

WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

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

GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:

mit einem Wohnhaus mit integrierten Garagenräumen und Nebengebäuden
bebautes Grundstück
Bauhofstraße 1, 84375 Kirchdorf am Inn - Stöln

AG Landshut, Az.: 3 K 99/22

2. Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 3.

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 12 50 25 Fax.: 08721 / 12 60 37

Privat

Heißprechtling 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2	GRUNDBUCH	6
3	LAGE	7
3.1	MAKROLAGE.....	7
3.2	MIKROLAGE	8
3.3	BEURTEILUNG DER WOHLNAGE	9
3.4	EINWERTUNG DER WOHLNAGE	9
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
5	GRUNDSTÜCKSBEBAUUNG UND BAULICHE AUBENANLAGEN...	14
6	FLÄCHEN SOWIE GEBÄUDE- UND GRUNDRIBFUNKTIONALITÄT	16
6.1	FLÄCHEN DES WOHLNGEBÄUDES	16
6.2	GEBÄUDE- UND GRUNDRIBFUNKTIONALITÄT	16
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	18
6.4	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GEMÄß DIN 277 (2005.02)	19
7	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	20
7.1	ROHBAU	20
7.2	AUSBAU	20
7.3	GARAGENRÄUME (KURZBAUBESCHREIBUNG)	23
7.4	GARTENHAUS (KURZBAUBESCHREIBUNG)	23
7.5	LAGERGEBÄUDE (KURZBAUBESCHREIBUNG)	23
8	BESCHAFFENHEIT DER BAULICHEN ANLAGEN	24

8.1	ZUBEHÖR	24
8.2	ABLÖSWERT DER PHOTOVOLTAIKANLAGE	25
9	BEWERTUNG.....	27
9.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	27
9.2	SACHWERTVERFAHREN.....	28
9.2.1	<i>Vorläufiger Sachwert des Gebäudes</i>	<i>30</i>
9.2.2	<i>Vorläufiger Sachwert des Gartenhauses.....</i>	<i>33</i>
9.2.3	<i>Vorläufiger Sachwert des Lagergebäudes</i>	<i>33</i>
9.3	WERT DER AUßENANLAGEN.....	34
10	VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB.....	35
10.1	WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE	36
10.2	WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTUCKSMERKMALE	37
10.2.1	<i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln.</i>	<i>37</i>
10.2.2	<i>Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung</i>	<i>37</i>
10.2.3	<i>Zusammenfassung</i>	<i>38</i>
11	NACHSATZ.....	40

Anlage 1: Gebäudegrundrisse und Gebäudeschnitte

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

BEWERTUNGSOBJEKT:	mit einem Wohnhaus mit integrierten Garagenräumen und Nebengebäuden bebautes Grundstück Bauhofstraße 1 84375 Kirchdorf am Inn - Stöln (Lkr. Rottal-Inn)
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Landshut Abt. für Zwangsversteigerungssachen
AUFTRAG:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. der Definition des § 194 BauGB
VERWENDUNGSZWECK:	im Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 3 K 99/22
AUFTRAGSEINGANG am:	21. September 2022
BEGUTACHTUNGS- UMFANG:	Das Grundstück wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör gem. § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Ein- bauschränke etc.) wird miteinfaßt.
ARBEITSGRUNDLAGEN:	Gebietskarte M 1 : 200.000 Gemeindekarte M 1 : 10.000 amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

über das Staatsarchiv Landshut beschaffte Bauplanunterlagen im Maßstab 1 : 100, bestehend aus drei Grundrissen, zwei Gebäudeschnitten und vier Ansichten

fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes

Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Kirchdorf a. Inn

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

durch das Amtsgericht Landshut (Abt. für Zwangsversteigerungssachen) zur Verfügung gestellte Unterlagen:

beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 02.09.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 26.08.2022

ORTSBESICHTIGUNG

am:

22. November 2022

TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG:

die Grundstückseigentümerin und deren Ehemann sowie der bewertende Sachverständige

Hinweis:

Die Grundstückseigentümerin hat es nicht gestattet, photographische Innenaufnahmen im Gutachten darzustellen.

WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG: 22. November 2022

2 Grundbuch

Stand:	zum 02.09.2022 (es wird davon ausgegangen, daß bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Kirchdorf
Band:	78
Blatt:	2945
Flurstück-Nr.:	225
Bestandsverzeichnis:	Stölln, Bauhofstraße 1, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	4.682 m ²
Abteilung I:	Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.
Abteilung II:	Hier eingetragene dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.
Abteilung III:	Hier ggf. eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:

Kirchdorf a. Inn, ca. 5.000 Einwohner, ca. 5 km LL südwestlich der Stadt Simbach a. Inn gelegene Gemeinde innerhalb des Landkreises Rottal-Inn. Weitere für die Gemeinde Kirchdorf a. Inn bedeutsame Bezugsorte bilden die jeweils in ca. 23 km LL nordwestlich entfernt gelegenen Städte Eggenfelden und Pfarrkirchen, die westlich ca. 25 km LL entfernt gelegenen Städte Altötting und Neuötting, die nach einer Wegentfernung von ca. 21 km erreichbare Stadt Burghausen sowie die sich jenseits des Inns an die Stadt Simbach anschließende, bereits in der nahegelegenen Republik Österreich gelegene Stadt Braunau.

Gebietsstruktur:

Die gemeindlichen Siedlungsbereiche weisen ländlich geprägte Siedlungsstrukturen mit landwirtschaftlichen Anwesen, kleineren Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und aufgelockerter Wohnbebauung auf. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten und den Uferbereichen des nahegelegenen Inns bedingen einen ausgeprägten Freizeitwert.

Infrastruktur:

Insgesamt dem ländlichen Siedlungsbereich entsprechende infrastrukturelle Versorgungsgegebenheiten, wobei sich umfänglichere Infrastrukturgegebenheiten jedoch primär in der nahegelegenen Stadt Simbach a. Inn konzentrieren. In Kirchdorf a. Inn selbst sind jedoch eine Grund- und Mittelschule und im Ortsteil Ritzing ein Kindergarten vorhanden.

Verkehrsanbindung: Die überregionale Straßenverkehrserschließung wird im wesentlichen durch die teilweise bereits als BAB 94 ausgebaute Bundesstraße 12 (München - Passau) sichergestellt, die in ca. 40 km Entfernung an die BAB 3 (Nürnberg – Passau – Linz) anschließt. Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ein gut ausgebautes Netz an Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen. Auch die Straßenverbindungen in das benachbarte Österreich sind gut ausgebaut. Anschlüsse an die Streckennetze der Deutschen Bahn AG und der Österreichischen Bundesbahnen bestehen über den Bahnhof Simbach a. Inn. Der flächendeckenden ÖPNV-Erschließung dienen Regional- und Schulbuslinien.

3.2 Mikrolage

Objektlage: Das Bewertungsobjekt situiert sich im nördlichen Rand-Siedlungsbereich der Gemeinde Kirchdorf am Inn. Es liegt der Bauhofstraße an, unmittelbar nordwestlich des Einmündungsbereiches der Bauhofstraße in die Münchner Straße.

Lärm- und sonstige Immissionen: Die Bauhofstraße wird von siedlungsspezifischem Anliegerverkehr frequentiert, wobei infolge der Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofes mit seinen beigeschlossenen Lagerplätzen und weiteren Gewerbeansiedlungen jedoch zeitweilig ein höheres LKW-Verkehrsaufkommen auftritt. Die südlich vorbeiführende Münchner Straße bildet eine der Haupt-Zufahrtswege der Gemeinde Kirchdorf am Inn, so daß sie eine lebhaftere Befahrungsfrequenz aufweist. Für gemeindliche Siedlungslagen wirken somit stärkere Verkehrsimmissionen auf das bewertungsgegenständliche Anwesen ein. Zeitweilige Immissionseinwirkungen durch die im Umfeld betriebene Landwirtschaft stellen für solche Siedlungsbereiche eine Üblichkeitserscheinung dar.

Umfeld:	Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine von den übrigen Siedlungsbereichen der Gemeinde Kirchdorf a. Inn etwas distanziert gelegene, beschränkt bebaute Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Hofstellen, gewerblichen Ansiedlungen und dem Areal des Gemeinde-Bauhofes. Der Siedlungsbereich wird umgeben von ausgedehnten, zumeist landwirtschaftlich genutzten Baufreiflächen.
Einkaufsmöglichkeiten:	An Einkaufsmöglichkeiten sind im Gemeindegebiet Geschäfte für die tägliche und periodische Bedarfsdeckung, sowie auch Einkaufsmärkte angesiedelt, so daß für ländliche Bereiche vergleichsweise gute Versorgungsgegebenheiten zur Verfügung stehen. Der gegenständliche Siedlungsbereich nimmt zu diesem Branchenbesatz jedoch eine bereits recht abseitige Lage ein.
ÖPNV-Anbindung:	Als unmittelbare Anbindungsgegebenheit an das öffentliche Verkehrssystem stehen noch im fußläufigen Entfernungsbereich gelegene Regional- und Schulbushaltestellen zur Verfügung.

