erschlossen, beide Straßen sind öffentlich gewidmet, Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB werden nicht geschuldet es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungstichtag mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut. Mit 496 m² ist die Größe für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt noch durchschnittlich und marktgängig.

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

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

In dem seit 1985 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing ist der Grundbesitz nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Das Grundstück ist nach Auskunft des örtlichen Bauamtes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben werden für zulässig erachtet, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

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

Denkmalschutzrechtliche Situation

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

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Der Grundbesitz ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet.

Die Hinweiskarte³ im UmweltAtlas Bayern zeigt im Umfeld des zu bewertenden Anwesens eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Bei Starkregenereignissen kann sich ein mäßiger Abfluss südwestlich des gegenständlichen Grundstücks und ein erhöhter bis starker Abfluss südlich der Ludwig-Thoma-Straße ergeben. Der Bereich südlich der Ludwig-Thoma-Straße ist zudem als Geländesenke und als potentieller Aufstaubereich dargestellt.⁴

³ Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

⁴ Geländesenken sind lokale Geländetiefpunkte, aus denen das Regenwasser nicht von selbst abfließen kann.

Tatsächliche Überschwemmungsereignisse im Abschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Anwesen existiert ein teilweise unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit EG, ausgebautem DG und einem eingeschossigen nördlichen Anbau. Im Osten schließt ein nicht unterkellertes Nebengebäude (Garage mit Abstellraum und Freisitz) mit Schleppdach an.

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ergibt sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 265 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden das Nebengebäude sowie die Zufahrten und Zuwegungen angerechnet. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO (2017) eine Geschossfläche von rd. 111 m².

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 496 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,53** (= 265 m² / 496 m²)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,22** (= 111 m² / 496 m²).

Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken und die Höhenentwicklung mit EG und ausgebautem DG sind gebietstypisch. Die überbaute Grundfläche ist durchschnittlich. Der Dachspitz ist aufgrund der geringen Raumhöhe nicht zu Wohnzwecken ausbaufähig.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab.

3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundbesitzes ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil das Grundstück direkten Anschluss an zwei öffentlich gewidmete Straßenflächen hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und

nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Baubeginn des Einfamilienhauses war vermutlich 1957, die Fertigstellung erfolgte circa 1958. Diese Einschätzung basiert auf den Datumsangaben der vorliegenden Eingabe- und Tekturpläne. In den letzten 15 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag sind folgende wesentlichen wertrelevanten Maßnahmen durchgeführt worden:

- ca. 2009: bei der Küche im EG und in zwei Kinderzimmern im DG Erneuerung der Fenster bzw. der Balkontüre
- ca. 2016/2017: Erneuerung der Elektrohauptabsicherung
- ca. 2017: Modernisierung des Badezimmers im EG mit Einbau von neuen Fenstern
- ca. 2017: bei der Heizungsanlage Austausch des Ölbrenners
- ca. 2018: Einbau eines neuen Fensters im dritten Kinderzimmer im DG
- ca. 2018/2020: teilweise Erneuerung der Bodenbeläge im EG und DG sowie vereinzelt Einbau neuer Innentüren
- ca. 2020: Erneuerung des Dachflächenfensters im Schlafzimmer

Im Übrigen wurde augenscheinlich vermutlich ab den 1980er Jahren ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, im Esszimmer ein Terrassenzugang errichtet sowie die Dacheindeckung und die Treppe zwischen EG und DG erneuert. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1985.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlagen 2/2 bis 2/4):

Brutto-Grundfläche (BGF):	insgesamt rd. 253 m ² hiervon entfallen 150,37 m ² auf das unterkellerte Bauteil, 82,96 m ² auf das nicht unterkellerte Bauteil und 19,44 m ² auf den Anbau
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 141 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,56 (= 141 m ² / 253 m ²)
lichte Raumhöhen ⁵ :	ca. 2,10 m (KG), ca. 2,50 m (EG), bis zu ca. 2,45 m (DG)

⁵ Hinweis: Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt und der örtlichen Eindrücke ermittelt

3.8.1.2 Grundrissgestaltung des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang liegt im EG an der Westfassade des Anbaus und führt in einen Windfang. Es folgen in gerader Richtung der Technik- und Tankraum mit Durchgang zur Garage und links der Zugang zum Wohnbereich. Daran schließt eine zentrale Diele mit der Treppe vom KG bis zum DG an. Über die Diele sind das Badezimmer, die Wohnküche sowie das Esszimmer mit Durchgang zum Wohnzimmer erreichbar. Die nach Süden orientierte und nicht überdachte Terrasse ist über den Essbereich erschlossen.

Im DG existieren ein Schlaf- und drei Kinderzimmer, ein WC sowie ein Flur. Darüber ist mittels einer Einschubtreppe der nicht ausgebaute Dachspitz zugänglich. Der nach Süden orientierte Balkon ist einem Kinderzimmer zugeordnet.

Im KG folgt nach dem Treppenabgang ein Flur. Unterhalb der Treppe befindet sich die Heizungsanlage. Im Übrigen gibt es einen Lagerraum sowie eine Waschküche mit außenliegendem Abgang.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigen im Detail die Grundrisse in den Anlagen 1/1 bis 1/3.

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Stampf- und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Außenwände:	im KG Stahlbetonwände, 30 cm ab EG einschaliges Ziegelmauerwerk, 30 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm und 24 cm
Decken:	zwischen KG/EG Stahlbetondecke und im Übrigen Holzbalkendecken mit Füllung, ca. 20 cm
Treppen:	zwischen KG und EG einläufige Treppe in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 30°-Neigung und Dachvorsprung, in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betonflachdachpfannen, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Unterspannbahn auf Holzschalung, vmtl. vor mehr als 30 Jahren erneuert
Regenableitung:	Regenrinnen aus Kupfer, Fallrohre in gestrichener Metallkonstruktion

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	Wärmedämmverbundsystem, mehrlagiger Außenputz, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	überwiegend ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster und -türen mit Isolierverglasung, Dreh- und Kippbeschläge, aus 2009 und 2017/2018 im Esszimmer Terrassentürelement mit Holzrahmen und Isolierverglasung, Dreh- und Kippbeschlag, vmtl. in den 1990er Jahren erneuert im Wohn- und Schlafzimmer Verbund-Drehkippfenster mit Normalglas in Holzkonstruktion, aus dem Baujahr überwiegend Kunststoffrollläden mit Gurtzug im DG Dachflächenfenster, im WC mit Holzrahmen älteren Baualters, im Schlafzimmer mit Kunststoffrahmen aus 2020 im KG Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung, aus dem Baujahr
Türen:	einflügelige Haupteingangstüre in Alu-/ Glaskonstruktion, vmtl. aus den 1970er Jahren Nebeneingangstüre im KG in Stahlkonstruktion mit Stahlzarge, vmtl. aus dem Baujahr zwischen Windfang und Wohnbereich lackierte Holzrahmentüre mit Glasfüllung und Holzzarge, aus 2020 Innentüren überwiegend als Spantüren mit glatten furnierten Türblättern und Zargen, vmtl. innerhalb der letzten 30 Jahre erneuert im DG überwiegend aus dem Baujahr stammende Holzrahmentüren mit Holzzargen, lackiert und z.T. mit Glasfüllung
Bodenbeläge:	Fliesenbelag beim Treppenabgang zum KG und im gesamten KG, im EG bei der Diele, der Küche und im Bad sowie im DG beim WC im Übrigen Laminatböden innerhalb der letzten 30 Jahre nach Erfordernis erneuert

Wandbehandlung:	überwiegend verputzt und gestrichen Bad im EG umlaufend ca. 1,30 m bis raumhoch und WC im DG ca. 1,20 m hoch gefliest z.T. Fliesenbelag im KG beim Flur und in der Waschküche sowie im EG in der Küche beim holz-befeuerten Herd
Deckenuntersichten:	überwiegend verputzt und gestrichen, im Wohn- und Esszimmer Profilholzbretter, im Dachspitz sichtbare Dachkonstruktion beim ausgebautem DG liegen zur Dämmung der Dachschrägen keine Informationen vor, dies könnte ggf. im Zuge der Erneuerung der Dacheindeckung erfolgt sein beim nicht ausgebautem Dachspitz sind nach äußerem Augenschein die oberste zugängliche Decke und das darüber liegende Dach nicht gedämmt
Treppen:	zwischen EG und DG einläufige, offene Wangentreppe in Holzkonstruktion, mit Holzhandlauf und Edelstahl-/ Holzstäben, innerhalb der letzten 30 Jahre erneuert Bodenklappe in Holzkonstruktion für Treppenabgang zum KG
Sonstiges:	auskragende Balkonplatte in Stahlbetonkonstruktion mit Stahlgeländer aus dem Baujahr beim Schlafzimmer im DG zur Treppe hin Holzrahmenfenster mit Ornamentglas äußerer Treppenabgang zum Waschkeller in Stahlbetonkonstruktion mit Metallgeländer

