

JÜRGEN HUBER

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

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

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

GUTACHTEN

**im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 123/23)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens Bahnhofstraße 90 in 84140 Gangkofen
Grundstücke Flurstück-Nrn. 1768/5 und 1770/3, je Gemarkung Gangkofen

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 08.03.2024



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 06.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen.....	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2. Hinweise und Annahmen	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächenmaße	8
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
2.6 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten Flst.-Nr. 1770/3.....	9
3. Beschreibung und Beurteilung.....	10
3.1 Standort und Lage	10
3.2 Grundbuch.....	13
3.3 Grund und Boden	16
3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	20
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation	20
3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation.....	20
3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht	20
3.4.4 Umwelt-, Natur- und Wasserschutz.....	20
3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung	20
3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung	21
3.4.7 Entwicklungszustand der Grundstücke	22
3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	23
3.5.1 Wohngebäude.....	23
3.5.2 Ehemaliges Werkstattgebäude	27
3.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	28
3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	28
3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	29
3.8 Marktpositionierung.....	30
4. Verkehrswertermittlung	31
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	31
4.2 Bewertung der Flst.-Nr. 1768/5 im Sachwertverfahren	32
4.2.1 Bewertungssystematik.....	32
4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV).....	32

4.2.3	<i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)</i>	37
4.2.4	<i>Bodenwertermittlung Flst.-Nr. 1768/5 (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)</i>	37
4.2.5	<i>Vorläufiger Sachwert Flst.-Nr. 1768/5 (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)</i>	39
4.2.6	<i>Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	39
4.2.7	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	41
4.2.8	<i>Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 1768/5</i>	42
4.3	Bewertung der Flst.-Nr. 1770/3 im Vergleichswertverfahren	43
4.3.1	<i>Bewertungssystematik</i>	43
4.3.2	<i>Vorläufiger Vergleichswert Flst.-Nr. 1770/3 (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)</i>	43
4.3.3	<i>Allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV)</i>	45
4.3.4	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	45
4.3.5	<i>Vergleichswert Flst.-Nr. 1770/3</i>	46
4.4	Verkehrswerte	47
4.4.1	<i>Verkehrswert Flst.-Nr. 1768/5</i>	47
4.4.2	<i>Verkehrswert Flst.-Nr. 1770/3</i>	47
	5. Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB	48
	6. Schlusswort	49

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 13.02.2024 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 123/23) – die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für die Grundstücke Flurstück-Nrn. 1768/5 und 1770/3, je Gemarkung Gangkofen (Adresse: Bahnhofstraße 90 in 84140 Gangkofen). Der Grundbesitz ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut.

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

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 08.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Die beiden rechtlich selbstständigen Grundstücke Flurstück-Nrn. 1768/5 und 1770/3 sind unabhängig voneinander einzeln zu bewerten (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Die Ermittlung eines Gesamtwertes wurde nicht beauftragt.

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 08.03.2024 durch den Unterzeichner unter Teilnahme des Antragstellers und des Antragsgegners.

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

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

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

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Gangkofen, Blatt 1777, Ausdruck des Amtsgerichts Eggenfelden vom 15.12.2023

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 12.12.2023, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Auszug aus dem Eingabeplan zum Wohnhausumbau, mit Grundrissen über das Erd- und Obergeschoss sowie einem Querschnitt für das Wohngebäude im Maßstab 1: 100, erstellt am 10.03.1967, Bauplan-Nr. 597/67, übersandt durch das örtliche Bauamt am 12.03.2024, als pdf-Datei
 - Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Eggenfelden vom 15.06.1967 zum o.g. Bauvorhaben, übersandt durch das örtliche Bauamt am 12.03.2024, als pdf-Datei
 - Auszug aus dem Eingabeplan zum Einbau eines Doppelwand-Benzintanks, mit Grundriss und Schnitt im Maßstab 1: 100, erstellt am 29.03.1975, übersandt durch das örtliche Bauamt am 12.03.2024, als pdf-Datei
 - Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Rottal-Inn vom 15.07.1975 zur Erweiterung der Tankstelle, übersandt durch das örtliche Bauamt am 12.03.2024, 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 08.03.2024
 - unbeglaubigte Kopie der Bewilligungsurkunde vom 08.03.1993 (URNr. 476) des Notars Veicht in Eggenfelden, übersandt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Eggenfelden mit Schreiben vom 22.02.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 03.04.2024 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Rottal-Inn betreffend Bodenrichtwerte, vergleichsgeeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskünfte des örtlichen Bauamtes vom 12.03.2024 und 09.04.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht, zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragsituation und Widmung der Bahnhofstraße
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 11.03.2024, übersandt durch das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Umwelt und Natur
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 17.03.2024, betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)

- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 17.03.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)
- schriftliche Auskunft des zuständigen Grundbuchamtes vom 07.03.2024 zum Geh- und Fahrrecht am Nachbarflurstück-Nr. 1766/2

Die Erhebungen wurden am 06.05.2024 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

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

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

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse der gegenständlichen Grundstücke wurden nicht untersucht. Die Wertableitung unterstellt jeweils ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert. Bei Verdachtsmomenten wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen (siehe Abschnitt 3.3).

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Entgegen den Darstellungen der Eingabepläne in Anlage 1 ist im Erdgeschoss des Wohngebäudes das Büro nicht ausgeführt. Im Übrigen lagen für den unterkellerten Tankraum und das Dachgeschoss des Einfamilienhauses sowie für die Nebengebäude keine Planunterlagen vor.

Die Wertableitung geht von der formellen und materiellen Legalität der auf den Grundstücken existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächenmaße

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 dem Eingabeplan sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung.

Falls keine Planunterlagen vorliegen, werden die Außenmaße mit dem Messwerkzeug des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. aufgrund der örtlichen Eindrücke überschlägig bestimmt.

Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 bis 2/4 des Gutachtens ersichtlich.

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

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV im Hinblick auf die bestehenden Lasten und Beschränkung in Abteilung II keine Anwendung.² Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

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

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

2.6 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten Flst.-Nr. 1770/3

Die Darstellungen zu den baulichen Nutzungsmöglichkeiten bei der Flst.-Nr. 1770/3 dienen ausschließlich im Zusammenhang mit der vorliegenden Verkehrswertermittlung und können nur als Anhalt dienen. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

² Bernd-Peter Schäfer: Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Sachverständigen-Kolleg, Aus- und Weiterbildungsinstitut für Bau- und Immobiliensachverständige, Skript zum Webinar am 05.06.2023, Seite 69

Kaufkraft:	im Landkreis Rottal-Inn mit 96,7 unter dem Landesdurchschnitt von 108,7 und unter dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2023)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahn A 94, Bundesstraßen B 20, B 299, B 388 und B 588 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 66 km in westlicher Richtung entfernt

Regionale Lage

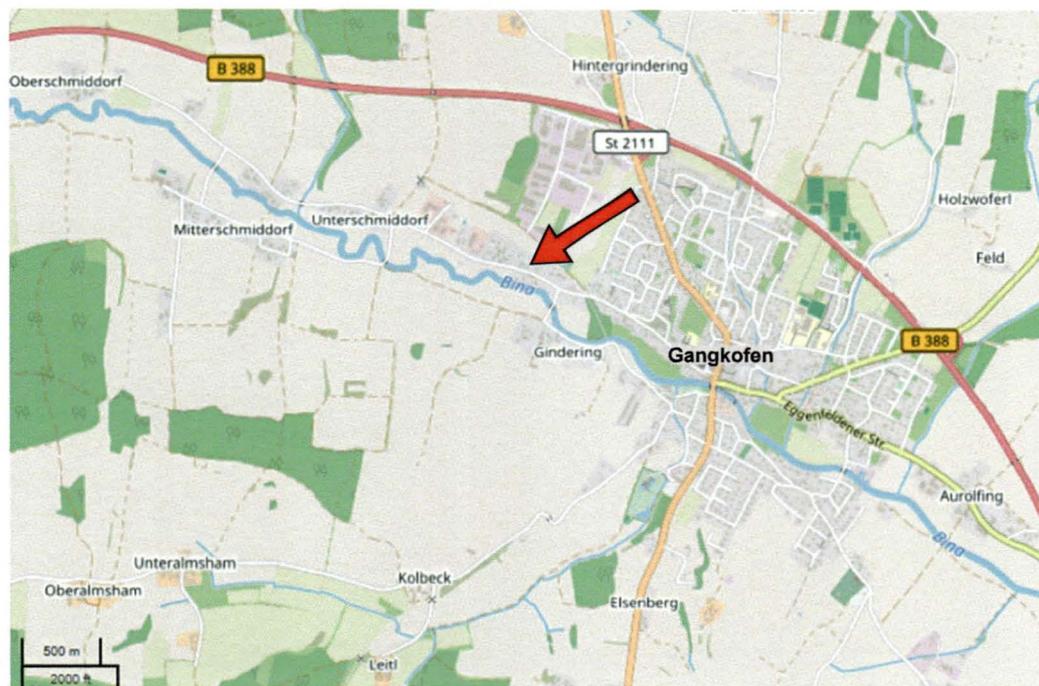


Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken
(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 02.04.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)



Markt / Einwohnerzahl:	Markt Gangkofen, westlichste und flächengrößte Gemeinde des Landkreises Rottal-Inn 6.491 Einwohner (Stand 30.09.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 2,0 % gestiegen
raumordnerische Bedeutung:	Kleinzentrum mit Versorgungsfunktion für den Nahbereich, Angebot an Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, allgemeinärztliche Versorgung
Wirtschaftsstruktur:	von Kleingewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben geprägt