3.3 Beurteilung der Wohnlage

Lagevorteile:	aufgelockert bebauter und von Baufreiflächen umgebener Siedlungsbereich einer ländlich geprägten Gemeinde; insgesamt vorteilhafte Verkehrserschließung
Lagenachteile:	zu den übrigen Siedlungsbereichen der Gemeinde etwas distanzierte Lage mit im Erscheinungsbild dominanter gewerblicher Bebauung; für ländliche Siedlungsbereiche stärkere Verkehrsimmissionen

3.4 Einwertung der Wohnlage

Bei der Beurteilung des Lagewertes konkurrieren allgemein vier qualitativ divergierende Wohnlagen untereinander, die sich in ländlichen Siedlungsbereichen wie folgt darstellen:

- einfache Wohnlage (als untere Minderheitslage)
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage (als Häufigkeitslage)
- sehr gute Wohnlage (als obere Minderheitslage)

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

- die am Standort vorhandene Lärmbelastung
- das Maß der Durchgrünung des Wohnumfeldes
- das Wohnumfeld als Erscheinungsbild
- der Wohnstandort als Prestigeadresse
- die Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Verkehrsanbindung)

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**mittlere**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Kirchdorf am Inn und vergleichbaren Gemeinden im ländlichen Siedlungsbereich zu begutachten.

Der Wohnwert einer Immobilie wird durch die Teilnutzwerte Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gebildet, wobei durch subjektive Handlungen und Investitionen die Sachsubstanz einer Liegenschaft verändert oder verbessert werden kann.

Die Lagewert-Qualität wird jedoch ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist dementsprechend individuell weitestgehend unbeeinflussbar. Bedeutsam ist hierbei, daß die Lagewert-Qualität einer Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Primärfunktion im Preisbildungsprozeß einnimmt.

4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitt:** Das Flurstück 225 der Gemarkung Kirchdorf am Inn nimmt bei mittleren Ausdehnungen von ca. 45 m auf ca. 104 m einen leicht trapezförmigen Zuschnitt ein, wobei die Südostecke zum Straßeneinmündungsbereich der Bauhofstraße in die Münchner Straße jedoch polygonal ausgerundet ist. Mit seiner Nordostgrenze liegt das Grundstück auf einer Länge von ca. 100 m der Bauhofstraße an. Südostseitig ergibt sich auf einer Länge von ca. 40 m eine Anlage an die Münchner Straße.
- Flächennutzung:** Die Grundstücksbebauung besteht im wesentlichen aus einem Wohnhaus mit integrierten Garagenräumen, einem Gartenhaus und einem Lagergebäude. Dieser Gebäudebestand bildet, ohne befestigte, auch überdeckte Freiflächen, eine bebaute Fläche von rd. 283 m², wovon rd. 230 m² auf das Wohngebäude entfallen. Die nicht überbauten Teile des Grundstückes präsentieren sich als Zuwegungs-, Freisitz und Gartenflächen. Im südöstlichen Grundstücksbereich ist ein großer Gartenteich angelegt.
- Nivellement:** Das Flurstück 225 zeigt zu den Straßenläufen und zum umliegenden Gelände keine nennenswerten Nivellement-Differenzen und liegt in sich annähernd in der Ebene. Der südwestlich dem Gebäude vorgelagerte Freiflächenbereich ist zwecks ebenerdigen Zugang zu den dortigen Kellerräumen auf Kellergeschoßniveau abgetieft.
- Freibereiche:** Die Grundstückszufahrt und der nördliche Vorplatzbereich des Gebäudes ist asphaltiert. Östlich schließen sich an das Gebäude eine mit Betonsteinen gepflasterte Gehfläche, eine Bepflanzungsfläche und eine mit Beton-Rasengittersteinen befestigte Freifläche an. Südlich des Gebäudes befinden sich