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	beim Bad im EG Waschtisch mit zwei Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Einbaubadewanne und Einbauduschwanne, ca. 2017 modernisiert beim WC im DG Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und Stand-WC mit Druckspülung, älteren Baualters Waschmaschinenanschluss im Waschkeller
---------------------	--

Heizung / Warmwasser:	<p>Öl-Zentralheizung, Heizkessel des Herstellers Buderus, Modell G 115, Nennleistung 23 kW, gemäß KÜO-Bescheinigung aus dem Jahr 1985, Abgasführung über Dach</p> <p>2017 erneuerter Ölbrenner, Typ Weishaupt WL5 1-B (Angaben gemäß Rechnung)</p> <p>1 Kunststoffheizöltank mit Fassungsvermögen von 2.000 Litern</p> <p>Warmwasseraufbereitung über Heizung, Speicher älteren Baualters (Bj. nicht bekannt)</p> <p>Ausführung der Heizungsinstallationen unbekannt, vmtl. in den 1980er Jahren erfolgt</p> <p>Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, beim Bad im EG zusätzlich Handtuchheizkörper</p> <p>bei der Küche Kamin für holzbefeuerten Herd</p>
Elektroinstallation:	<p>im EG im Technik- und Tankraum ca. 2016/2017 erneuerter Zäblerschrank mit Wechselstromzähler und Kippsicherungen</p> <p>Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen</p>
TV/Audio:	<p>über Satellitenschüssel</p>

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die Außenarchitektur und Gebäudekonzeption ist schlicht und vom Baustil Ende der 1950er Jahre geprägt. Im Rahmen der Instandhaltung wurden nach Erfordernis einzelne Modernisierungen durchgeführt. Dennoch werden die konstruktiven Bauteile, der Grundriss und die Ausstattung – mit Ausnahme der erneuerten Elektrohauptabsicherung und des modernisierten Badezimmers im EG – nur noch einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumanforderungen gerecht.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen trotz der Modernisierungsmaßnahmen baujahrsbedingt weiterhin Schwachstellen. Vom Energieausweis, der gemäß Registriernummer aus dem Jahr 2015 stammt, liegt nur die Seite 2 vor. Er wurde gemäß §§ 16 ff EnEV auf Basis des gemessenen Energieverbrauchs erstellt (sog. Energieverbrauchsausweis). Mit 174,3 kWh/(m² a) ist der Endenergiebedarf im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO₂-Bilanz.

§ 47 GEG fordert im Fall eines Eigentümerwechsels innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Eigentumsübergang die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Daches. Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen des § 72

Abs. 1 und 2 GEG steht aus energetischen Gründen alsbald ein Austausch der aus dem Jahr 1985 stammenden Heizung an. Mit einem Alter von rd. 39 Jahren ist die technische Lebensdauer überschritten.

Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 141 m² ist für den Objekttyp freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich. Es besteht eine einfache und vom Ursprungsbaujahr geprägte Grundrissituation. Im DG sind die kleinteiligen Räume und das Fehlen eines Badezimmers von Nachteil. Die Immobilie eignet sich für Familien mit bis zu fünf Personen.

Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den baujahrsbezogenen Normen. Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses im KG und beim nicht ausgebautem Dachspitz. Die Bodenklappe beim Treppenabgang zum KG und der fehlende Handlauf schränken die Zugänglichkeit ein. Hinzu kommt die geringe Raumhöhe im Untergeschoss.

Die Terrasse und der Balkon orientieren sich zu den Bahngleisen und den großflächigen Gewerbebauten. Aufgrund möglicher Immissionen haben sie dadurch einen unterdurchschnittlichen Nutzwert und beim Balkon ergeben sich Nachteile beim Ausblick. Üblich für Einfamilienhäuser der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Es leitet sich ein unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand ab. Restarbeiten sind erforderlich. Insbesondere fehlen beim Schlafzimmer im DG z.T. der Laminatbodenbelag, die Sockelleisten sowie beim Dachflächenfenster das Innenfutter. An der Fassade muss bei den zuletzt erneuerten Fenstern und bei der geschlossenen Fensteröffnung im Bad das Wärmedämmverbundsystem angepasst und der Außenputz erstellt werden. Ein weiterer Arbeitsaufwand ergibt sich durch die begonnenen Rückbaumaßnahmen beim WC im DG.

Es existieren Feuchtigkeitsschäden in Form von Putzverfärbungen und -ablösungen. Sie zeigten sich im KG z.T. großflächig im unteren Bereich der Innen- und Außenwände sowie im DG an den Wand- und Deckenflächen beim Kamin der Ölheizung. Hinzu kommen optische Mängel bei den Bodenbelägen sowie diverse Kleinmängel und -schäden (u.a. Putzschäden im Inneren und an der Fassade, beschädigte Bodenbeläge und Innentüren, Rissbildungen bei der Balkonplatte, Korrosion beim Balkongeländer). Derartige Sachverhalte sind bei Gebäuden der vorliegenden Baujahrsklasse durchaus zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass hierfür von den Marktteilnehmern nur ein geringer bis kein Wertabschlag angesetzt wird.

3.8.2 Nebengebäude

3.8.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes

Das nicht unterkellerte Nebengebäude mit Schleppdach schließt östlich kommun an das Wohngebäude an und wurde vermutlich 1964 errichtet. Diese Einschätzung erfolgt auf Basis der Datumsangaben des vorliegenden Eingabeplans. Es setzt sich aus einer Garage und einem Abstellraum mit Freisitz zusammen. Die Holz-/ Glasüberdachung und der Fliesenbelag des Freisitzes wurden vermutlich später ergänzt (Zeitpunkt nicht bekannt). Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertsignifikanten Um-/ Ausbaumaßnahmen, baulichen Erweiterungen sowie zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vor.

Die Garage wird von Süden über die Ludwig-Thoma-Straße und die grundstückseigene Zufahrt erschlossen. Zum Technik- und Tankraum des Wohngebäudes existiert eine Zugangstür. Der separate Abstellraum ist über den Freisitz zugänglich.

Es ergibt sich eine BGF von rd. 32 m² (Berechnung siehe Anlage 2/4). Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,10 m. Aufgrund z.T. fehlender Planunterlagen wurden die Gebäudekennwerte unter Heranziehung der Messwerkzeuge des BayernAtlas und nach örtlichem Eindruck ermittelt.

3.8.2.2 Baubeschreibung des Nebengebäudes

Bauweise:	Massiv- und Holzbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	in Beton und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Umfassungswände:	Mauerwerksbauweise, verputzt und gestrichen beim Abstellraum und Freisitz z.T. Holzbauweise, mit Verkleidungen aus Profilholzbrettern
Decken:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Schleppdach in Holzkonstruktion, beim Freisitz z.T. Pultdach in Glas-/ Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Schleppdach wie Wohngebäude
Türen / Fenster:	beim Abstellraum Zugangstür in einfacher Holzkonstruktion, Verbund-Drehkipfenster mit Normalglas in Holzkonstruktion, aus dem Baujahr 1964
Garagentor:	Garagenschwinger in Metallkonstruktion
Bodenbelag:	Garage mit Farbanstrich, Abstellraum und Freisitz mit erneuertem Fliesenbelag
Haustechnik:	Stromanschluss

3.8.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem einfachen bis mittleren Standard zum Zeitpunkt der Bauausführung. Die Garage eignet sich zum Abstellen marktgängiger Pkws der Klein- und Kompaktwagenklasse. Der Abstellraum ist zu einfachen Lagerzwecken nutzbar.

Es ergibt sich ein unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand. Im Inneren der Garage zeigten sich im Sockelbereich baujahrsbedingte Feuchtigkeitsschäden in Form von Farb- und Putzablösungen. Hinzu kommen optische Mängel beim Bodenbelag des Freisitzes sowie diverse Kleinmängel und -schäden (u.a. Putzrisse, z.T. großflächige Farbabplatzungen am Garagentor und Garagenboden, feuchtigkeitsbedingte Putzverfärbung an der Brüstung des Freisitzes, Glasbruch bei der Überdachung des Freisitzes). Bei Nebengebäuden aus den 1960er Jahren erwarten die Marktteilnehmer durchaus derartige Sachverhalte. Daher wird tendenziell kein separater Wertabschlag bei der Kaufpreisbildung angesetzt.