Bevölkerungsentwicklung:	die Bayerische Bevölkerungsprognoseberechnung erwartet für Gangkofen ausgehend vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2033 einen Bevölkerungsanstieg von 4,4 %
Bevölkerungsstruktur:	mittelständisch, Durchschnittsalter rd. 44 Jahre, ca. 44 % der Bevölkerung 50 Jahre und älter
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, für die örtliche Bevölkerung sind Beschäftigungsmöglichkeiten auch außerhalb des Marktes Gangkofen von Bedeutung
Lage im Gemeindegebiet:	rd. 900 m nordwestlich des Ortszentrums von Gangkofen (Marktplatz), östlich der Bahnunterführung, im Siedlungsbereich nördlich der Bahnhofstraße bis zu den ehemaligen Bahnanlagen
Straßenerschließung:	Bahnhofstraße, asphaltierte Haupterschließungsstraße, ortsüblich ausgebaut
regionale Straßenanbindung:	B 388 nordöstlich in rd. 1,5 km erreichbar, mit Anschluss an die B 299 in rd. 13 km und an die B 20 in rd. 18 km
Schienenverkehr:	in rd. 7,5 km im benachbarten Markt Massing Anschluss an das Regionalbahnnetz, mit direkten Verbindungen nach Pfarrkirchen und Mühldorf a. Inn
ÖPNV:	fußläufige Anbindung an das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Rottal-Inn, direkter Anschluss in das Stadtzentrum von Eggenfelden
Parkplatzsituation:	entlang der umliegenden Straßen öffentliche Parkmöglichkeiten
Umgebungsbebauung:	ungeordnetes Bauungsumfeld mit Wohnnutzungen sowie kleinere Gewerbebetriebe mit nichtstörendem Charakter in offener Bauweise und mit Gebäuden unterschiedlichem Baualters, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss
Nahversorgung mit Gütern:	im Ortszentrum Nahversorgungsangebote zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung in den rd. 16 bzw. 20 km entfernten Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg weitere Angebote

Bildungseinrichtungen:	Kindertagesstätte, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Volkshochschule im Umkreis von 800 m bis 1,6 km erreichbar, Realschulen und Gymnasien in Eggenfelden und Vilsbiburg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht feststellbar, die unmittelbar nördlich gelegenen Gleisanlagen werden nicht mehr genutzt
Freizeitgestaltungsmöglichkeiten:	Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Freibad in rd. 1,4 km erreichbar, im Übrigen Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im nordwestlichen Abschnitt des Hauptortes Gangkofen. Die Siedlungsstruktur ist von dörflicher Prägung und funktionsgemischt. Die örtliche Infrastruktur liegt im radmobilen Entfernungsbereich und stellt eine Grundversorgung sicher.

Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind bezogen auf den Landkreis Rottal-Inn mittel. Üblich ist die geringe Taktfrequenz der verkehrenden Buslinie.

Innerhalb von Gangkofen handelt es sich um eine **weitestgehend durchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Die gegenständlichen Grundstücke sind in dem am Amtsgericht Eggenfelden geführten Grundbuch von Gangkofen in Blatt 1777 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Gangkofen
Flurstück-Nr.:	1770/3
Wirtschaftsart und Lage:	An der Bahnhofstraße, Tankstelle, Hofraum
Größe:	334 m ²

lfd. Nr. der Grundstücke:	2
Gemarkung:	Gangkofen
Flurstück-Nr.:	1768/5
Wirtschaftsart und Lage:	Bahnhofstraße 90, Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche
Größe:	832 m ²

Im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen.

Erste Abteilung / Eigentümer

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen werden nicht erfasst (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Dem jeweiligen Eigentümer der beiden zu bewertenden Flurstück-Nrn. 1768/5 und 1770/3 wurde mit Bewilligungsurkunde vom 08.03.1993, URNr. 476 des Notars Veicht in Eggenfelden auf dauernd und unentgeltlich ein **Geh- und Fahrtrecht** eingeräumt.

Die Ausübung des Rechts mit Fahrzeugen aller Art bleibt auf die ausschließliche Benutzung eines ca. 70 cm breiten Streifens von der benachbarten Flurstück-Nr. 1766/2 entlang der Ostgrenze auf einer Länge von ca. 30 m, beginnend bei der öffentlichen Bahnhofstraße, beschränkt.

Die Unterhaltung dieser Fläche und die Verkehrssicherungspflicht obliegt ausschließlich den Berechtigten.

Durch das örtliche Grundbuchamt wurde mit Schreiben vom 07.03.2024 bestätigt, dass dieses Geh- und Fahrtrecht in Abteilung II des Grundbuchs des dienenden Nachbarflurstücks 1766/2 als Belastung vorgetragen und dinglich gesichert ist.

Die von dem Geh- und Fahrrecht betroffene Grundstücksfläche ist in dem nachfolgenden und der o.g. Notarurkunde anliegendem Lageplan grün gekennzeichnet.

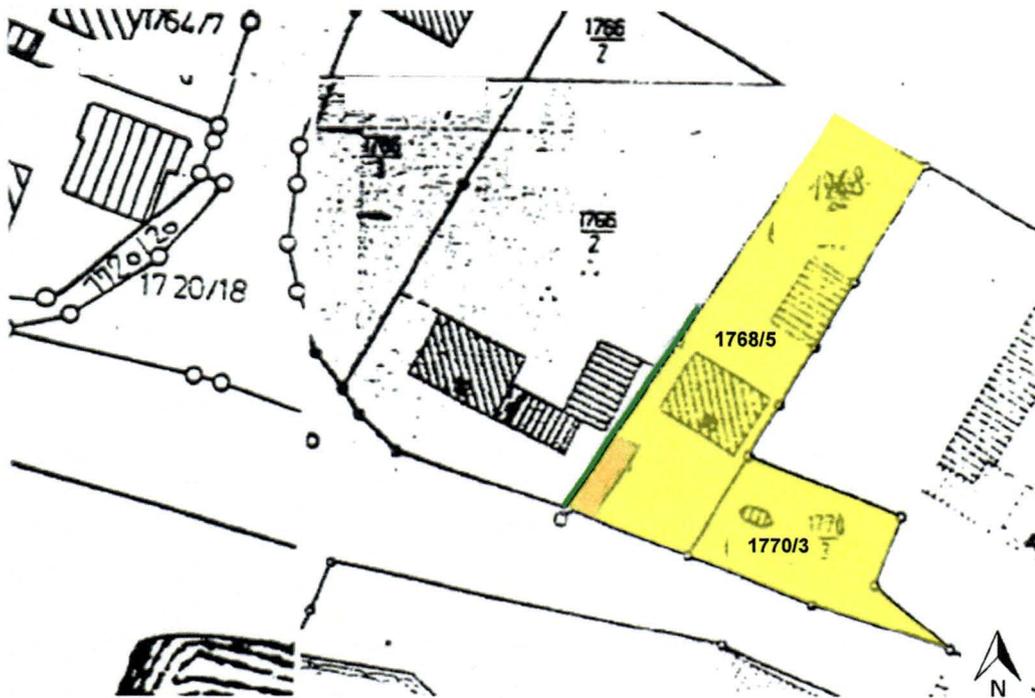


Abbildung 3: Auszug aus dem Lageplan der Notarurkunde 476 vom 08.03.1993, ohne Maßstab
Hinweis: Geh- und Fahrrecht am Nachbarflurstück 1766/2 grün und bewertungsgegenständlichen Flurstücke 1768/5 und 1770/3 gelb gekennzeichnet.

Beurteilung des Geh- und Fahrtrechts

Bei dem dinglich gesicherten Geh- und Fahrtrecht handelt es sich um eine privatrechtliche Beschränkung in Form einer Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB).

Für das herrschende **Flurstück-Nr. 1768/5** ergibt sich ein **Wertvorteil** dadurch, dass sich die Nutzbarkeit und Bewirtschaftung der rückwärtigen Grundstücksteilfläche verbessert. Ohne Wegerecht beträgt die Zufahrtsbreite nordwestlich des Wohngebäudes im Minimum ca. 1,90 m, durch die Grunddienstbarkeit erhöht sie sich um ca. 70 cm auf ca. 2,60 m. Damit wäre der hintere Grundstücksabschnitt auch mit marktgängigen Pkws erreichbar. Eine andere Zuwegungsmöglichkeit mit Kfz besteht nicht. Südöstlich des Wohngebäudes beträgt die grundstückseigene Durchgangsbreite im Minimum ca. 1,00 m.

Das zweite und gesondert zu bewertende herrschende **Flurstück-Nr. 1770/3** grenzt nicht unmittelbar an die dem Geh- und Fahrtrecht unterliegende Fläche an. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist für dieses Grundstück **kein Werteinfluss** aus dem Wegerecht ableitbar.

Zuschnitt:	Flst.-Nr. 1768/5 in etwa mit viereckigem Zuschnitt, mittlere Breite ca. 14,70 m, mittlere Tiefe ca. 57,00 m, Straßenfrontlänge ca. 15,70 m Flst.-Nr. 1770/3 mit unregelmäßigem Zuschnitt, mittlere Breite ca. 21,00 m, mittlere Tiefe ca. 14,00 m, Straßenfrontlänge ca. 34,50 m siehe im Detail Abbildung 4
Größe (lt. Grundbuch):	Flst.-Nr. 1768/5: 832 m ² Flst.-Nr. 1770/3: 334 m ²
prägende Ausrichtung:	Flst.-Nr. 1768/5: von Südwesten nach Nordosten Flst.-Nr. 1770/3: von Südosten nach Nordwesten
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten ³ :	es existiert eine umweltrelevante Vornutzung der zu bewertenden Grundstücke als Tankstelle der Rückbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen ist nicht dokumentiert, der in dem Anwesen seit den 1990er Jahren wohnende Antragsgegner verwies am Ortstermin auf eine fachgerechte Freilegung, Antragssteller und Antragsgegner liegen keine Informationen zu Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und das Landratsamt Rottal-Inn hat nach derzeitigem Stand keine Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten in der gegenständlichen Wertermittlung wird kein separater Werteinfluss wegen schädlicher Bodenverunreinigungen und Altlasten berücksichtigt (siehe Hinweis in Abschnitt 2.1)
Topographie:	bei der Flst.-Nr. 1768/5 südwestlich des Wohngebäudes Höhenversprung von bis zu ca. 1,00 m, durch Stützmauer abgefangen; im Übrigen sind die beiden Grundstücke in sich und zu den angrenzenden Flächen weitestgehend eben

³ Die Tatsache, dass den Behörden oder dem Unterzeichner keine Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen und Altlasten – insbesondere aufgrund der umweltrelevanten Vornutzung als Tankstelle – generell nicht aus.