mit Hartsteinpflaster befestigte, gestaltete, teils terrassierte, mit Ausgleichstreppen verbundene und teils mit befestigten Böschungen versehene Freiflächen an. Die Zuwegungs- und Anschlußfläche des Gartenhauses ist ebenfalls mit Hartsteinen gepflastert. Im südlich zentralen Freiflächenbereich des Grundstückes befindet sich ein großer, formgestalteter Gartenteich. Die übrigen Freiflächen des Grundstückes zeigen weiträumige Rasenflächen, altgewachsenen, aber lichten bzw. vereinzelt Baum- und Gehölzbewuchs sowie Bepflanzungsflächen. Es ist Gartenmobiliar in Form eines zerlegbaren Schwimmbades und eines aufgeständerten Kinder-Spielhauses vorhanden, das als Inventar jedoch nicht mitbewertet wird.

- Abmarkung: Das Flurstück 225 ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.
- Versorgungsleitungen: Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung-, an das Netz des örtlich zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.
- Entsorgungsleitungen: Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Abwasserkanalisationsnetz.
- Straßenerschließung: Die Straßenerschließung erfolgt über eine im Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Kirchdorf am Inn stehende Ortsstraße (Bauhofstraße). Diese Straße ist ihrer verkehrstechnischen Bedeutung entsprechend mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgebaut.
- Erschließungskosten: Die für die vorhandenen Erschließungsanlagen abrechnungsfähigen Kosten sind alle bereits erhoben.

- Baugrundverhältnisse:** augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Bauplanungsrecht:** Das Flurstück 225 liegt im Geltungsbereich des in Änderung seit dem 08.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stöln“ (Gewerbegebiet, „GE“ gemäß § 8 BauNVO). Als wesentliche Maße der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl mit GRZ 0,40 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,80 festgesetzt. Die maximal zulässige Baukörper-Höhenentwicklung beträgt 2 Vollgeschosse. Die bauplanungsrechtliche Situation des Flurstückes 225 ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30, Abs. 1 BauGB.
- Neubebaubarkeit:** Gebäude-Freilegungen auf dem Flurstück 225 sind nicht in Erwägung zu ziehen. Es ist noch eine erhebliche Bebauungsreserve auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden.
- Rechte und Belastungen:** Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Flurstück sind (soweit erkennbar) keine verkehrswertbeeinflussenden Rechte verbunden.
- In Abteilung II des Grundbuches eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2, Seite 6 dieses Gutachtens).

5 Grundstücksbebauung und bauliche Außenanlagen

Art:	Wohnhaus mit integrierten Garagenräumen
Baujahr:	Gemäß der Datierung der beschafften Bauunterlagen wurde die Gebäudeanlage im Jahre 1961 errichtet.
Bauweise:	Das Wohngebäude weist bei Haupt-Außenmaßen von 9,36 m mal 20,61 m zunächst einen rechteckigen Gebäudegrundriß auf, wobei westseitig ein 3,25 m mal 4,99 m messender Garagenanbau vorhanden ist. An seiner Südostseite verfügt das Gebäude über drei Neben- und Funktionsraumanbauten, die mit Terrassen- bzw. Balkonflächen überbaut sind. Nordostseitig ist ein Garagen- und Hauseingangsvorplatz in das Gebäude eingebunden. Das Gebäude umfaßt ein Teilkeller-, ein Erd- und ein leicht auskragendes Obergeschoß. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein flach geneigtes Pultdach.
Höhenentwicklung:	E + 1
Gebäudegestaltung:	Das Gebäude zeigt typische Architekturformen des in den 1950/60er Jahren üblichen Modernismus mit kubischen Gebäudegliederungen in einer nach damaligem Geschmacksempfinden repräsentativen Gestaltung.
Erscheinungsbild:	Das Gebäude zeigt ein sehr nüchtern wirkendes Erscheinungsbild, wobei erheblich beeinträchtigende Abwitterungs- und Verschmutzungserscheinungen sowie bauliche Schadstellen vorliegen.
Gebäudeanordnung:	Das Gebäude ist in seiner Gesamtheit für sich freistehend angeordnet.
Gebäudenutzung:	Das Anwesen wurde zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages durch die Grundstückseigentümerin eigengenutzt. Mietvertragliche Vereinbarungen bestanden keine.

Nebengebäude:

Gartenhaus:

Südöstlich des Wohnhauses wurde auf dem Flurstück 225 ein Gartenhaus errichtet.