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	straßenseitig Betonpfosten und -sockel, rückwärtig Maschendrahtzaun, hochgewachsene Thujenhecke bei den beiden straßenseitigen Zufahrten jeweils zweiflügelige Gartentore in einfacher Holzkonstruktion
Geländebefestigungen:	Zufahrten mit Betonpflaster, Zuwegungen mit Betonplattenbelag befestigt
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Grünfläche, vereinzelt Strauchbewuchs
Sonstiges:	Terrassendielen in Holz
Beurteilung:	einfache Ausführung und Gestaltung, unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand, bei der Thujenhecke ist ein Rück- und Formschnitt erforderlich optische Mängel beim Betonplattenbelag sowie diverse Kleinmängel und -schäden (u.a. Putzabplatzungen bei den Betonpfosten und -sockel, Setzungen bei den Geländebefestigungen, Kahlstellen beim Rasen), für derartige Sachverhalte werden im gegenständlichen Teilmarkt tendenziell keine separater Wertabschläge bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

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

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

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 dem anhaltenden Bevölkerungswachstum die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch die erhöhte Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab der 2. Hälfte des Jahres 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die weiterhin hohen Baukosten ein Rückgang bei der Kaufnachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab. Es folgte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Grundstücke sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Im laufenden Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Dennoch hält die Zurückhaltung bei Kaufinteressenten an.

Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern nennt zuletzt für den Landkreis Rottal-Inn für das Jahr 2023 im Durchschnitt ein Bodenpreisniveau von 91 €/m² für individuelles Wohnbauland und ein Kaufpreisniveau von 410.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand.⁶

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

Das Angebot an **Wohnbaugrundstücken** innerhalb von Massing war in den Jahren 2023 und 2024 gering. Die Angebotspreise lagen zuletzt über den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024.

⁶ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern, Immobilienmarktbericht Bayern 2024, Seite 84 und 122

Im Marktsegment von **bebauten freistehenden Einfamilienhäusern** sind aus Massing acht Objekte bekannt, die seit Januar 2024 zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 230.000 € und 470.000 € liegen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 110 m² bis 250 m² leitet sich eine Spanne von rd. 1.190 bis 2.690 €/m² WFL ab. Die Anzahl an Objekten mit einem Preisniveau bis 300.000 € ist gering.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mitverkauftes Inventar und weitere mögliche Preiskorrekturen zu berücksichtigen.

Marktpositionierung

Bei vergleichbaren Einfamilienhäusern dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Die Immobilie zielt auf Familien ab, die sich an den Lagenachteilen und dem unzeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören und bei den erforderlichen Restarbeiten und Erhaltungsmaßnahmen einen hohen Anteil an Eigenleistungen erbringen können, um den finanziellen Aufwand zu reduzieren.

Das Anwesen ordnet sich im unteren örtlichen Kaufpreissegment ein. In dem schwieriger gewordenen Marktumfeld ist das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium. Dadurch verbesserte sich die Vermarktungssituation.

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). Gemäß § 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.

Vom örtlichen Gutachterausschuss liegen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausanwesen aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich 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 sind der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

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

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Verfahrenssystematik

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

Soweit geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten. Abweichungen vom Modell oder Referenzobjekt werden i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale subsidiär berücksichtigt. Alternativ kann es sachgerecht sein, die Abweichungen verfahrensimmanent durch eine objektspezifische Anpassung von Daten im vorläufigen Sachwert zu erfassen, wenn sich dadurch die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung verbessert.

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

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 Wohngebäudes

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der Gebäudebestand setzt sich aus einem unterkellerten sowie einem nicht unterkellerten Bauteil und einem eingeschossigen Anbau zusammen. Die Ableitung des Kostenkennwertes erfolgt auf Basis der sog. **Mischkalkulation** nach Anlage 4 Nummer I.3 Absatz 5 ImmoWertV.

Beim

- **unterkellerten Abschnitt** mit einer BGF von 150,37 m² kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.01** (freistehendes EFH mit KG, EG, DG voll ausgebaut)
- **nicht unterkellerten Abschnitt** mit einer BGF von 82,96 m² die **Gebäudeart-Nr. 1.21** (freistehendes EFH mit EG, DG voll ausgebaut, nicht unterkellert)
- **Anbau** mit einer BGF von 19,44 m² die **Gebäudeart-Nr. 1.23** (freistehendes EFH mit EG, Flachdach oder flach geneigtem Dach, nicht unterkellert)

der NHK 2010 zur Anwendung (zu den einzelnen BGF-Angaben siehe die Berechnungen in Anlage 2/4):

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1160	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	820	905	1020	1200	1470
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1120	1385	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	805	885	1005	1185	1470
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Abbildung 4: Kostenkennwerte für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 Abschnitt II. Nr. 1. der ImmoWertV

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende **Gebäudestandardstufe** ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	Standardstufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,75	0,25			23%	0,52
Dach		0,50	0,50			15%	0,38
Fenster und Außentüren		0,25	0,75			11%	0,30
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	0,22
Fußböden		0,75	0,25			5%	0,11
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	0,27
Heizung		1,00				9%	0,18
sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	0,15
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.01	655	725	835	1.005	1.260		
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515		
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775		
Gebäudestandardstufe (Summe):							2,41

Der jeweilige **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert.

Für das **unterkellerte Bauteil** ergibt sich unter Heranziehung der Gebäudeart-Nr. 1.01 folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,75 ×	23% ×	725 €/m ² BGF +	0,25 ×	23% ×	835 €/m ² BGF =	173 €/m ² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	725 €/m ² BGF +	0,50 ×	15% ×	835 €/m ² BGF =	117 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	725 €/m ² BGF +	0,75 ×	11% ×	835 €/m ² BGF =	89 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	725 €/m ² BGF +	0,50 ×	11% ×	835 €/m ² BGF =	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	725 €/m ² BGF			=	80 €/m ² BGF
Fußböden	0,75 ×	5% ×	725 €/m ² BGF +	0,25 ×	5% ×	835 €/m ² BGF =	38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	835 €/m ² BGF			=	75 €/m ² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	725 €/m ² BGF			=	65 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0,50 ×	6% ×	725 €/m ² BGF +	0,50 ×	6% ×	835 €/m ² BGF =	47 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							770 €/m² BGF

Für das **nicht unterkellerte Bauteil** leitet sich auf Basis der Gebäudeart-Nr. 1.21 folgender Kostenkennwert ab:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardsstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardsstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,75 ×	23% ×	875 €/m ² BGF +	0,25 ×	23% ×	1.005 €/m ² BGF =	209 €/m ² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	875 €/m ² BGF +	0,50 ×	15% ×	1.005 €/m ² BGF =	141 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	875 €/m ² BGF +	0,75 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF =	107 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	875 €/m ² BGF +	0,50 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF =	103 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	875 €/m ² BGF			=	96 €/m ² BGF
Fußböden	0,75 ×	5% ×	875 €/m ² BGF +	0,25 ×	5% ×	1.005 €/m ² BGF =	45 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	1.005 €/m ² BGF			=	90 €/m ² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	875 €/m ² BGF			=	79 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0,50 ×	6% ×	875 €/m ² BGF +	0,50 ×	6% ×	1.005 €/m ² BGF =	56 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							926 €/m² BGF

Für den eingeschossigen **Anbau** ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart-Nr. 1.23 folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardsstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardsstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,75 ×	23% ×	1.025 €/m ² BGF +	0,25 ×	23% ×	1.180 €/m ² BGF =	245 €/m ² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	1.025 €/m ² BGF +	0,50 ×	15% ×	1.180 €/m ² BGF =	165 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	1.025 €/m ² BGF +	0,75 ×	11% ×	1.180 €/m ² BGF =	126 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	1.025 €/m ² BGF +	0,50 ×	11% ×	1.180 €/m ² BGF =	121 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	1.025 €/m ² BGF			=	113 €/m ² BGF
Fußböden	0,75 ×	5% ×	1.025 €/m ² BGF +	0,25 ×	5% ×	1.180 €/m ² BGF =	53 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	1.180 €/m ² BGF			=	106 €/m ² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	1.025 €/m ² BGF			=	92 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0,50 ×	6% ×	1.025 €/m ² BGF +	0,50 ×	6% ×	1.180 €/m ² BGF =	66 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							1.087 €/m² BGF

Die in den Kostenkennwerten enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Unter Berücksichtigung der zuvor für die einzelnen Bauabschnitte genannten Brutto-Grundflächen ergeben sich für das **Wohngebäude** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

Wohngebäude	BGF	Kostenkennwert	Herstellungskosten
(1.01) unterkellertes Bauteil	150,37 m ²	× 770 €/m ²	= 115.785 €
(1.21) nicht unterkellertes Bauteil	82,96 m ²	× 926 €/m ²	= 76.821 €
(1.23) Anbau	19,44 m ²	× 1.087 €/m ²	= 21.131 €
durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude, gesamt			= 213.737 €

Bezogen auf die gesamte BGF von rd. 253 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 845 €/m² (= 213.737 € / 253 m²).