- Bebauung: Flst.-Nr. 1768/5: freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (ehem. Werkstatt und Stahlgarage)
- Flst.-Nr. 1770/3: Stahlgarage
- Überbauungssituation: Überbauung von Flst.-Nr. 1768/5
- auf Basis des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung lässt sich feststellen, dass das auf dem Flst.-Nr. 1768/5 existierende ehemalige Werkstattgebäude das östliche Nachbarflurstück-Nr. 1770/2 geringfügig auf einer Fläche von weniger als 2,0 m² überbaut
- die Beurteilung, ob der Überbau (§ 912 BGB) zu dulden ist sowie die Kriterien für die Bemessung einer eventuell geschuldeten Überbaurente (§ 913 BGB) bedürfen einer juristischen Würdigung, die durch den Unterzeichner nicht erfolgen kann; die Wertableitung bildet die möglichen Überlegungen der Marktteilnehmer ab
- nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der bezogen auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung zu ermittelnde Verkehrswert der überbauten Bodenfläche die maßgebende Grundlage für die Bemessung der Überbaurente und daraus ist die Rente als angemessene Verzinsung zu ermitteln⁴
- sofern man als Zeitpunkt der Grenzüberschreitung das Baujahr des ehem. Werkstattgebäudes heranzieht, würde dieser vmtl. vor dem Jahr 1967 liegen; aus dem weit in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt und der geringen überbauten Flächengröße wäre die Überbaurente und der Werteeinfluss tendenziell gering
- es ist nicht zu erwarten, dass die Marktteilnehmer einen Werteeinfluss bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen; die aus der Überbauungssituation der Flst.-Nr. 1768/5 resultierenden Sachverhalte bleiben außer Acht
- Überbauung von Flst.-Nr. 1770/3
- die auf dem gegenständlichen Flst.-Nr. 1770/3 existierende Stahlgarage überbaut das separat zu

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

bewertende Flst.-Nr. 1768/5, die überbaute Fläche beträgt ca. 11 m²

bei einer getrennten Vermarktung der beiden zu bewertenden Grundstücke ist von einer Freilegung der Flst.-Nr. 1770/3 auszugehen

durch den Rückbau der Stahlgarage endet die Überbauungssituation, es sind keine Einflüsse auf die Kaufpreisbildung gegeben

Erschließungssituation:

die beiden Grundstücke sind verkehrsmäßig über die öffentlich gewidmete Bahnhofstraße erschlossen; sie war in der Vergangenheit Teil der Bundesstraße B 388 (alt), so dass keine Straßenausbaubeiträge angefallen sind; im Übrigen liegen keine Informationen zu erhebungsfähigen oder geschuldeten Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB vor

es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das kommunale Entwässerungs- und Wasserversorgungsnetz

die Herstellungsbeiträge nach KAG für die Wasserver- und Wasserentsorgung wurden

- bei der Flst.-Nr. 1768/5 für die gesamte Grundstücksfläche und die vorhandene Bebauung
- bei der Flst.-Nr. 1770/3 für die gesamte Grundstücksfläche

erhoben und bezahlt, im Übrigen war bei der Flst.-Nr. 1770/3 bisher eine Geschossfläche nach KAG nicht erhebungsfähig, da das Grundstück nur mit einem beitragsfreien Nebengebäude bebaut ist

Beurteilung des Grund und Bodens

Beide Grundstücke sind jeweils nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar. Die Flst.-Nr. 1768/5 hat mit 832 m² eine marktgängige Grundstücksgröße, aber mit ca. 57,0 Metern eine überdurchschnittliche Grundstückstiefe. Bei der Flst.-Nr. 1770/3 schränken die unterdurchschnittliche Größe von 334 m² und der Zuschnitt die baulichen Nutzungsmöglichkeiten ein.

Für eine Bebauung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Nach BauGB fallen keine Erschließungsbeiträge an und es ist ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand ableitbar. Herstellungsbeiträge nach KAG wurden erhoben und bezahlt, bei einer Geschossflächenmehrung wären zusätzliche Beiträge für die Wasserver- und Wasserentsorgung erhebungsfähig.

3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP): ⁵	in dem im Jahr 1991 genehmigten FNP nach § 8 BauNVO als GE – Gewerbegebiet dargestellt
Bebauungsplan:	nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und es liegt kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor
Beurteilungsgrundlage:	die Grundstücke liegen im Innenbereich und die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich der gegenständlichen Grundstücke und sie liegen nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht in einem Bereich, für den ein Umlagebeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

3.4.4 Umwelt-, Natur- und Wasserschutz

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Der Grundbesitz liegt außerhalb des benachbarten und amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets an der Bina und auch nicht in einem sonstigen wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet.

3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Grundstück **Flst.-Nr. 1768/5** befindet sich auf der vorderen Hälfte ein freistehendes Einfamilienhaus. Es hat eine Höhenentwicklung von EG, 1. OG sowie ein nicht ausgebautes DG und ist mit einem Tankraum unterkellert. Rückwärtig existieren

⁵ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

ein ehemaliges Werkstattgebäude mit EG und DG sowie eine eingeschossige Stahl Einzelgarage.

Das Grundstück **Flst.-Nr. 1770/3** ist an der Nordwestgrenze z.T. mit einer eingeschossigen Doppelgarage in Stahlkonstruktion bebaut.

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung und bezogen auf die Grundstücksgrößen von 832 m² (Flst.-Nr. 1768/5) bzw. 334 m² (Flst.-Nr. 1770/3) ergeben sich folgende **Grundflächenzahlen (GRZ)**:

- **Flst.-Nr. 1768/5:** GRZ = ca. 325 m² / 832 m² = **0,39**
- **Flst.-Nr. 1770/3:** GRZ = ca. 40 m² / 334 m² = **0,12**

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Nebengebäude und befestigte Zuwegungen angerechnet.

Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Für das **Flst.-Nr. 1768/5** ermittelt sich nach § 20 BauNVO eine Geschossfläche von rd. 190 m² (siehe Anlage 2/1). Grundlage der Berechnung sind die in Anlage 1 dargestellten Planunterlagen. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 832 m² führt dies zu einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,23** (= 190 m² / 832 m²).

Das auf dem **Flst.-Nr. 1770/3** existierende Nebengebäude ist nach § 20 Abs. 4 BauNVO nicht GFZ-relevant.

3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung

3.4.6.1 Erweiterungsmöglichkeiten Flst.-Nr. 1768/5

Die Grundstücksbeschaffenheit mit der überdurchschnittlichen Tiefe ermöglicht prinzipiell eine Parzellierung in zwei Baufelder. Im hinteren Abschnitt wäre vermutlich ein weiteres Wohngebäude genehmigungsfähig. Hierfür spricht die existierende bzw. kürzlich genehmigte rückwärtige Bebauung der nordwestlichen Nachbarflurstücke 1766/2 und 1766/3.

Für die verkehrsmäßige Erschließung der hinteren Parzelle ist eine grundstückseigene Zufahrt zur öffentlich gewidmeten Bahnhofstraße zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Wegen der geringen Durchfahrtsbreite von ca. 1,90 m ist dies nur unter Berücksichtigung des existierenden Geh- und Fahrtrechts am Nachbarflurstück-Nr. 1766/2 realisierbar (vgl. Abschnitt 3). Dann ergäbe sich entlang der Nordwestfassade des Einfamilienhauses eine Breite von 2,60 m. Dennoch wären die Zufahrtsverhältnisse beengt.

Das vordere Bestandsgebäude würde mit seiner einfachen Bauausführung die Lagewertigkeit des rückwärtigen Neubaus nachteilig beeinträchtigen. Die dem Wegerecht

unterliegende Fläche wäre dauerhaft einer Gartennutzung entzogen und es stünde eine Freilegung von den rückwärtigen Nebengebäuden an. Hinzu kommen negative Auswirkung auf die Wohnqualität im vorderen Grundstücksbereich. Aufgrund der bestehenden Nachteile ist tendenziell davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung keine rückwärtige Neubebauung berücksichtigen.

Im Übrigen wird bei dem bestehenden Wohngebäude grundsätzlich ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken als genehmigungsfähig erachtet. Bei nicht sanierten Bestandsgebäudes mit einem Baualter von weit mehr als 50 Jahren fließen diese Maßnahmen gewöhnlich nicht bei der Kaufpreisbildung ein, weil sie sich wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzen lassen. Dieser Sachverhalt bleibt daher unberücksichtigt.

Die Wertableitung stellt bei der Flst.-Nr. 1768/5 auf die Bestandssituation ab. Hierbei hat am örtlichen Immobilienmarkt die bauliche Ausnutzung keinen unmittelbaren Einfluss auf das Bodenwertniveau.

3.4.6.2 Erweiterungsmöglichkeiten Flst.-Nr. 1770/3

Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde mit E-Mail vom 12.03.2024 mitgeteilt, dass auf dem Flst.-Nr. 1770/3 grundsätzlich eine Bebauungsmöglichkeit besteht. Die Auskunft dient ausschließlich im Zusammenhang mit der vorliegenden Verkehrswertermittlung und kann nur als Anhalt dienen. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

Aufgrund der im Umfeld existierenden Wohnnutzungen wird – trotz der Gewerbegebietsdarstellung im Flächennutzungsplan – ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 80 m² und einer Höhenentwicklung von Keller-, Erd- und Obergeschoss als zulässig und realisierbar erachtet. Zusätzlich wäre die Errichtung eines Garagengebäudes im südöstlichen Grundstücksbereich möglich. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wurde bei der Bebauungsmöglichkeit berücksichtigt. Im Falle einer Neubebauung steht eine Freilegung von dem existierenden Nebengebäude an.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße von 334 m² ist der Gartenanteil gering. Für eine Wohnnutzung ergeben sich Nachteile aus dem fehlenden Vorgarten. Die Lage des Baukörpers in Nähe zur Bahnhofstraße beeinträchtigt die Wohnqualität negativ.

3.4.7 Entwicklungszustand der Grundstücke

§ 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.

Der Grundbesitz liegt im Innenbereich des Marktes Gangkofen. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit der beiden Grundstücke ermöglicht eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil die zwei Flurstücke direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche haben und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Somit sind beide Grundstücke nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und werden nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“

eingestuft.

Bei der **Flst.-Nr. 1768/5** sind die Grundstückstiefe und Grundstücksgröße keine unabhängigen Parameter, sondern stehen in Beziehung zueinander. Eine Übergröße ist nicht feststellbar. Gewöhnlich nehmen die Marktteilnehmer trotz der überdurchschnittlichen Grundstückstiefe **keine Unterteilung in unterschiedliche Qualitäts- und Nutzungsbereiche** vor, sondern beurteilen die Gesamtfläche als baureifes Land.

3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.5.1 Wohngebäude

3.5.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Das Ursprungsbaujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Vermutlich stammen Teile der Bausubstanz aus dem frühen 20. Jahrhundert. Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses waren in der Vergangenheit Betriebsräume der Tankstelle.