Dieses Nebengebäude nimmt bei Außenmaßen von ca. 4 m mal ca. 8 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß ein. Es bietet einen zu privaten Versammlungs- und Bewirtungszwecken geeigneten Innenraum, dem eine überdeckte Freisitzfläche vorgeordnet ist. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein Satteldach.

Dieses Nebengebäude zeigt im baulichen Erhaltungszustand ein von Gebraucherscheinungen und mäßigeren Abwitterungen geprägtes Erscheinungsbild.

Lagergebäude:

Nordwestlich des Wohngebäudes befindet sich ein in einfacher Schalungsbauweise errichtetes, kleines Lagergebäude mit Pultdach. Dieses Nebengebäude zeigt ebenfalls deutliche Abwitterungerscheinungen, kann seinen untergeordneten Nutzungszwecken jedoch dienlich sein.

Außenanlagen:

Das Grundstück verfügt über die bereits in Abschnitt 4, Seiten 11/12 dieses Gutachtens näher beschriebenen baulichen und gartenbaulichen Außenanlagen. Für das Wohngebäude bestehen Anschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an die öffentliche Abwasserkanalisation.

Einfriedungen:

Das Grundstück ist umlaufend mit Maschendrahtzäunen eingefriedet. Der Zufahrts- und Zuwegungsabschluß erfolgte mittels eines breiten Stahlrahmen-Schiebetores und einer Stahlrahmen-Gartentüre, die sich in einer gemauerten und verputzten Torbogenkonstruktion mit einem integrierten Mülltonnenkasten und Gegensprechanlage mit Türöffner befindet.

6 Flächen sowie Gebäude- und Grundrißfunktionalität

6.1 Flächen des Wohngebäudes

Gesamt-Wohnfläche: Gemäß Ermittlung aus dem beschafften Eingabeplan im Maßstab 1 : 100, aus weiteren vorliegenden Unterlagen ergänzenden Maßfeststellungen und unter Beachtung der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ergibt sich für das Wohngebäude eine **Wohnfläche** von insgesamt **280,16 m²**.

Raumprogramm: **Erdgeschoß:**
Diele, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Küche, WC, Badezimmer, Flur, Schrankraum S/W - Terrasse

Obergeschoß:
Zimmer, Flur, Schrank-Zimmer, zwei Badezimmer, Schlafzimmer, WC, Küche, Bibliothek, Brücke, Eßzimmer, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, SO - Terrasse

Nutzflächen: Außer den o.a. Flächen stehen noch die Kellerräume (ca. 66 m² NFL), sowie die innerhalb der Neben- und Funktionsraumanbauten, des Gartenhauses und des Lagergebäudes gelegenen Flächen zur Verfügung.

6.2 Gebäude- und Grundrißfunktionalität

Grundrißkonzeption: Das Wohngebäude weist früheren, auf wohnfunktionale Repräsentationsbedürfnisse mit beschäftigten Hausbediensteten bedachte Raum- und Flächenangebote auf, wobei die Raumkonzeptionen und die Raumzusammenfügungen gehobenen Komfortansprüchen eines 6- bis 7-Personenhaushaltes genügen können. Der westseitige Erdgeschoßbereich ist als Einliegerwohnung separierbar. Die Konzeption des Gebäudes ist sehr individuell und insgesamt veraltet.

Küchen: Die Küche im Obergeschoß ist ihrer Größe nach lediglich als Arbeitsküche konzipiert. Über eine Raumbrücke steht sie aber in funktionaler Verbindung mit dem Eßzimmer. Im Erdgeschoß ist eine weitere Arbeitsküche vorhanden.