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

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2021 = 100.⁷ Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum dritten Quartal 2024 veröffentlichte Preisindex liegt bei 130,3 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 70,8. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$130,3 / 70,8 = \text{rd. } 1,840.$$

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$213.737 \text{ €} \times 1,840 = \mathbf{393.276 \text{ €}}$$

Regionalfaktor

Modellbezogene Regionalfaktoren liegen vom örtlichen Gutachterausschuss und von den benachbarten Gutachterausschüssen nicht vor. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

$$393.276 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{393.276 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.550 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 253 m²)
- rd. 2.790 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 141 m²).

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Bezogen auf die Fertigstellung des Wohngebäudes circa im Jahr 1958 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 66 Jahren (2024 – 1958) und eine rechnerische Restnutzungsdauer von 14 Jahren (80 – 66 Jahre). Die durchgeführten und in Abschnitt 3.8.1.1 genannten Modernisierungen führen zu einer Verlängerung dieses Ansatzes. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **30 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

⁷ 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 10.10.2024

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

$$30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,3750.}$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich der folgende vorläufige Sachwert ab:

$$393.276 \text{ €} \times 0,3750 = \mathbf{147.479 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Für das Nebengebäude 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.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegte BGF des Nebengebäudes berücksichtigt nur die überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen Bauteile (sog. Bereich a). Mit dem Kostenkennwert sind auch der nicht von der BGF erfasste Freisitz mit Überdachung zu erfassen. Dies wirkt sich kostenerhöhend aus. Eine geringe Kostenreduzierung ergibt durch die kommune Bauweise. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.8.2 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz von 540 €/m² BGF gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt.

Bei einer BGF von 32 m² ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittlichen Herstellungskosten**:

$$32 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 540 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{17.280 \text{ €}}$$

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

- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit einem Faktor von 1,840
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,3750

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

$$17.280 \text{ €} \times 1,840 \times 1,00 \times 0,3750 = \mathbf{11.923 \text{ €}}$$

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Wohn- und Nebengebäudes, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst.

Die NHK 2010 und der örtliche Gutachterausschuss veröffentlichen keine Orientierungswerte. Der Gutachterausschuss im Bereich des benachbarten Landkreises Mühlendorf a. Inn setzt bei der Ableitung der Sachwertfaktoren pauschal 4,0 % an.

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.3 dargestellten Merkmale (einfache Ausführung und Gestaltung) und der unterdurchschnittlichen absoluten Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte wird der Ansatz von 4,0 % (Faktor 0,04) als sachgerecht erachtet:

$$(147.479 \text{ €} + 11.923 \text{ €}) \times 0,04 = \text{rd. } 6.376 \text{ €}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung

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

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken vor.

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen im Hauptort Massing mit Größen von 400 m² bis 750 m², die im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag 15.11.2024 notariell beurkundet wurden.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 3301050 letztmalig veröffentlichte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **117 €/m²** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen.

4.2.4.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Merkmalen aufweist und den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt zutreffend abbildet. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag steht.

Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.

4.2.4.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (Wohnbauflächen) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren Lagen des Landkreises Rottal-Inn bisher nicht nachgewiesen werden.
- Wie beim Ausgangswert ergibt sich beim gegenständlichen Grundstück hinsichtlich der **Erschließungskosten** nach BauGB und KAG ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand.
- Die Größe des Bewertungsgrundstücks ist noch durchschnittlich und marktgängig. Aus der Ecklage lässt sich nach sachverständiger Schätzung kein Einfluss auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten. Dies gilt auch für die sonstigen **Beschaffenheitsmerkmale** (Zuschnitt, Ausrichtung, Topographie), wenn wie vorliegend die bauliche Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt ist.
- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024, Wertermittlungstichtag ist dagegen der 15.11.2024. Auswertungen über die konjunkturelle Preisentwicklung liegen vom örtlichen Gutachterausschuss, den benachbarten Gutachterausschüssen oder Maklerhäusern nicht vor. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist an vergleichbaren Standorten von leichten Preissteigerungen im gegenständlichen Marktsegment auszugehen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** wird ein **Zuschlag** von **5,0 %** (Faktor 1,05) gewählt.
- Die **Lagewertigkeit** des zu bewertenden Grundbesitzes weicht wertsignifikant von den innerörtlichen Lageeigenschaften der gegenständlichen Bodenrichtwertzone ab. Aufgrund der benachbarten Bahntrasse und Gewerbebetriebe existieren die in Abschnitt 3.1 genannten wertmindernden Aspekte (Immissionsbelastungen, Beeinträchtigung der Nachbarschaftslage durch die Gewerbebauten). Vom örtlichen Gutachterausschuss oder den benachbarten Gutachterausschüssen liegen hierzu keine Auswertungen vor.

Für immissionsbelastete Lagen (z.B. an der Bahn bzw. an stark frequentierten Straßen) stehen überregional Daten vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises München zu Verfügung. Dieser nennt Abschläge von mindestens 15 %, wenn die Grundstücke in der ersten Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz

liegen.⁸ Am gegenständlichen Standort ist das Bodenwertniveau deutlich niedriger. Hinzu kommt die geringe Taktfrequenz der verkehrenden Bahnlinie. Tendenziell haben Immissionsbelastungen in diesen Fällen weniger Relevanz auf die Kaufpreisbildung.

Unter Berücksichtigung der Nachteile bei der Nachbarschaftslage wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag** von **10 %** (Faktor 0,90) zugrunde gelegt.

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

$$117 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,90 = \text{rd. } 111 \text{ €/m}^2.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 496 m² ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$111 \text{ €/m}^2 \times 496 \text{ m}^2 = 55.056 \text{ €}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Es ergibt sich folgender vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV):

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	147.479 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude	=	11.923 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	6.376 €
Bodenwert	=	55.056 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	220.834 €

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 141 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 1.570 €/m² (= 220.834 € / 141 m²).

⁸ vgl. hierzu Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Stichtag: 01.01.2024), Abschnitt 5.5, Seite 5

4.2.6 Marktanpassung

4.2.6.1 Ausgangsdaten

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt i.d.R. durch den Ansatz der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen keine Sachwertfaktoren zur Verfügung. Daten liegen vom Gutachterausschuss des benachbarten Landkreises Mühldorf a. Inn vor.⁹ Betrachtet wurden 91 Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (ggf. mit Einliegerwohnung) aus dem Zeitraum 2022 und 2023. Die Anwesen hatten Grundstücksgrößen von 344 m² bis 1.151 m², Wohnflächen von 70 m² bis 370 m² und eine Restnutzungsdauer von 7 bis 74 Jahren. Objekte bis zu einem Alter von 5 Jahren blieben außer Acht. Die Kaufpreise streuten zwischen 225.000 € und 1.310.000 €. Es ergeben sich folgende Sachwertfaktoren:

- **Spanne Sachwertfaktoren: 0,54 bis 1,63**
- **mittlerer Sachwertfaktor: 1,03 (Standardabweichung ± 0,24)**

Für die Bestimmung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden diese Daten herangezogen, weil sie zeitnah zum Wertermittlungsstichtag liegen. Sie sind auch im Hinblick auf die räumliche Nähe zum gegenständlichen Standort geeignet. Die Unterschiede bei den wertbildenden Merkmalen und die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

4.2.6.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Die Auswertungen beziehen auch Kauffälle aus der 1. Hälfte des Jahres 2022 mit einer noch besseren Marktsituation ein. Nach eigenen Marktbeobachtungen sind seitdem die Sachwertfaktoren aufgrund des schwieriger gewordenen Marktumfeldes tendenziell gesunken.

Gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses konnte statistisch ein wertrelevanter Zusammenhang zwischen dem Sachwertfaktor und der absoluten Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie der Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Je geringer der vorläufige Sachwert bzw. die Grundstücksgröße, desto höher waren die Marktanpassungszuschläge (durchschnittlich 16 % bis 26 % bei den geg. Merkmalen).

Eigene Marktbeobachtungen bestätigen, dass auch im Landkreis Rottal-Inn bei der Kaufpreisfindung insbesondere in dem schwieriger gewordenen Marktumfeld das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium ist. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation des gegenständlichen Anwesens trotz der bestehenden Nachteile deutlich, da insbesondere im Kaufpreissegment unter 300.000 € nur

⁹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Mühldorf a. Inn, Sachwertfaktoren 2024, Auswertungszeitraum 2022/2023, Seite 12 ff

wenige Objekte angeboten werden.