Etwa 1967 / 1968 erfolgten umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Es wurde u.a. der Gebäudebestand an der Nordwestfassade um ca. 0,50 m erweitert, der Sockelbereich gegen drückendes Wasser abgedichtet, die Grundrissgestaltung angepasst, das Dach einschließlich der obersten Geschossdecke erneuert und die Ausstattung samt Fenster und Türen modernisiert.

Innerhalb der letzten 40 Jahre sind mit Ausnahme der Erneuerung der Elektrohauptabsicherung keine wertsignifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

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

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 285 m ² (EG bis DG)
Wohnfläche (WFL):	insgesamt rd. 139 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,49 (= 139 m ² / 285 m ²)
lichte Raumhöhen ⁶ :	ca. 2,20 m bis 2,50 m (EG), ca. 2,50 m (1. OG), bis zu ca. 2,75 m (DG)

⁶ Hinweis: Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt; 2,40 m im EG geschätzt

3.5.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Der Gebäudehauptzugang liegt im **Erdgeschoss** an der rückwärtigen Nordostfassade. Zusätzlich existiert ein Seiteneingang an der Südostfassade mit Zutritt zum Esszimmer. Der Haupteingang führt in das zentrale Treppenhaus. Darüber erreicht man den Abstellraum sowie den Vorraum, über den das Wohn- und Esszimmer zugänglich sind. Dem Essbereich folgt die Küche mit anschließendem Badezimmer. Die nach Südwesten zur Bahnhofstraße orientierte Terrasse ist über den Wohnbereich erschlossen.

Das **1. Obergeschoss** unterteilt sich in vier Schlafräume, in ein WC sowie in einen zentralen Flur. Darüber erreicht man den Treppenaufgang in das nicht ausgebaute **Dachgeschoss**.

Das Einfamilienhaus ist mit einem Tankraum unterkellert. Dessen Öffnung ist über einen außenliegenden Treppenabgang erschlossen.

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

3.5.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Stampf- und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Holzbalkendecken
Balkone:	nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 30°-Neigung, als Pfettendach mit zweifach stehendem Stuhl
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten aus den Umbaujahren 1967 / 1968

Faserzementplatten aus den 1960er Jahren sind i.d.R. asbesthaltig, nach herrschender Meinung geht von festgebundenem Asbest im derzeitigen unbeschadeten Zustand keine Gefahr aus, eine Rückbau- oder Sanierungspflicht besteht nicht bei bauteileingreifenden Maßnahmen oder Rückbau sind wegen der Schadschadstoffbelastung spezielle Vorkehrungen erforderlich, aus denen sich Kostensteigerungen ergeben

Regenableitung: Regenrinnen und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech

3.5.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung: mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen, bei der Nordostfassade nur Spritzbewurf

Fenster / Fenstertüren: Verbund-Drehkipfenster in Holzkonstruktion aus dem Umbaujahr 1967 / 1968, z.T. manuelle Kunststoffrollläden
im DG Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung

Türen: Eingangstüren in Holz-/ Glaskonstruktion, innen Füllungstüren mit glatten Türblättern in Holzrahmen

Bodenbeläge: PVC- und Teppichbodenbeläge, Fliesenbelag beim Badezimmer im EG, Parkett im Wohnraum

Wandbehandlung: verputzt und gestrichen, Badezimmer im EG ca. 1,60 m bis raumhoch gefliest, Küche mit Fliesen Spiegel, WC im 1. OG mit Farbanstrich

Deckenuntersichten: verputzt und gestrichen, im DG sichtbare Dachkonstruktion ohne Wärmedämmung

Treppen: einläufige Holztreppen mit zwei Längsträgern und Plattenstufen, Geländer in Metall-/ Holzkonstruktion

Sonstiges: Terrasse mit Fliesenbelag, Eingangsvorbau bzw. -vordach bei den Gebäudezugängen, Treppenabgang mit Metallgeländer zum unterkellerten Tankraum

3.5.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung: Badezimmer im EG mit Stand-WC und vorwandmontiertem Kunststoffspülkasten, Waschbecken, Einbaubadewanne und Einbauduschwanne
Im 1. OG Stand-WC mit hochhängendem Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
überwiegend Standard des Umbaujahres 1967 / 1968
Waschmaschinenanschluss im Abstellraum im EG

Heizung / Warmwasser:	Öleinzellöfen mit zentraler Ölversorgung, Abgasführung über Dach Tankanlage aus Stahl mit 2 × 2.000 Liter Fassungsvermögen, aus dem Jahr 1967 Warmwasserversorgung dezentral über Boiler
Elektroinstallation:	im Treppenhaus im EG erneuerter Zäblerschrank mit Kippsicherungen, FI-Schalter und digitalem Stromzähler Unterverteilung, Steckdosen, Lichtschalter und Deckenbrennstellen aus dem Umbaujahr 1967 / 1968
TV/Audio:	Satellitenschüssel

3.5.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die architektonische Gestaltung des in Massivbauweise errichteten Wohngebäudes ist schlicht und vom Baustil der 1960er Jahre geprägt. Es ergibt sich weitestgehend eine einfache Bauausführung, insbesondere beim Dach und bei der Beheizung. Da in den letzten 40 Jahren mit Ausnahme der erneuerten Elektrohauptabsicherung keine signifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgten, werden die konstruktiven Bauteile und die Ausstattung nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumanforderungen gerecht.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen deutliche Schwachstellen. Es existiert kein Energieausweis. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten. Die Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung sind nicht marktgängig. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO₂-Bilanz.

Bei nicht sanierten Objekten der Baujahrsgruppe 1900 bis 1970 liegt der Endenergiebedarf i.d.R. bei mehr als 200 kWh pro m² und Jahr und im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude. Die Energieeffizienz hat zuletzt durch den Anstieg der Energiekosten an Bedeutung gewonnen. Die nachteiligen energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes wirken sich negativ auf die Kaufpreisbildung aus. § 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.

Die Grundrissituation ist einfach und vom Baujahr geprägt. Die Erschließung des Badzimmers über die Küche und die z.T. unterdurchschnittlichen Raumhöhen im Erdgeschoss sind von Nachteil. Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den Anforderungen der 1960er Jahre. Die Raumanzahl und die Größe des Gebäudes eignet sich für Familien mit bis zu fünf Personen. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ermöglicht eine Nutzung zu einfachen Lagerzwecken.

Im Falle eines Nutzerwechsels sind Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 der II. BV durchzuführen. An der Nordwestfassade zeigten sich altersbedingte Verschmutzungen und an der Nordostfassade fehlt der Fassadenputz. Hinzu kommen Kleinmängel und -schäden, insbesondere in Form einzelner Putzrisse, Farb- bzw. Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden. Einer der Kaminzüge ist versotet.

Soweit durch äußeren Augenschein feststellbar, ist der Schadensumfang noch im Bereich des Üblichen und die Gebrauchstauglichkeit zu einfachen Wohnzwecken gegeben. Die Maßnahmen haben im gegenständlichen Teilmarkt wenig bis keine Relevanz auf die Kaufpreisbildung, weil die Marktteilnehmer bei älteren Bestandsobjekten mit Sanierungsmaßnahmen rechnen. Zumeist wird ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht, wodurch sich der finanzielle Aufwand reduziert.

3.5.2 Ehemaliges Werkstattgebäude

Baujahr:	unbekannt, vmtl. frühes 20. Jahrhundert
Geschosse:	EG und DG, nicht unterkellert
Grundriss:	EG unterteilt in Werkstatt und WC, bei der Werkstatt Treppenaufgang zum DG
Umbau:	keine
Modernisierung / Sanierung:	keine
Brutto-Grundfläche (BGF) ⁷ :	rd. 62 m ² (Berechnung siehe Anlage 2/2)
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. aus Stampfbeton
Umfassungs- Innenwände:	Mauerwerksbauweise, verputzt und gestrichen
Decken:	vmtl. in Holzkonstruktion, verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion/-eindeckung:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech
Tore:	zweiflügliges Garagentor und Zugangstüren in Holz-Glaskonstruktion, Fenster mit Holz- und Stahlrahmen
Bodenbelag:	Nutzestrich
Haustechnik:	Strom- und Wasseranschluss
Bauausführung:	einfach, nicht zeitgemäß

⁷ Hinweis: die Dachgeschossebene über der Garage ermöglicht nur eine untergeordnete Lagernutzung und wurde nicht auf die BGF angerechnet.

Erhaltungs-/ Pflegezustand:	Instandhaltungstau vorhanden
Baumängel/-schäden:	Kleinmängel und -schäden in baujahrsbezogen noch üblichen Umfang (u.a. Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden)
Gesamtbeurteilung:	zu einfachen Lagerzwecken nutzbar

3.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	straßenseitig z.T. Holzzaun, rückwärtig Maschendrahtzaun, nordwestlich des Wohngebäudes Gartentor in Stahlkonstruktion
Geländebefestigungen:	z.T. Betonbelag
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenflächen, Baum- und Strauchbewuchs
Beurteilung:	insgesamt einfache Ausführung der baulichen Außenanlagen
Sonstiges:	<p>rückwärtig auf der Flst.-Nr. 1768/5 vmtl. aus dem frühen 20. Jahrhundert stammende Stahleinzeltgarage mit Bogendach auf Betonbelag, die eine Nutzung zu einfachen Lagerzwecken ermöglicht</p> <p>straßenseitig vmtl. aus den 1940er Jahren stammende Doppelgarage in Stahlkonstruktion mit Pultdach auf Kiesbelag, sie überbaut die zwei gegenständlichen Grundstücke, bei einer getrennten Vermarktung der beiden zu bewertenden Flurstücke steht eine Freilegung von dem Nebengebäude an</p> <p>südwestlich des Wohngebäudes Stützmauer mit Außentreppen in Beton- bzw. Stahlbetonkonstruktion, z.T. Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen in baujahrsbezogen noch üblichen Umfang</p> <p>eine der Außentreppen führt vom Flst.-Nr. 1770/3 auf die Terrasse der Flst.-Nr. 1768/5, bei einer Einzelbetrachtung der beiden Grundstücke ist ein Rückbau der Treppe erforderlich</p>

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

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

3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

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

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

Der Kriegsausbruch in der Ukraine Anfang des Jahres 2022 führte zu einer hohen Inflation, Leitzinserhöhungen, stark gestiegenen Finanzierungskosten, Preissteigerungen in der Energieversorgung und zu Unsicherheiten in der Bevölkerung. Dadurch zeichnete sich seit der 2. Hälfte des Jahres 2022 ein Rückgang bei der Nachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab.