Sanitärräume:	Das Gebäude verfügt neben einem Badezimmer im Erdgeschoß und zwei Badezimmern im Obergeschoß über zwei separate WC-Räume im Erd- und Obergeschoß, wobei diese Sanitärräume ausreichend bis gut dimensioniert sind.
Stauräume:	Mit den vorhandenen Kellerräumen und den Flächen der Nebenraumanbauten und der Nebengebäude weist das Anwesen gute Stauraumkapazitäten auf. In den Wohnraumbereichen des Gebäudes ergeben sich gute Schrankstellflächen.
Verkehrsflächen:	Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes stehen in einem wirtschaftlich günstigen Größenverhältnis (rd. 1 : 8,3) zur Gesamtwohnfläche. Die Gestaltung der Verkehrsflächen resultiert aus recht individuell geprägten Komfort- und Repräsentationsvorstellungen. Die Diele und die Flure werden ihren Raumverteilungsfunktionen gerecht.
Wohnräume:	Die einzelnen Wohnräume bieten in ihren Dimensionierungen und Proportionierungen ausreichende bis gute Mobiliarstell- und Bewegungsflächen. Der Haupt-Wohnbereich im Obergeschoß ist großflächig bemessen.
Belichtungsverhältnisse:	Die Fenstergrößen im Verhältnis Glasflächen zu den jeweiligen Raumflächen entsprechen gültigen Normen im Wohnungsbau und lassen gute bis sehr gute Tagesbelichtungen zu.
Belüftung:	Die Fensteranordnungen des Gebäudes ermöglichen wirksame Quer- und Überecklüftungen. Die Sanitärräume werden über Fenster natürlich be- und entlüftet.
Freibereiche:	Die Freibereiche des Anwesens unterliegen den im Standortbereich auftretenden Verkehrs-Immissionen und sind hierdurch in ihrer Nutzbarkeit geschmälert. Das Anwesen verfügt über überdurchschnittlich große Garten-, Balkon- und Terrassenflächen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (WGFZ) zur Bodenwertermittlung:

Die „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei den Bodenrichtwertermittlungen durch die Gutachterausschüsse und bei der Grundstücksbewertung werden – abweichend von den Bestimmungen der BauNVO – die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen pauschal mit 75 % darunterliegender Vollgeschoßflächen angerechnet. Soweit in Kellergeschoßen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, werden die Flächen mit pauschal 30 % darüberliegender Vollgeschosse angerechnet.

Die auch ggf. in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist also nicht identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Geschoßflächenzahl:

$$\frac{361,45 \text{ m}^2 \text{ GF}}{4.682,00 \text{ m}^2 \text{ Grund}} = \text{WGFZ } 0,08 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt eine sehr geringe Intensität der Grundstücksausnutzung.

Verhältnis Wohnfläche zu Geschoßfläche (zum Vergleich):

$$\frac{280,16 \text{ m}^2 \text{ WFL}}{361,45 \text{ m}^2 \text{ GF}} = 0,78 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt für vergleichbare Baukörper einen normalen Ausnutzungsgrad.

6.4 Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 (2005.02)

Wohngebäude mit Nebenraumbauteilen und Garagenräumen

$$\begin{array}{rcl} & 9,48 \text{ m} \times 9,36 \text{ m} & \\ - & 0,30 \text{ m} \times 4,185 \text{ m} & \\ + & 3,27 \text{ m} \times 0,40 \text{ m} \times 0,5 & \\ + & 9,36 \text{ m} \times 20,61 \text{ m} & \\ + & 3,565 \text{ m} \times 2,30 \text{ m} & \\ + & 5,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} & \\ + & 4,50 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} & \\ + & 10,11 \text{ m} \times 20,86 \text{ m} & \\ + & 3,05 \text{ m} \times 8,35 \text{ m} & = \end{array} \quad \begin{array}{l} \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \mathbf{565,85 \text{ m}^2} \\ \mathbf{=====} \end{array}$$

Ausbauverhältnis des Gebäudes (zum Vergleich):

$$\frac{565,85 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{280,16 \text{ m}^2 \text{ WFL}} = 1 : 2,02$$

$\mathbf{=====}$

Diese Verhältniszahl belegt einen durchschnittlichen Gebäude-Ausnutzungsgrad.

7 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zur Erstellung des Gutachtens konnte keine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt werden. Zur technischen Beschreibung wurden somit die beschafften Bauplandarstellungen sowie eigene Feststellungen vor Ort herangezogen, wobei selbstverständlich unzugängliche oder verdeckt liegende Bauteile nicht inspiziert werden konnten.

Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, ob solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mit Schäden oder Mängeln behaftet sind.