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung der abweichenden Lage im Landkreis Rottal-Inn wird ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor** von **1,20** gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$220.834 \text{ €} \times 1,20 = \mathbf{265.001 \text{ €}}$$

Die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses sowie die alsbald notwendigen Investitionen für die Erneuerung der Heizungsanlage und Dämmung der obersten Geschossdecke sind mit dem Ansatz erfasst.

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 141 m² ergibt sich ein Wert von rd. 1.880 €/m² WFL (= 265.001 € / 141 m² WFL).

4.2.6.3 Plausibilitätsprüfung

Vergleichskauffälle

Zur Plausibilitätsprüfung wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 15.11.2024 Vergleichskauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Baujahren 1950 bis 1980 mit Wohnflächen von 100 bis 200 m² aus Massing angefordert. Wegen der geringen Anzahl an Daten sind die Suchkriterien auf die benachbarten Gemeinden Gangkofen und Unterdietfurt ausgeweitet worden. Es stehen die folgenden Objekte zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL	Standardstufe	BRW**	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL	
1	Massing	März 2023	490 m ²	EFH	1954	109 m ²	4,6	117 €/m ²	451.000 €	4.138 €/m ²	
2	Massing	Dez. 2023	630 m ²	ZFH	1972	230 m ²	2,1	163 €/m ²	375.000 €	1.630 €/m ²	
3	Massing	Mai 2024	780 m ²	EFH	1979	187 m ²	2,5	117 €/m ²	414.420 €	2.216 €/m ²	
4	Gangkofen	Feb. 2023	820 m ²	EFH	1974	160 m ²	2,0	68 €/m ²	250.000 €	1.563 €/m ²	
5	Gangkofen	März 2023	3.320 m ²	EFH	1975	155 m ²	2,0	95 €/m ²	672.752 €	4.340 €/m ²	
6	Unterdietfurt	April 2023	570 m ²	EFH	1960	130 m ²	2,8	72 €/m ²	275.000 €	2.115 €/m ²	
									Mittelwert:	406.362 €	2.667 €/m²
									Median:	394.710 €	2.166 €/m²
									Min:	250.000 €	1.563 €/m²
									Max:	672.752 €	4.340 €/m²
									Standardabweichung:	152.125 €	1.246 €/m²
									Variationskoeffizient:	37,4%	46,7%

* Grundstücksfläche gerundet

** Bodenrichtwert zum 01.01.2024

Anmerkungen

- zu 1) freistehendes Einfamilienhaus, teilweise unterkellert, Satteldach, DG nicht ausgebaut, umfassend modernisiert
- zu 2) freistehendes Zweifamilienhaus, vollständig unterkellert, Satteldach, DG nicht ausgebaut, WFL verfasserseits aus Inserat entnommen
- zu 3) freistehendes Einfamilienhaus, vollständig unterkellert, Satteldach, DG ausgebaut, mittlerer Modernisierungsgrad
- zu 4) freistehendes Einfamilienhaus, Keller vorhanden, Satteldach, DG nicht ausgebaut
- zu 5) freistehendes Einfamilienhaus, Satteldach, DG nicht ausgebaut, Erwerber Kommune
- zu 6) freistehendes Einfamilienhaus, Keller vorhanden, Satteldach, DG ausgebaut, kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, Sanierung 2023

Die Vergleichsobjekte wurden von außen besichtigt und mit den Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeglichen. Wegen fehlender Angaben ist beim Kauffall 2 die Wohnfläche verfasserseits aus dem vorliegenden Immobilieninserat entnommen worden. Im Übrigen entstammen die Daten der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Wegen datenschutzrechtlicher Gründe ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Analyse der Vergleichskauffälle

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den zur Verfügung stehenden Kaufpreisen zu berücksichtigen:

- Die Kauffälle 1 bis 3 liegen übereinstimmend in Massing, die Nrn. 4 und 5 abweichend in Gangkofen und die Nr. 6 in Unterdietfurt. Die Lagewertigkeit ist bei den Nrn. 1 bis 3 besser und bei den Nrn. 4 bis 6 einfacher.
- Die Immobilien wurden zwischen Februar 2023 und Mai 2024 und nach der in Abschnitt 3.10 dargestellten Zinswende notariell beurkundet. Das Marktumfeld bis zum Wertermittlungsstichtag ist weiterhin schwierig.
- Die Grundstücksfläche bei der Nr. 5 liegt mit rd. 3.320 m² deutlich über den 496 m² des gegenständlichen Anwesens. Im Übrigen streuen die Größen zwischen rd. 490 m² und 820 m².
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die den gegenständlichen Teilmarkt von Wohnimmobilien abbilden.
- Die Nrn. 1 und 6 sind mit den Baujahren 1954 und 1960 gut mit dem gegenständlichen Wohngebäude mit Fertigstellung ca. im Jahr 1958 vergleichbar. Die restlichen Immobilien stammen aus den 1970er Jahren und sind z.T. deutlich jünger.
- Das Wohngebäude Nr. 1 wurde umfassend modernisiert. Dies drückt sich auch in der Standardstufe 4,6 aus. Ein besserer Modernisierungsgrad ergibt sich auch bei den Nrn. 3 und 6. Im Übrigen liegen keine Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen vor.
- Die Wohnflächen streuen zwischen 109 m² und 230 m². Die 155 m² der Nr. 5 und die 130 m² der Nr. 6 stimmen hinreichen mit den 141 m² der gegenständlichen Immobilie überein.
- Der durch die Standardstufen ausgedrückte Wohnraumstandard ist beim Kauffall Nr. 1 mit 4,6 deutlich besser als beim Bewertungsgrundstück mit 2,41. Bei der Nr. 3 ergibt sich mit einer Standardstufe von 2,50 eine gute Übereinstimmung. Im Übrigen ist der Wohnraumstandard bei den Nrn. 2, 4 und 5 mit Werten von 2,0 und 2,1 etwas einfacher und bei der Nr. 6 mit 2,8 etwas besser.

- Die Kauffälle 1 und 5 weisen mit 4.138 €/m² WFL und 4.340 €/m² WFL das höchste Kaufpreisniveau auf. Bei der Nr. 1 ist dies in der umfassenden Modernisierung begründet. Beim Kauffall 5 könnte die überdurchschnittliche Grundstücksgröße ursächlich sein.
- Bei den vier verbleibenden Kauffällen ergibt sich trotz Unterschiede in den wertbildenden Merkmalen ein vergleichsweise homogenes Kaufpreisniveau zwischen 1.563 €/m² WFL und 2.216 €/m² WFL. Der arithmetische Mittelwert beträgt rd. 1.881 €/m² WFL und der Median 1.873 €/m² WFL. Der Ansatz der gegenständlichen Immobilie von rd. 1.880 €/m² WFL ordnet sich im mittleren Bereich ein bzw. entspricht annähernd dem Median dieser vier Objekte. Er wird durch die Vergleichskauffälle hinreichend bestätigt und als plausibel erachtet.

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Die Abweichungen von den Modellansätzen der Sachwertfaktoren wurden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit verfahrensimmanent berücksichtigt. Zu erfassen sind aber die Werteeinflüsse aus den in Abschnitt 3.8.1.6 genannten Restarbeiten.

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteeinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Sachwert mit 265.001 € – unter Rundungsaspekten eine **Pauschale von 5.001 € in Abzug gebracht**.

Es ist ein Werteeinfluss und kein kostenbasierter Abschlag, der den hohen Anteil an Eigenleistungen und die Marktgegebenheiten berücksichtigt. Er erfasst nur Sachverhalte, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	265.001 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Rundung	=	-5.001 €
Sachwert des Grundstücks	=	260.000 €

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 der folgende Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und unter **Verweis auf die Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 15.11.2024** für das **Anwesen Adalbert-Stifter-Straße 2 in 84323 Massing** (Flurstück-Nr. 413/23, Gemarkung Massing) ein **Verkehrswert** von

260.000 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

5. Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

In dem Wohngebäude ist im Erdgeschoss eine an die Raummaße angepasste Einbauküchen (L-Küche) des Herstellers Impuls mit Unter- und Oberschränken vorhanden (siehe Abbildung Anlage 3/3).

Es existieren eine Einbauspüle mit Armatur, ein E-Herd mit Ceran-Kochfeld und darüber liegendem Dunstabzug, ein Backofen, eine Einbaumikrowelle sowie eine Spülmaschine. Die Schrankunterbauten mit Spüle sind in eine durchgehende Arbeitsplatte eingepasst. Die Bauteile der Küche und die Elektromarkengeräte stammen aus dem Jahr 2019. Der Qualitätsstandard sowie der Erhaltungs- und Pflegezustand sind durchschnittlich.