Das Angebot der zum Verkauf stehenden Immobilien sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Der Kaufmarkt befindet sich seitdem in einer Preisfindungsphase mit Preiskorrekturen nach unten. Kaufinteressenten verhalten sich stark selektiv und preisbewusst. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz sind deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Zuletzt schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen etwas ab. Dennoch prägt weiterhin eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten das Marktgeschehen.

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

Das Angebot an **Wohnbaugrundstücken** innerhalb von Gangkofen war in den Jahren 2023 und 2024 gering. Die Angebotspreise am freien Markt lagen zuletzt deutlich über den letzten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022, konnten aber aufgrund der schwierigen Marktsituation nicht durchgesetzt werden.

Im Marktsegment von **bebauten Einfamilienhäusern** mit einem Kaufpreisniveau bis 300.000 € sind aus Gangkofen fünf Anwesen bekannt, die seit Januar 2023 zum Verkauf angeboten wurden. Es handelt sich ausschließlich um Immobilien aus den Baujahren 1890 bis 1978 mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung.

Die Angebotspreise streuen absolut zwischen rd. 184.000 € und 295.000 €. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 114 bis 160 m² leitet sich eine Spanne von 1.590 bis 1.890 €/m² ab. Im Segment über 2.000 €/m² WFL wurde nur ein Objekt angeboten. Ursächlich für das höhere Kaufpreisniveau ist ein besserer Modernisierungsgrad.

Zu berücksichtigen sind mitverkauftes Inventar und mögliche Preiskorrekturen, da es sich um inserierte Kaufpreise handelt. Im derzeitigen Marktumfeld ist durchaus

feststellbar, dass die notariell beurkundeten Kaufpreise bis zu 20 % unter den letzten Angebotspreisen liegen.

3.8 **Marktpositionierung**

Im Teilmarkt vergleichbarer Einfamilienhäuser dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Die auf der **Flst.-Nr. 1768/5** existierende Immobilie zielt vorrangig auf Familien ab, die sich an dem unzeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören. Im Zuge der schrittweise erforderlichen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird zu meist ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht, wodurch sich der finanzielle Aufwand reduziert.

Grundstücke wie die **Flst.-Nr. 1770/3** werden vorrangig von bauwilligen Familien nachgefragt. Diese streben eine Neubebauung des Grundbesitzes an. Hierfür ist das existierende Nebengebäude rückzubauen. Die Umsetzung wäre sofort möglich, da keine öffentlich- und privat-rechtlichen Hindernisse bestehen. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße ist die absolute finanzielle Belastung gering und es kommen auch weniger kaufkräftige Interessenten als Käufer in Frage. Nachteile bei der Vermarktung ergeben sich aus den zu erwartenden Beeinträchtigungen bei der Wohnqualität, weil sich der Baukörper nur in Nähe zur Bahnhofstraße positionieren lässt.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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 und die Wahl ist zu begründen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens für das Flst.-Nr. 1768/5

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

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

Die Verkehrswertermittlung der Flst.-Nr. 1768/5 erfolgt daher **ausschließlich auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens für das Flst.-Nr. 1770/3

Entsprechend den Erläuterungen in Abschnitt 3.8 orientieren sich die Kaufpreisüberlegungen bei der Flst.-Nr. 1770/3 an den zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten. Grundlage sind die Kaufpreise für vergleichbare unbebaute Grundstücke. Hierfür liegt vom örtlichen Gutachterausschuss ein geeigneter Bodenrichtwert vor und die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

Die Verkehrswertermittlung der Flst.-Nr. 1770/3 erfolgt daher im **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)** unter Berücksichtigung der Vorschriften zur Bodenwertermittlung in den §§ 40 bis 43 ImmoWertV.

4.2 Bewertung der Flst.-Nr. 1768/5 im Sachwertverfahren

4.2.1 Bewertungssystematik

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

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

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

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und 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

Für das gegenständliche Einfamilienhaus kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.32 der NHK 2010** (freistehendes Einfamilienhaus, mit EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert) zur Anwendung.

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	Standardstufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	0,23
Dach	1,0					15%	0,15
Fenster und Außentüren	0,25	0,75				11%	0,19
Innenwände und -türen		0,25	0,75			11%	0,30
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	0,22
Fußböden		1,00				5%	0,10
Sanitäreinrichtungen		0,75	0,25			9%	0,20
Heizung	1,0					9%	0,09
sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	0,15
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	620	690	790	955	1.190		
Gebäudestandardstufe (Summe):							1,63

Die Standardstufe von 1,63 entspricht einem nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumstandard, ermöglicht aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken.

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

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	620 €/m ² BGF			=	143 €/m ² BGF
Dach	1,00 ×	15% ×	620 €/m ² BGF			=	93 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	620 €/m ² BGF +	0,75 ×	11% ×	690 €/m ² BGF =	74 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,25 ×	11% ×	690 €/m ² BGF +	0,75 ×	11% ×	790 €/m ² BGF =	84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	690 €/m ² BGF			=	76 €/m ² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	690 €/m ² BGF			=	35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,75 ×	9% ×	690 €/m ² BGF +	0,25 ×	9% ×	790 €/m ² BGF =	64 €/m ² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	620 €/m ² BGF			=	56 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0,50 ×	6% ×	690 €/m ² BGF +	0,50 ×	6% ×	790 €/m ² BGF =	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							669 €/m² BGF

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Die existierende Unterkellerung mit dem Tankraum wirkt sich erhöhend auf den Kostenkennwert aus. Dem stehen ein unterdurchschnittliches Ausbauverhältnis – resultierend aus den z.T. geringen Raumhöhen – gegenüber. Insgesamt gleichen sich die Sachverhalte weitestgehend aus. Für die Sachwertermittlung leitet sich somit – unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung – folgender **Ausgangswert** ab:

670 €/m² BGF

Der Ansatz des Wohngebäudes berücksichtigt, dass bei dessen BGF die Fläche des Tankraums nicht angerechnet wurde.

Auf Basis der Brutto-Grundfläche von 285 m² (vgl. Abschnitt 3.5.1.1) ergeben sich für das **Wohngebäude absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

$$285 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 670 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{190.950 \text{ €}}$$

Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht erforderlich.

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 2015 = 100.⁸ Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum vierten Quartal 2023 veröffentlichte Preisindex liegt bei 161,3 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 90,1. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$161,3 / 90,1 = \text{rd. } 1,790.$$

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$190.950 \text{ €} \times 1,790 = \mathbf{341.801 \text{ €}}$$

Regionalfaktor

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

$$341.801 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{341.801 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.200 €/m² (bezogen auf die BGF des Einfamilienhauses mit 285 m²)
- rd. 2.460 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 139 m²).

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Die umfassenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen etwa in den Jahren 1967 / 1968 liegen zum Wertermittlungsstichtag mindestens 56 / 57 Jahre zurück. Bezogen darauf ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 23 / 24 Jahren (= 80 Jahre – 57 bzw. 56 Jahre). Im Hinblick darauf, dass Teile der Bausubstanz deutlich älter sind und in den letzten 40 Jahren mit Ausnahme der erneuerten Elektrohaup tabsicherung keine

⁸ Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) in der Datenbank GENESIS-Online (Tabelle 61261-0002) am 10.01.2024

signifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgten, wird der rechnerische Ansatz der Restnutzungsdauer reduziert und eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **20 Jahren** zugrunde gelegt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

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

$$20 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,2500.}$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

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

$$341.801 \text{ €} \times 0,2500 = \mathbf{85.450 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert des ehemaligen Werkstattgebäudes

Für das ehemalige Werkstattgebäude ist von den zur Verfügung stehenden Gebäudetypen der NHK 2010 am ehesten die **Gebäudeart-Nr. 14.1** (Einzel-/ Mehrfachgaragen) geeignet. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF ableiten.

Die Ausführung in Massivbauweise mit Satteldach wirkt sich kostenerhöhend aus. Kostenmindernd zu erfassen ist aber der nicht mehr zeitgemäße Standard. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.5.2 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz von 300 €/m² BGF gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt. Bei einer BGF von 62 m² ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittlichen Herstellungskosten**:

$$62 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 300 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{18.600 \text{ €}}$$

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

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

- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit einem Faktor von 1,790
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,2500

Dies führt für das **ehem. Werkstattgebäude** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

$$18.600 \text{ €} \times 1,790 \times 1,00 \times 0,2500 = \mathbf{rd. 8.324 \text{ €}}$$

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Wohn- und Nebengebäudes, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet.

Die NHK 2010 veröffentlichen keine Orientierungswerte. An vergleichbaren Standorten ist nach eigener Marktbeobachtung eine Spanne zwischen 3,0 und 8,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte üblich. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst.

Aufgrund der in Abschnitt 3.5.3 dargestellten Merkmale (einfache Ausführung und Gestaltung) sowie der unterdurchschnittlichen absoluten Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte und unter Berücksichtigung der existierenden Stahlgarage, wird ein überdurchschnittlicher Ansatz der Ausgangsspanne von 6,5 % (Faktor 0,065) gewählt:

$$(85.450 \text{ €} + 8.324 \text{ €}) \times 0,065 = \text{rd. } 6.095 \text{ €}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung Flst.-Nr. 1768/5 (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

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

4.2.4.1 Vergleichskauffälle

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

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen im Hauptort Gangkofen mit Größen von 300 m² bis 1.250 m², die im Zeitraum 01.07.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 notariell beurkundet wurden.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 2101030 (BP „Am Bahnhof“) letztmalig veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2022 beträgt **30 €/m²** für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie **gewerbliche Baulandflächen**.

Bei der Flst.-Nr. 1768/5 ist die existierende Wohnnutzung in einem gemischten Bauumfeld mit Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben wertbildend. Die ausschließliche Gewerbenutzung des Bodenrichtwertes unterscheidet sich hiervon und bildet den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt nicht zutreffend ab. Er ist für die Bodenwertableitung nicht geeignet.

Es wird daher auf benachbarte Bodenrichtwertzonen zurückgegriffen. Unmittelbar südöstlich schließt die Bodenrichtwertzone 2101020 (sonstiger Ortsbereich) an. Der hierfür letztmalig veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2022 beträgt

85,- €/m²

für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie **gemischte Baulandflächen**.

4.2.4.3 Ausgangswert für die Bodenwertermittlung

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert der benachbarten Richtwertzone 2101020 in Höhe von 85,- €/m² 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 Wertermittlungsstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis dieses Bodenrichtwertes.

4.2.4.4 Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes (Flst.-Nr. 1768/5)

Bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 1768/5 anzupassen. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (gemischte Baulandflächen) stimmt mit der wertbildenden Nutzungsart der Flst.-Nr. 1768/5 überein.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren Lagen des Landkreises Rottal-Inn bisher nicht nachgewiesen werden.
- Für das gegenständliche Grundstück fallen nach derzeitigem Sachstand keine **Erschließungsbeiträge** nach BauGB und KAG an. Es ist somit wie das Richtwertgrundstück erschließungskostenbeitragsfrei.
- Die Größe und der Zuschnitt sind keine unabhängig voneinander stehenden Parameter. Mit 832 m² ist keine Übergröße feststellbar. Trotz der überdurchschnittlichen Tiefe von ca. 57,0 m lassen sich dennoch keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten, weil – unter Berücksichtigung der sonstigen **Beschaffenheitsmerkmale** und des existierenden Wegerechts – die bauliche Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt ist.
- Die konkrete **Lage** des Bewertungsgrundstücks wurde in Abschnitt 3.1 als weitestgehend durchschnittlich beurteilt und weicht nicht wertsignifikant von den Lageeigenschaften der Bodenrichtwertzone 2101020 ab. Es entfällt eine Lageanpassung.

- Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022, Wertermittlungsstichtag ist der 08.03.2024. Nach eigenen Beobachtungen waren in vergleichbaren Lagen in der ersten Jahreshälfte 2022 noch Preissteigerungen und dann keine signifikanten Änderungen im gegenständlichen Grundstücksteilmarkt feststellbar. Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses oder sonstige aussagekräftige Daten stehen nicht zur Verfügung. Die Bestimmung des Werteinflusses kann daher nur im Rahmen einer sachverständigen Würdigung erfolgen. Der **konjunkturellen Wertentwicklung** wird mit einem **Zuschlag von 5,0 %** (Faktor 1,05) auf den Ausgangswert Rechnung getragen.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert der Flst.-Nr. 1768/5** beträgt somit

$$85 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \text{rd. } 89 \text{ €/m}^2.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert Flst.-Nr. 1768/5

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Größe des Grundstücks Flst.-Nr. 1768/5 ermittelt sich folgender absoluter Bodenwert:

$$89 \text{ €/m}^2 \times 832 \text{ m}^2 = 74.048 \text{ €}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert Flst.-Nr. 1768/5 (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Wertableitung führt zu folgenden vorläufigen Sachwert:

vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	=	85.450 €
vorläufiger Sachwert ehem. Werkstattgebäude	=	8.324 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	6.095 €
Bodenwert Flst.-Nr. 1768/5	=	74.048 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 1768/5	=	173.917 €

4.2.6 Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)

Ausgangsdaten

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

Daher wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 08.03.2024 Vergleichskauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren bis 1970 aus Gangkofen (Hauptort

und alle Gemeindeteile) und aus dem benachbarten Markt Massing im Kaufpreissegment bis 400.000 € angefordert. Wegen der geringen Anzahl an Daten wurden auch Verkäufe aus dem Jahr 2022 einbezogen. Es stehen die folgenden zwei Objekte zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL**	Standardstufe	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL**	SWV***
1	Gangkofen	16.11.22	310 m ²	EFH	1965	240 m ²	2,80	264.300 €	1.100 €/m ²	1,07
2	Gangkofen	23.11.23	680 m ²	EFH	1968	110 m ²	2,00	140.000 €	1.273 €/m ²	0,87

* Grundstücksflächen gerundet

** Wohnfläche (WFL) verfassersseitig überschlägig ermittelt, Faktor BGF/WFL: 1,75 (Nr. 1) und 2,10 (Nr. 2)

*** Sachwertfaktor (SWV) verfassersseitig im Modell und mit den Modellansätzen der gegenständlichen Sachwertermittlung abgeleitet

Anmerkungen

zu 1: 2 Geschosse, DG mit Satteldach teilweise ausgebaut, nicht unterkellert, Anbau 1977, zzgl. Inventar

zu 2: 2 Geschosse, DG mit Satteldach nicht ausgebaut, nicht unterkellert

Angaben zur Wohnfläche liegen nicht vor. Die Ermittlung erfolgte überschlägig auf Basis der BGF und einem objekttypischen Verhältnisfaktor.⁹ Für die BGF sind die Grundflächen mit dem Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bestimmt worden. Die Anzahl der Geschosse war in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Sachwertfaktoren¹⁰ wurden verfassersseitig in dem Modell und mit den Modellansätzen abgeleitet, wie sie bei der gegenständlichen Sachwertermittlung zur Anwendung kommen und marktgerecht gerundet.

Im Übrigen entstammen die Daten der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Die geringe Anzahl an Vergleichskauffällen ist u.a. auf das gegenwärtig schwieriger gewordene Marktumfeld zurückzuführen.

Analyse der Ausgangsdaten

Bei den zwei Kauffällen handelt sich übereinstimmend um freistehende Einfamilienhäuser im Hauptort Gangkofen. Die Baujahre 1965 und 1968 korrespondieren gut mit dem Zeitpunkt der umfassenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des gegenständlichen Wohngebäudes etwa in den Jahren 1967 / 1968. Abweichend existiert beim ersten Kauffall ein Anbau aus den 1970er Jahren.

⁹ Hinweis: Die Verhältnisfaktoren wurden basierend auf den Angaben in Anlage 1 der NHK 2010 im Entwurf der Richtlinie Entwurf zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) mit Stand vom 25.10.2011 bestimmt. In den NHK 2010 nach Anlage 4 der ImmoWertV sind keine Verhältnisfaktoren veröffentlicht.

¹⁰ Der Sachwertfaktor gibt das Verhältnis des ggf. um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreises zu dem nach ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwert an.

Sie wurden nach der Zinswende in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 notariell beurkundet. Das Marktumfeld war bis zum Wertermittlungsstichtag weiterhin schwierig.

Die Grundstücksgrößen sind mit rd. 310 m² und 680 m² in beiden Fällen und bei der Nr. 1 deutlich geringer als bei der zu bewertenden Flst.-Nr. 1768/5 mit 832 m².

Dennoch weist der Kauffall 1 mit 264.300 € ein deutlich höheres absolutes Kaufpreisniveau auf. Ursächlich sind die überdurchschnittliche Wohnfläche von ca. 240 m². Mit einer Standardstufe von 2,80 kommt eine wesentlich bessere Ausstattung hinzu. Es ist davon auszugehen, dass ein einfacher bis durchschnittlicher und z.T. zeitgemäßer Wohnraumstandard mit Modernisierungen vorliegt.

Der Kauffall 2 hat ein Kaufpreisniveau von 140.000 € und mit ca. 110 m² eine geringere Wohnfläche. Die Standardstufe 2,0 lässt auf einen einfachen und nicht mehr marktgängigen Wohnraumstandard schließen, der aber dennoch besser als bei der zu bewertenden Immobilie mit einer Standardstufe von 1,63 ist.

Bezogen auf die Wohnflächen ergibt sich mit ca. 1.100 und 1.273 €/m² ein vergleichsweise homogenes Kaufpreisniveau. Es ist deutlich geringer als die in Abschnitt 3.7 genannten Angebotspreise von 1.590 bis 1.890 €/m² WFL und bestätigt die beobachteten Preiskorrekturen.

Die Sachwertfaktoren liegen bei 1,07 und 0,87, d.h. beim Kauffall 1 ergibt sich ein Zuschlag von 7,0 % und beim Kauffall Nr. 2 ein Abschlag von 13 % auf den jeweils ermittelten vorläufigen Sachwert.

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Trotz der im Vergleich zu den Ausgangsdaten überdurchschnittlichen Gesamtgröße der zu bewertenden Immobilie wird insbesondere im Hinblick auf den einfacheren Ausstattungsstandard der ermittelte vorläufige Sachwert von 173.917 € im aktuellen schwierigen Marktumfeld als nicht erzielbar erachtet und ein Marktanpassungsabschlag von 5,0 % gewählt. Es ergibt sich ein **Sachwertfaktor von 0,95**. Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beträgt

$$173.917 \text{ €} \times 0,95 = 165.221 \text{ €}.$$

Dieser Wert liegt im unteren Spannenbereich der Vergleichskauffälle und trägt den unterdurchschnittlichen Objektmerkmalen Rechnung. Der Ansatz von 1.190 €/m² WFL (= 165.221 € / 139 m² WFL) korrespondiert mit der Ausgangsspanne und ordnet sich in etwa im mittleren Bereich ein.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen. Folgende Sachverhalte sind bei der Flst.-Nr. 1768/5 zu

berücksichtigen:

- Modellbezogene Anpassungen sind nicht erforderlich, da die Sachwertfaktoren in dem Modell und mit den Modellansätzen abgeleitet wurden, wie sie bei der gegenständlichen Sachwertermittlung zur Anwendung gekommen sind.
- Die Vorteile aus dem Geh- und Fahrrecht am dienenden Nachbarflurstück 1766/2 sind bereits bei der Bodenwertermittlung in Abschnitt 4.2.4 erfasst. Eine Wegerente, die als wirtschaftlicher Nachteil dagegen zu rechnen wäre, wurde nicht vereinbart. Ein weiterer Werteinfluss ist nicht gegeben.
- Die aus der Überbauungssituation resultierenden Sachverhalte haben entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 3.3 keinen Einfluss auf die Kaufpreisbildung.
- Zu erfassen sind die in den Abschnitten 3.5.1.6, 3.5.2 und 3.5.3 genannten wertmindernden Aspekte (Dämmung der obersten Geschossdecke, fehlender Außenputz an der Nordostfassade, kurzfristige Erhaltungsaufwendungen, Rückbau einer Außentreppe).

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Sachwert mit 165.221 € – unter Rundungsaspekten eine **Pauschale** in Höhe von **5.221 € in Abzug gebracht**.

Es ist ein Werteinfluss 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.

Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 1768/5

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 1768/5:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	165.221 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-5.221 €
Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 1768/5	=	160.000 €

4.3 Bewertung der Flst.-Nr. 1770/3 im Vergleichswertverfahren

4.3.1 Bewertungssystematik

Grundlage des Vergleichswertverfahrens sind nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen i.S.v. § 25 ImmoWertV, die nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen sind. Heranzuziehen sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundbesitz hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft wurden.

Bei der 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.

Etwaige Abweichungen in den wertbildenden Merkmalen sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert des Grundstücks ermittelt sich aus dem angepassten und statistisch ausgewerteten Vergleichspreis je m² Grundstücksfläche und der Größe des Grundbesitzes.

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der marktangepasste vorläufige Vergleichswert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussen. Dies führt zum Vergleichswert des Grundstücks.

4.3.2 Vorläufiger Vergleichswert Flst.-Nr. 1770/3 (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

4.3.2.1 Ausgangswert

Bei der Flst.-Nr. 1770/3 besteht eine Bebauungsmöglichkeit mit einem Einfamilienhaus mit Garage (vgl. Abschnitt 3.4.6.2). Wie bei der Bodenwertableitung der Flst.-Nr. 1768/5 in Abschnitt 4.2.4 ist die Wohnnutzung in einem gemischten Bebauungsumfeld mit Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben wertbildend. Entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 4.2.4.1 fehlen vergleichsg geeignete Kauffälle unbebauter Grundstücke. Als Ausgangswert kommt daher ebenfalls der in Abschnitt 4.2.4.2 dargestellte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 von

85,- €/m²

für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie **gemischte Baulandflächen** zum Ansatz.

4.3.2.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes (Flst.-Nr. 1770/3)

Bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 1770/3 anzupassen. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (gemischte Baulandflächen) stimmt mit der wertbildenden Nutzungsart des Flst.-Nr. 1770/3 überein.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren Lagen des Landkreises Rottal-Inn bisher nicht nachgewiesen werden.
- Entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 4.2.4.4 wird der **konjunkturellen Wertentwicklung** zwischen dem Stichtag 01.01.2022 des Bodenrichtwertes und dem Stichtag 08.03.2024 der Wertermittlung mit einem **Zuschlag von 5,0 %** (Faktor 1,05) auf den Ausgangswert Rechnung getragen.
- Ein Werteeinfluss ergibt sich aus der unterdurchschnittlichen **Grundstücksgröße** von 334 m². Untersuchungen des Gutachterausschusses liegen nicht vor. Nach eigenen Beobachtungen fallen die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche umso größer aus, je kleiner das Wohnbaugrundstück ist. Dies resultiert daraus, dass bei einem Erwerb die absolute Kaufpreishöhe von Bedeutung ist.

Dem stehen die in Abschnitt 3.4.6.2 genannten wertmindernden Aspekte (Zuschnitt, fehlender Vorgarten, Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die Lage des Baukörpers in Nähe zu Bahnhofstraße) entgegen.

Die Vor- und Nachteile der Werteeinflüsse gleichen sich weitestgehend aus. Es wird auf eine Anpassung verzichtet.

- Hinsichtlich **der Ausrichtung und der Topographie** lassen sich keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten, weil die bauliche Nutzbarkeit dadurch nicht beeinträchtigt ist.
- Im Übrigen entfällt eine **Lageanpassung**, weil der Standort nicht wertsignifikant von den Lageeigenschaften der Bodenrichtwertzone 2101020 abweicht.

Es ergibt sich ein **Zwischenwert** von

$$85 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \text{rd. } 89 \text{ €/m}^2.$$

Dieser Ansatz stellt auf einen erschließungskostenbeitragsfreien Zustand ab und berücksichtigt noch nicht, dass im Falle einer Neubebauung der Flst.-Nr. 1770/3 **Beiträge für die Wasserver- und Wasserentsorgung aus der Geschossflächenmehrung** anfallen (vgl. Darstellungen in Abschnitt 3.3).

Ausgehend von den in Abschnitt 3.4.6.2 genannten Bebauungsmöglichkeiten wäre bei drei Geschossen und einer Grundfläche von 80 m² eine Geschossfläche (GF) von 240 m² erhebungsfähig. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Beitragssätze von

5,07 €/m² GF für Wasser¹¹ und von 16,03 €/m² GF für Kanal¹² ergibt sich absolut ein **Werteinfluss** von

$$240 \text{ m}^2 \text{ GF} \times (5,07 \text{ €/m}^2 \text{ GF} + 16,03 \text{ €/m}^2 \text{ GF}) = \mathbf{5.064 \text{ €}}.$$

Bezogen auf die Größe der Flst.-Nr. 1770/3 von 334 m² entspricht dies einem Ansatz von

$$5.064 \text{ €} / 334 \text{ m}^2 = \text{rd. } 15,- \text{ €/m}^2.$$

Dieser ist vom vorherigen Zwischenwert in Höhe von rd. 89 €/m² in Abzug zu bringen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert der Flst.-Nr. 1770/3** beträgt somit

$$89 \text{ €/m}^2 - 15 \text{ €/m}^2 = \mathbf{74 \text{ €/m}^2}.$$

4.3.2.3 Vorläufiger Vergleichswert / Absoluter Bodenwert Flst.-Nr. 1770/3

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Größe des Grundstücks Flst.-Nr. 1770/3 ermittelt sich folgender absoluter Bodenwert:

$$74 \text{ €/m}^2 \times 334 \text{ m}^2 = \mathbf{24.716 \text{ €}}$$

4.3.3 Allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV)

Im Rahmen des durchgeführten Vergleichswertverfahrens wurden die allgemeinen Wertverhältnisse bereits berücksichtigt. Der **marktangepasste vorläufige Vergleichswert** entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert von **24.716 €**.

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

Die allgemeinen Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ergeben sich aus Abschnitt 4.2.7. Bei der Flst.-Nr. 1770/3 sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Das Geh- und Fahrrecht am dienenden Flst.-Nr. 1766/2 hat entsprechend den Erläuterungen in Abschnitt 3.2 keinen Einfluss auf die Kaufpreisbildung.
- Aufgrund der Überbauungssituation und im Falle einer Neubebauung steht alsbald eine Freilegung von der in Stahlkonstruktion errichteten Doppelgarage an. Hinzu kommen Aufwendungen bei den baulichen Außenanlagen. Diese umfassen insbesondere das Entfernen des Strauchbewuchses sowie den Rückbau der Geländebefestigungen im östlichen Grundstücksabschnitt.

¹¹ Gemäß Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung des Marktes Gangkofen (BGS-WAS) vom 24.10.2023

¹² Gemäß Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Gangkofen (BGS-EWS) vom 24.10.2023

Beim Nebengebäude verringern sich die Aufwendungen durch die fehlende Bodenplatte. Hinzu kommt, dass zumeist ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht wird.

Verwertungserlöse für die abgängigen Bauteile sind nicht zu erwarten. Die Verladung und der Abtransport des Altmetalls erfolgt durch darauf spezialisierte Betriebe unentgeltlich.

Der Werteinfluss ist tendenziell gering. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert mit 24.716 € – unter Rundungsaspekten eine **Pauschale** in Höhe von **716 € in Abzug gebracht**.

Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

4.3.5 Vergleichswert Flst.-Nr. 1770/3

Es ergibt sich folgender Vergleichswert des Grundstücks Flst.-Nr. 1770/3:

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	24.716 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-716 €
Vergleichswert des Grundstücks Flst.-Nr. 1770/3	=	24.000 €

4.4 Verkehrswerte

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

Die beiden rechtlich selbstständigen Grundstücke Flurstück-Nrn. 1768/5 und 1770/3 wurden unabhängig voneinander einzeln bewertet (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Es wird für jedes Grundstück separat ein Verkehrswert ausgewiesen.

4.4.1 Verkehrswert Flst.-Nr. 1768/5

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Verkehrswert leitet sich aus dem in Abschnitt 4.2.8 ermittelten Sachwert ab.

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 08.03.2024** für das **Flurstück-Nr. 1768/5, Gemarkung Gangkofen** (Adresse: Bahnhofstraße 90 in 84140 Gangkofen) ein **Verkehrswert** von

160.000 €

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

4.4.2 Verkehrswert Flst.-Nr. 1770/3

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Vergleichswertverfahrens. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Verkehrswert leitet sich aus dem in Abschnitt 4.3.5 ermittelten Vergleichswert ab.

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 08.03.2024** für das **Flurstück-Nr. 1770/3, Gemarkung Gangkofen** ein **Verkehrswert** von

24.000 €

(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

5. Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

In dem Wohngebäude auf der Flst.-Nr. 1768/5 befindet sich im Erdgeschoss eine an die Raummaße angepasste Einbauküchen mit Ober- und Unterschränken (siehe Foto in Anlage 3/5).

Es existieren eine Edelstahlspüle, ein E-Herd mit Ceran-Kochfeld und Dunstabzug, ein Backofen und eine Geschirrspülmaschine. Die Schrankunterbauten sind in eine durchgehende Arbeitsplatte eingepasst. Zum Alter der Küche liegen keine Informationen vor. Der Qualitätsstandard ist einfach und der Erhaltungszustand durchschnittlich.

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.

Für die in dem gegenständlichen Wohnhaus des Flst.-Nr. 1768/5 existierende Einbauküche wird **zum Wertermittlungstichtag 08.03.2024** ein **Zeitwert** von

500 €

gewählt.