In der Küche befindet sich zusätzlich ein 2018/2019 beschaffter Holzherd des Herstellers Wamsler Modell „Westminster“ mit Stahlplatte, Bratrohr mit Temperaturanzeige, Fülltüröffnung und Brennstofflade (siehe Abbildung Anlage 3/4).

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

Die Einbauküche mit Holzherd wird **zum Stichtag 15.11.2024** mit einem **Zeitwert** von **5.000,- €** bewertet.

6. Schlusswort

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

Landshut, den 27.02.2025



Jürgen Huber

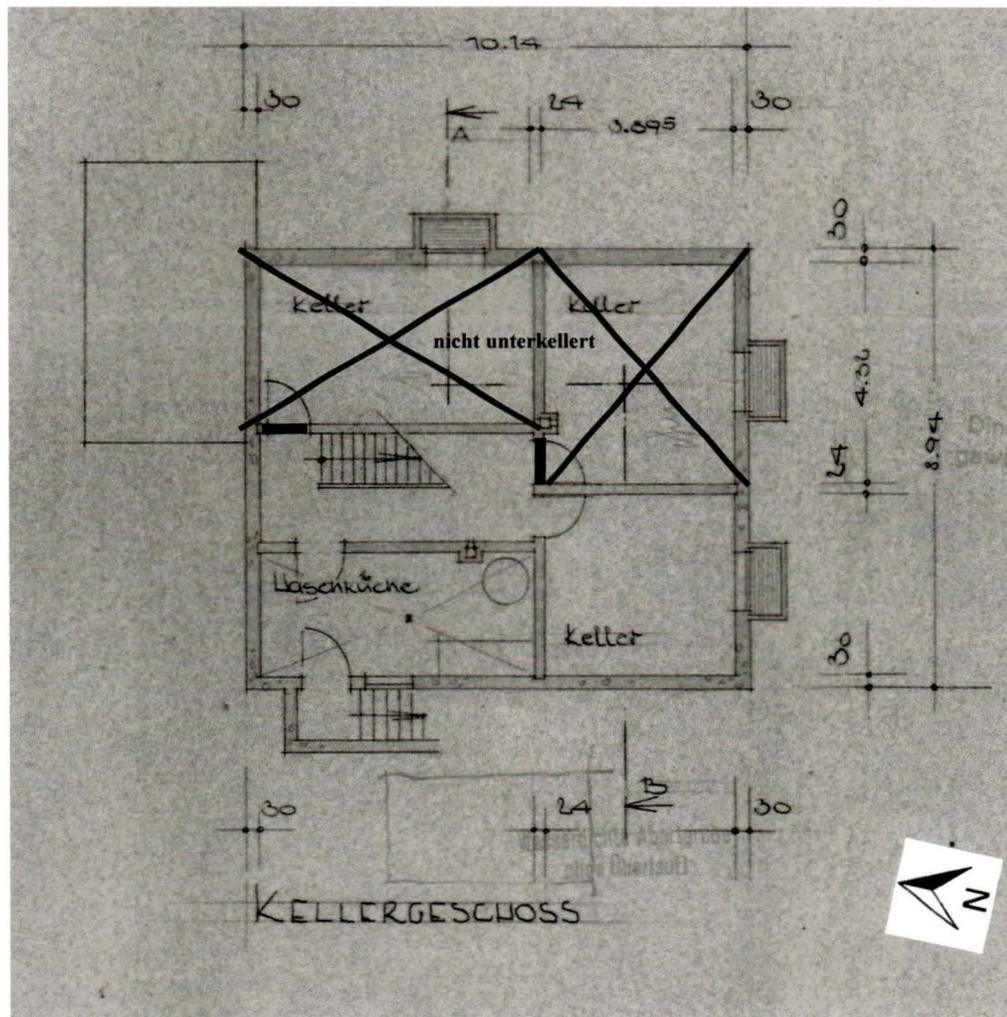
Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 66 Seiten einschließlich Anlagen.

Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

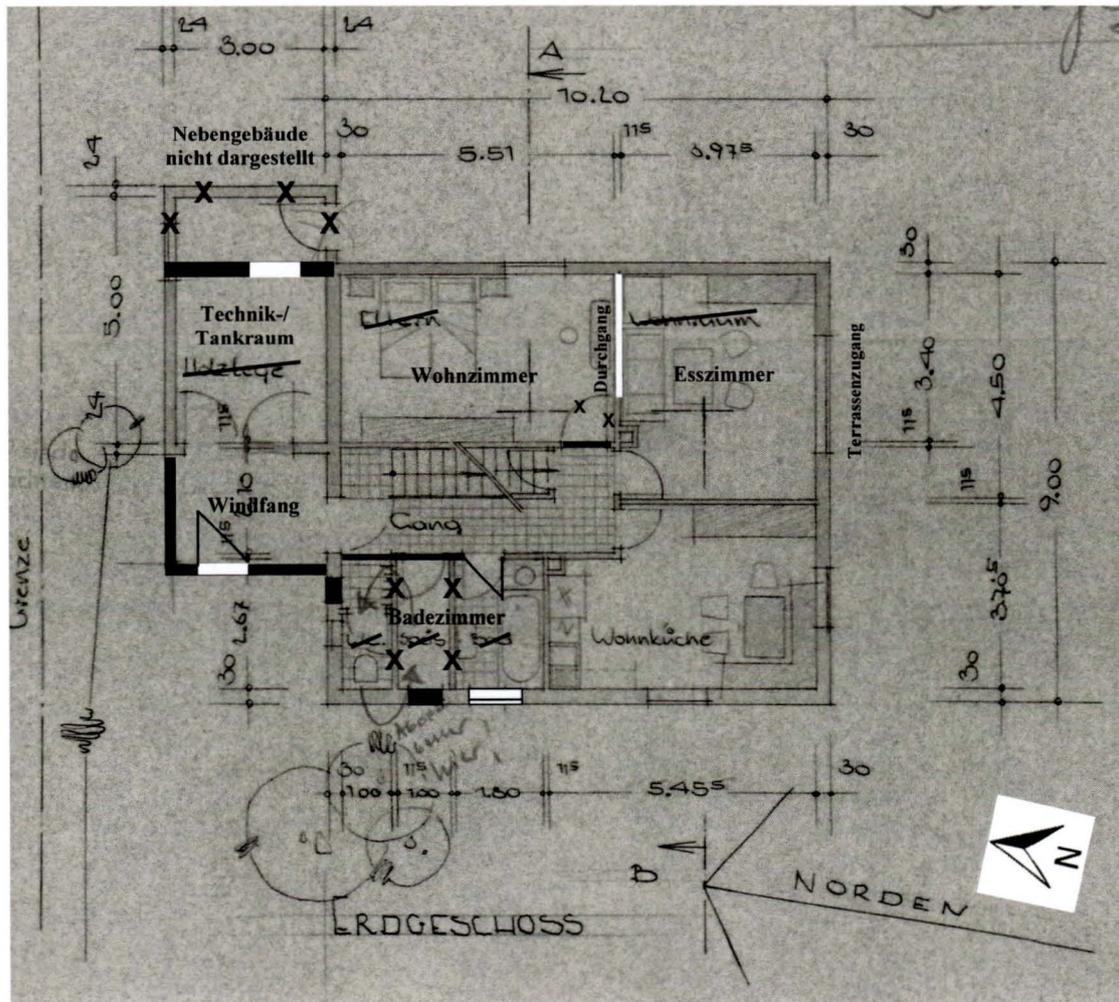
Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan – Grundriss KG des Wohngebäudes, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Erläuterungen in Abschnitt 2.3).