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 06.05.2024



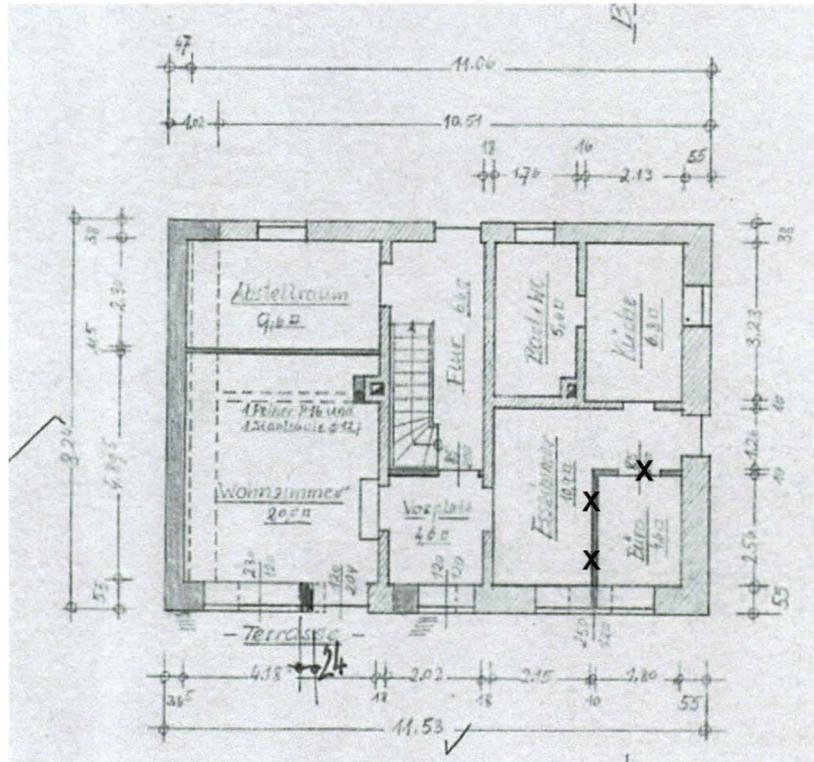

Jürgen Huber

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

Das vorliegende Gutachten besteht aus 67 Seiten einschließlich Anlagen.

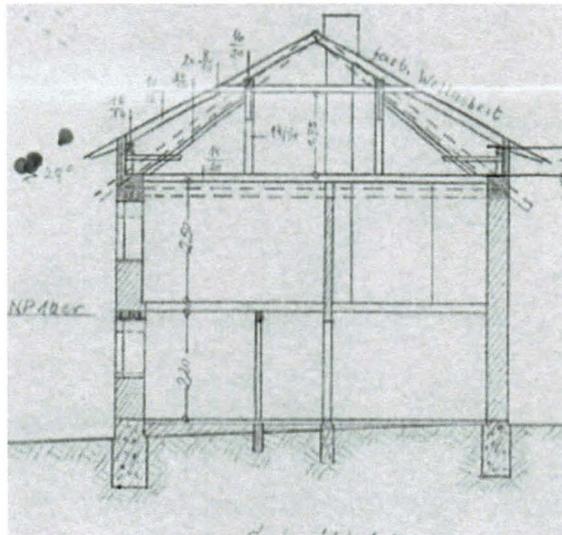
Anlage 1/1: Auszug aus dem Eingabeplan – Grundriss Erdgeschoss, Maßstab ca. 1: 150

Hinweis: die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab, das Büro wurde nicht ausgeführt (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



Anlage 1/3: Auszug aus dem Eingabeplan – Gebäudequerschnitt, Maßstab ca. 1: 150

Hinweis: der unterkellerte Tankraum ist in den Bauplänen nicht dargestellt.



Anlage 2/1: Berechnungen – Geschossflächenzahl (GFZ) Flst.-Nr. 1768/5

nach § 20 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	11,530 m	8,240 m	95,01 m ²	1,0	95,01 m ²	95,01 m ²
1. Obergeschoss	11,530 m	8,240 m	95,01 m ²	1,0	95,01 m ²	95,01 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO:						190,02 m ²
Grundstücksgröße (Flst.-Nr. 1768/5):						832 m ²

vorhandene GFZ (Flst.-Nr. 1768/5), rd.:

0,23

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

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

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur	2,020 m	4,650 m	9,39 m ²	0,970	9,11 m ²	
abzgl. Treppe h < 1,00	1,500 m	0,900 m	1,35 m ²	-0,970	-1,31 m ²	2)
abzgl. Treppe h < 2,00	1,200 m	0,900 m	1,08 m ²	-0,485	-0,52 m ²	7,28 m ² 3)
Vorplatz	2,020 m	2,560 m	5,17 m ²	0,970	5,01 m ²	5,01 m ²
Abstellraum	4,185 m	2,300 m	9,63 m ²	0,970	9,34 m ²	9,34 m ²
Wohnzimmer	4,185 m	4,895 m	20,49 m ²	0,970	19,88 m ²	
abzgl. Kamin	0,550 m	0,550 m	0,30 m ²	-0,970	-0,29 m ²	19,59 m ² 4)
Bad / WC	1,760 m	3,210 m	5,65 m ²	0,970	5,48 m ²	
abzgl. Kamin	0,300 m	0,400 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	5,36 m ² 4)
Küche	2,130 m	3,230 m	6,88 m ²	0,970	6,67 m ²	6,67 m ²
Esszimmer	4,050 m	3,920 m	15,88 m ²	0,970	15,40 m ²	15,40 m ² 5)
WFL-EG:					68,65 m²	

1. Obergeschoss (1. OG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur	2,020 m	7,480 m	15,11 m ²	0,970	14,66 m ²	
abzgl. Treppe	0,900 m	3,500 m	3,15 m ²	-0,970	-3,06 m ²	11,60 m ² 6)
Gästezimmer	4,185 m	3,220 m	13,48 m ²	0,970	13,08 m ²	
abzgl. Kamin	0,350 m	0,350 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	12,96 m ² 4)
Schlafzimmer	4,185 m	4,080 m	17,07 m ²	0,970	16,56 m ²	16,56 m ²
WC	1,760 m	1,010 m	1,78 m ²	0,970	1,73 m ²	1,73 m ²
Abstellraum	2,130 m	3,220 m	6,86 m ²	0,970	6,65 m ²	
	1,920 m	2,110 m	4,05 m ²	0,970	3,93 m ²	
abzgl. Kamin	0,500 m	0,300 m	0,15 m ²	-0,970	-0,15 m ²	10,43 m ² 4)
Kinderzimmer	4,220 m	4,080 m	17,22 m ²	0,970	16,70 m ²	16,70 m ²
WFL-1. OG:					69,98 m²	

Wohnfläche gesamt: 138,63 m²
Wohnfläche gesamt, rd.: 139 m²

- Anmerkungen siehe folgende Seite! -

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche (WFL) - Anmerkungen

Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung:

- 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) Raunteile mit lichten Höhe < 1,00 m nach § 4 WoFIV nicht anrechenbar, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Raunteile mit lichten Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch/überschlägig ermittelt, Faktor 0,485: Faktor 0,970 (für Putzabzug) × Faktor 0,50 (für h < 2,00 m)
- zu 4) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m², Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) entgegen den Planunterlagen existiert kein Büro, abweichende Bauausführung wird berücksichtigt
- zu 6) Breite / Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

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

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

Einfamilienhaus

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	11,530 m	8,240 m	1,0	95,01 m ²	95,01 m ²
1. Obergeschoss	11,530 m	8,240 m	1,0	95,01 m ²	95,01 m ²
Dachgeschoss	11,530 m	8,240 m	1,0	95,01 m ²	95,01 m ²
BGF-EFH:					285,03 m ²
BGF-EFH, rd.:					285 m²

ehem. Werkstattgebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	9,500 m	6,500 m	1,0	61,75 m ²	61,75 m ² ¹⁾
Dachgeschoss	9,500 m	6,500 m	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² ²⁾
BGF-ehem. Werkstattgebäude:					61,75 m ²
BGF-ehem. Werkstattgebäude, rd.:					62 m²

Anmerkung:

zu 1) wegen fehlender Planunterlagen mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

zu 2) nicht angerechnet, da nur untergeordnete Lagernutzung möglich

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen (Flst.-Nrn. 1768/5 und 1770/3)



Blick von Südwesten auf das Anwesen



Nordostfassade des Einfamilienhauses

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



Nordwestfassade des Einfamilienhauses



Südostfassade des Einfamilienhauses

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



Blick von Norden auf das Nebengebäude



Nordwestfassade Nebengebäude

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



Esszimmer im EG



Wohnzimmer im EG

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



Küche im EG



Küche im EG



Bad im EG



Bad im EG

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



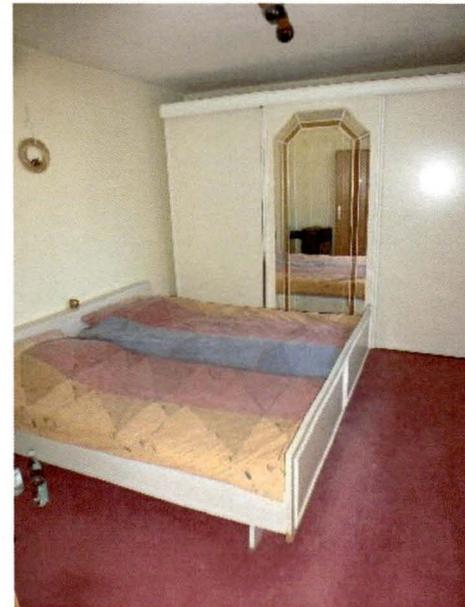
Abstellraum im EG



Flur im EG



WC im 1. OG



Gästezimmer im 1. OG

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



Abstellraum im 1. OG



Kinderzimmer im 1. OG

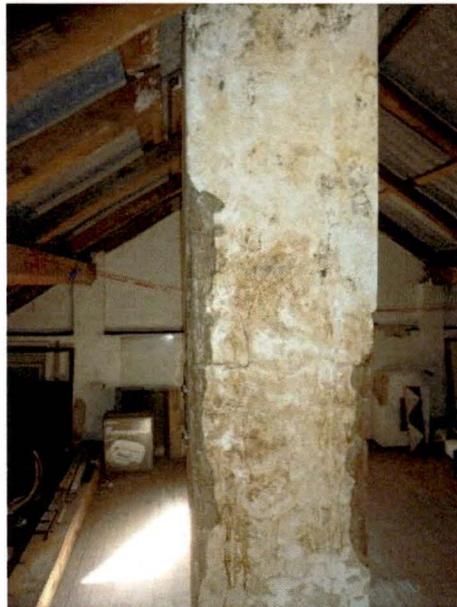


Schlafzimmer im 1. OG



Flur im 1. OG

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



Innenansicht DG



Innenansicht DG



Innenansicht DG

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1768/5)



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht WC Nebengebäude



Rissbildungen im Nebengebäude

Anlage 3/10: Fotoaufnahmen (Flst.-Nrn. 1768/5 und 1770/3)



rückwärtiger Garten Flst.-Nr. 1768/5



Blick von Südosten auf Flst.-Nr. 1770/3

Anlage 3/10: Fotoaufnahmen (Flst.-Nr. 1770/3)



Blick von Nordwesten auf Flst.-Nr. 1770/3



Innenansicht Nebengebäude Flst.-Nr. 1770/3