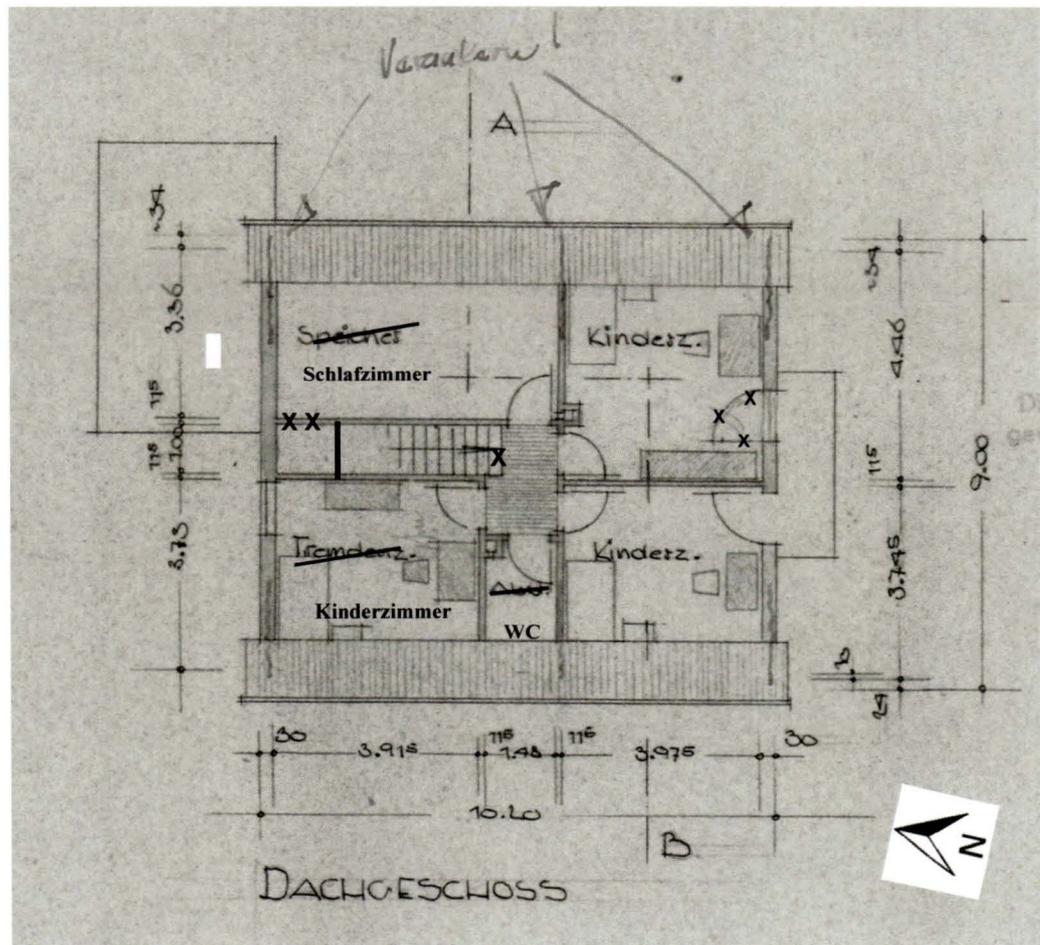
Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan – Grundriss EG des Wohngebäudes, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Erläuterungen in Abschnitt 2.3).



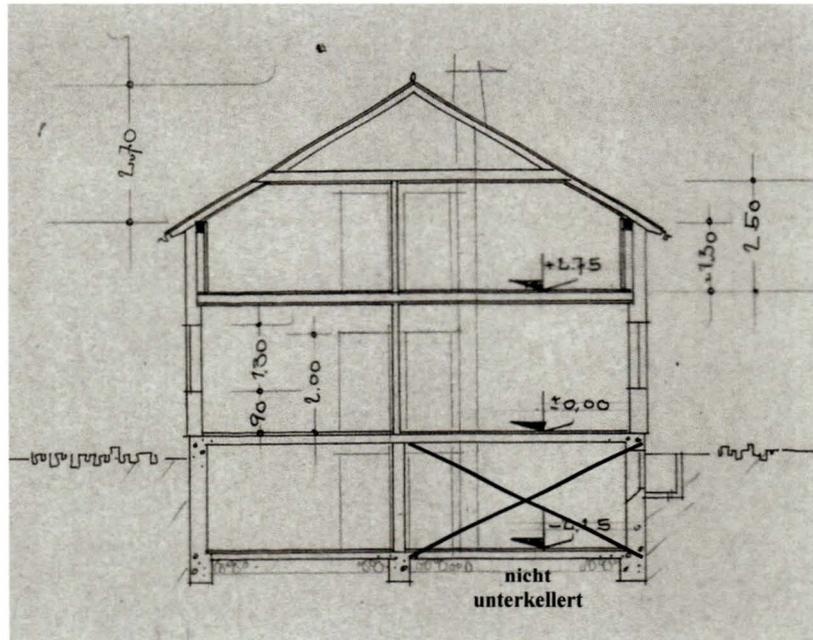
Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan – Grundriss DG des Wohngebäudes, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Erläuterungen in Abschnitt 2.3).



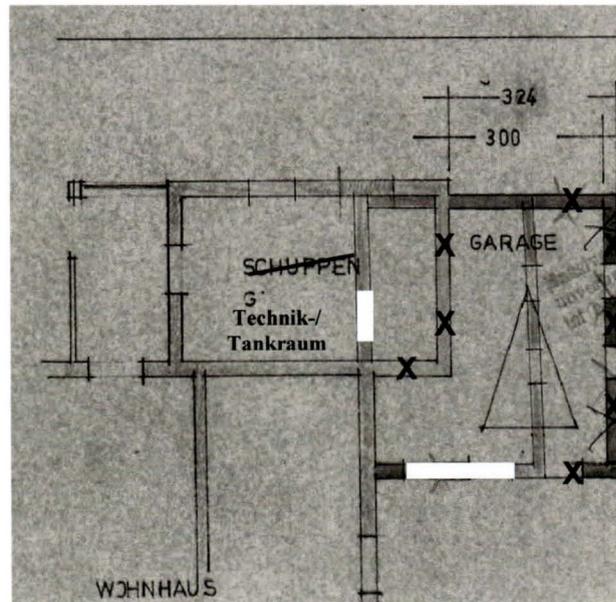
Anlage 1/4: Auszug Tekturplan – Gebäudeschnitt des Wohngebäudes, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



Anlage 1/5: Auszug Eingabeplan – Grundriss EG des Nebengebäudes, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



Abstellraum
mit Freisitz
nicht dargestellt



Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

Grundfläche: 265,00 m² 1)
Grundstücksgröße: 496 m²

vorhandene GRZ, gerundet: **0,53****Anmerkung:**

zu 1) mit Messwerkzeug BayernAtlas überschlägig ermittelt

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	10,200 m	9,000 m	91,80 m ²	1,0	91,80 m ²	
Anbau	3,240 m	6,000 m	19,44 m ²	1,0	19,44 m ²	111,24 m ² 1)
Dachgeschoss	10,200 m	9,000 m	91,80 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 2)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017):						111,24 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017), rd.:						111,00 m ²
Grundstücksgröße:						496 m ²

vorhandene GFZ, rd.: **0,22****Anmerkung:**

zu 1) aufgrund abweichender Bauausführung und fehlender Maße mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

zu 2) nicht anrechenbar, da kein Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007), wegen fehlender Maße planimetrisch überprüft

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Windfang	3,000 m	2,000 m	6,00 m ²	0,970	5,82 m ²	5,82 m ² ²⁾
Diele	5,510 m	2,100 m	11,57 m ²	0,970	11,22 m ²	
abzgl. Treppe	3,300 m	1,000 m	3,30 m ²	-0,970	-3,20 m ²	8,02 m ² ³⁾
Bad	4,030 m	2,670 m	10,76 m ²	0,970	10,44 m ²	10,44 m ² ⁴⁾
Wohnküche	5,455 m	2,670 m	14,56 m ²	0,970	14,12 m ²	
	3,975 m	1,035 m	4,11 m ²	0,970	3,99 m ²	
abzgl. Kamin	0,350 m	0,350 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	17,99 m ² ⁵⁾
Esszimmer	4,500 m	3,975 m	17,89 m ²	0,970	17,35 m ²	
abzgl. Kamin	0,300 m	0,400 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	17,23 m ² ⁵⁾
Wohnzimmer	5,510 m	3,400 m	18,73 m ²	0,970	18,17 m ²	18,17 m ²
WFL-EG:						<u>77,67 m²</u>

Dachgeschoss (DG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ⁶⁾	Nettofläche	Gesamt
Diele	2,130 m	1,480 m	3,15 m ²	0,970	3,06 m ²	3,06 m ² ⁷⁾
Schlafzimmer (h ≥ 2,00 m)	5,510 m	2,360 m	13,00 m ²	0,970	12,61 m ²	12,61 m ² ⁸⁾
	1,500 m	1,115 m	1,67 m ²	0,970	1,62 m ²	1,62 m ² ⁹⁾
Schlafzimmer (h < 2,00 m)	5,510 m	1,000 m	5,51 m ²	0,485	2,67 m ²	16,90 m ² ⁸⁾
Kind 1 (h ≥ 2,00 m)	3,460 m	3,975 m	13,75 m ²	0,970	13,34 m ²	13,34 m ² ¹⁰⁾
abzgl. Kamin	0,300 m	0,400 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	13,22 m ² ⁵⁾
Kind 1 (h < 2,00 m)	1,000 m	3,975 m	3,98 m ²	0,485	1,93 m ²	15,15 m ² ¹⁰⁾
Kind 2 (h ≥ 2,00 m)	2,645 m	3,975 m	10,51 m ²	0,970	10,19 m ²	10,19 m ² ¹⁰⁾
Kind 2 (h < 2,00 m)	1,000 m	3,975 m	3,98 m ²	0,485	1,93 m ²	12,12 m ² ¹⁰⁾
WC (h ≥ 2,00 m)	1,480 m	1,550 m	2,29 m ²	0,970	2,22 m ²	2,22 m ² ⁸⁾
abzgl. Kamin	0,350 m	0,350 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	2,10 m ² ⁵⁾
WC (h < 2,00 m)	1,480 m	1,000 m	1,48 m ²	0,485	0,72 m ²	2,82 m ² ⁸⁾
Kind 3 (≥ 2,00 m)	2,730 m	3,915 m	10,69 m ²	0,970	10,37 m ²	10,37 m ² ¹⁰⁾
Kind 3 (h < 2,00 m)	1,000 m	3,915 m	3,92 m ²	0,485	1,90 m ²	12,27 m ² ¹⁰⁾
Balkon	3,700 m	1,150 m	4,26 m ²	0,250	1,07 m ²	1,07 m ² ¹¹⁾
WFL-DG:						<u>63,39 m²</u>

Wohnfläche EG+DG: 141,06 m²
Wohnfläche EG+DG, rd.: 141 m²

- Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung siehe folgende Seite! -

Anlage 2/3: Berechnungen – Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung

Anmerkungen:

- zu 1) 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 2) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
- zu 3) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 4) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt
- zu 5) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche $> 0,1 \text{ m}^2$; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 6) Faktor 0,485 bei $h < 2,00 \text{ m}$: Raumteile mit lichter Höhe von mind. 1,00 m und $< 2,00 \text{ m}$ nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Faktor 0,485: Faktor 0,970 (für Putzabzug) \times Faktor 0,50 (für $h < 2,00 \text{ m}$)
- zu 7) Breite wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 8) Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 9) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Breite wegen fehlender Maßangabe überschlägig geschätzt
- zu 10) Breite wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 11) Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)

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

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
<u>unterkellertes Bauteil</u>					
Kellergeschoss	10,140 m	5,400 m	1,0	54,76 m ²	1)
	4,195 m	1,200 m	-1,0	-5,03 m ²	49,73 m ² 1)
Erdgeschoss	10,200 m	5,430 m	1,0	55,39 m ²	1)
	4,225 m	1,200 m	-1,0	-5,07 m ²	50,32 m ² 1)
Dachgeschoss	10,200 m	5,430 m	1,0	55,39 m ²	1)
	4,225 m	1,200 m	-1,0	-5,07 m ²	50,32 m ² 1)
Zwischensumme (unterkellertes Bauteil):					150,37 m ²
<u>nicht unterkellertes Bauteil</u>					
Erdgeschoss	10,200 m	3,570 m	1,0	36,41 m ²	1)
	4,225 m	1,200 m	1,0	5,07 m ²	41,48 m ² 1)
Dachgeschoss	10,200 m	3,570 m	1,0	36,41 m ²	1)
	4,225 m	1,200 m	1,0	5,07 m ²	41,48 m ² 1)
Zwischensumme (nicht unterkellertes Bauteil):					82,96 m ²
<u>Anbau (nicht unterkellert)</u>					
Erdgeschoss	3,240 m	6,000 m	1,0	19,44 m ²	19,44 m ² 2)
Zwischensumme (Anbau):					19,44 m ²
BGF-Wohngebäude, gesamt:					252,77 m ²
BGF-Wohngebäude, rd.:					253 m²

Nebengebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
EG (Garage)	3,500 m	5,500 m	1,0	19,25 m ²	19,25 m ² 3)
EG (Abstellraum)	4,300 m	3,000 m	1,0	12,90 m ²	12,90 m ² 4)
BGF-Nebengebäude:					32,15 m ²
BGF-Nebengebäude, rd.:					32 m²

Anmerkung:

- zu 1) abweichende Bauausführung (Teilunterkellerung) wird berücksichtigt, Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 2) abweichende Bauausführung (Windfang + Abmessung Technik-/ Tankraum) wird berücksichtigt, wegen fehlender Maßangaben Tiefe überschlägig ermittelt
- zu 3) abweichende Bauausführung (Abmessung Garage) wird berücksichtigt, Breite / Tiefe wegen fehlender Maßangaben mittels BayernAtlas ermittelt
- zu 4) wegen fehlender Planunterlagen Breite/Tiefe überschlägig ermittelt, nur Bereich a (überdeckt, und allseitig in voller Höhe umschlossen) erfasst

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 15.11.2024



Blick von Nordwesten auf das Wohngebäude



Blick von Südwesten auf das Wohngebäude



Nordfassade des Anbaus mit Nebengebäude

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 15.11.2024



Blick von Süden auf das Nebengebäude



Blick von Nordosten auf das Nebengebäude



Blick von Süden auf das Anwesen

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Esszimmer im EG



Wohnzimmer im EG



Küche im EG

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Holzherd in der Küche im EG



Badezimmer im EG



Badezimmer im EG

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Windfang im EG



Diele im EG



Kinderzimmer an der Südostecke im DG



WC im DG

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Kinderzimmer an der Südwestecke im DG



Kinderzimmer an der Nordwestecke im DG



Schlafzimmer im DG

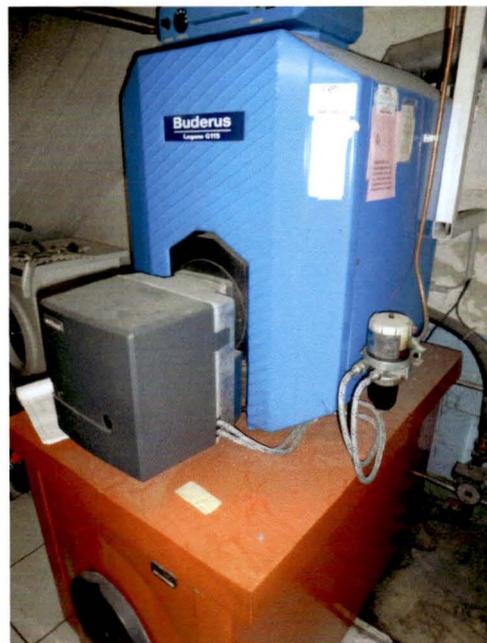
Anlage 3/7: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Flur im DG



Treppenaufgang ins DG



Heizungsanlage im KG



Flur im KG

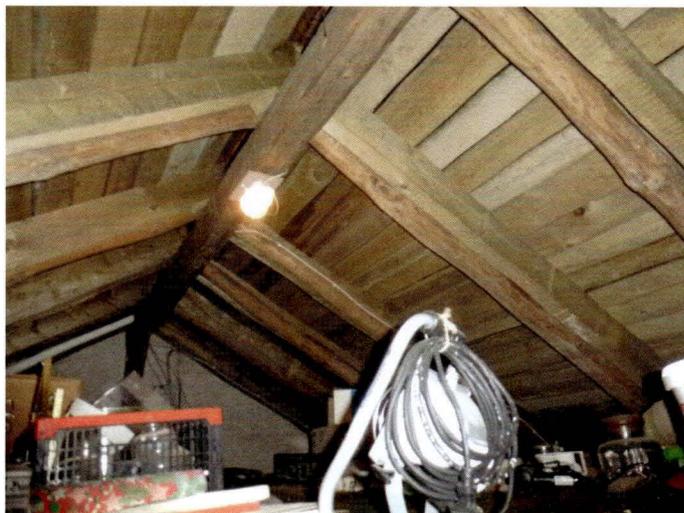
Anlage 3/8: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Waschküche im KG



Lagerraum im KG



Innenansicht Dachspitz

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Feuchtigkeitsschäden im KG (Waschküche)



fehlende Dämmung, fehlender Putz an der Westfassade



fehlender Bodenbelag im Schlafzimmer im DG

Anlage 3/10: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



**fehlendes Innenfutter beim Dachfenster
im Schlafzimmer**



Feuchtigkeitsschäden beim Kamin im DG



äußerer Abgang ins KG



Erneuerte Elektrohauptabsicherung

Anlage 3/11: Fotoaufnahmen vom 15.03.2024



Innenansicht Garage



Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Garage



Blick von Südwesten auf den Freisitz mit Abstellraum