Nicht offenliegende Konstruktionen können hinsichtlich verwendeter Materialien und ggf. vorhandener Mängel deshalb auch keine präzise Beschreibung finden. Auch über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (z.B. Asbest, Formaldehyde etc.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

7.1 Rohbau

Stahlbeton-Streifenfundamente mit aufgelagerten Stahlbeton-Sohlplatten; Teil-Kellergeschoß-Umfassungen in Stahlbeton, 40 cm stark, aufgehende Umfassungen in Mauerwerk, im Erdgeschoß 36,5 cm stark, im Obergeschoß 30 cm stark und im Bereich der westseitigen Garage 24 cm stark; Fassadenflächen verputzt und gestrichen; Geschoßdecken als Stahlbeton-Decken mit Estrichen; Kellertreppe als im Eintritt viertelgewendelte Stahlbetontreppe (Naturstein-Trittschritte, kein Geländer), Treppe zum Obergeschoß als viertelgewendelte Stahlbeton-Freitreppe (Naturstein Trittschritte und Setzschritte, verputzte Vollumwehrung), zwei Außentrepfen in Stahlbeton; Trennwände in Mauerwerk in Stärken von 11,5 cm und 24 cm; zweizügiger Kamin mit Lüftungsschacht (verputzt, mit Blechverwahrung versehener Kaminkopf mit gewölbter Abdeckhaube); ca. 6° geneigtes Stahlbeton-Pulldach mit Dachhaut, Attiken mit Faserzement-Bekleidungen; Dachentwässerung über Kupferinnen- und Fallrohre; west- und südwestseitig abgeständerte Balkon- und Terrassen; südostseitige Terrasse auf dem Flachdach des Geräteraumbaus (Naturstein-Bruchplattenbelag, Vollumwehrungen mit Natursteinplattenbelägen)

7.2 Ausbau

Fußböden:

keramische Bodenfliesen, Laminatbeläge, Natursteinbeläge, Eichen-Mosaik-Parkett, Feinsteinfliesen, Fertigparkett-Beläge, in Keller- und Nebenraumbereichen auch Zement-Estriche

Wände:	verputzt und gestrichen
Fliesen:	Sanitärräume mit umlaufenden keramischen Wandverfliesungen bzw. teilhohen Feinstein-Verfliesungen, in Küchen in Naß- und Arbeitsbereichen keramische Fliesenschilder; in der OG-Küche keine Wandverfliesungen (Werkstoffplatten-Spritzschutz)
Deckenuntersichten:	verputzt und gestrichen, im KG auch Nut- und Feder-Holzbekleidungen bzw. schalungsrauer Sichtbeton
Fenster/Fenstertüren:	Kunststoffrahmenfenster- und Fenstertüren mit Isolierverglasungen mit eingesetzten Sprossen, Dreh-Kipp-Anschläge, Naturstein-Fenstergesimse, teilweise Kunststoff-Rolläden; im KG noch einfache Stahlrahmenfenster mit Mäusegittern
Türen:	Hauseingangstüren als Kunststofftüren mit profilierten Türblättern mit Glaseinsätzen, beim Haupteingang verglastes Seitenfeld, Drückergarnituren mit Schließzylindern; zur Diele, zweiflügelige lackierte Holzrahmentüre mit Verglasung; sonstige Innentüren als lackierte Holztüren (teils glatt, teils als profilierte Füllungstüren) in Holztürstöcken
HAUSTECHNIK:	
Küche (EG):	Einbau-Küchenzeile mit Unter- und zwei Oberschränken, Arbeitsplatte, Edelstahl-Einfachspüle mit Abtropffläche und Mischarmatur, Elektroherd mit Glaskeramik-Kochfeld und Backröhre, Edelstahl-Abzugshaube, Geschirrspülautomat

Küche (OG):

Einbauküche mit kleiner Theke, Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatten, Edelstahl-Einfachspüle mit Vorspülmulde und Abtropffläche, Einhebel-Mischarmatur mit Ausziehbrause, Elektroherd mit Glaskeramik-Kochfeld und Backröhre, Edelstahl-Dunstabzug, Mikrowellenherd, Einbau-Kühlschrank, Geschirrspülautomat

Sanitär-Installationen:

Bad/WC (EG):

Porzellan-Waschbecken mit Mischarmatur, Dusche mit wandhängender Schlauchbrause und Einhebel-Mischarmatur in Duschkabine, Eck-Einbauwanne mit Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause

WC (EG):

wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten in Imputz-Montage, Porzellan-Handwaschbecken mit Einhebel-Mischarmatur

WC (OG):

wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten in Imputz-Montage, Porzellan-Handwaschbecken mit Einhebel-Mischarmatur

Bad/WC (OG):

ein Einfach- und ein Doppelwaschtisch mit Porzellan-Wasch-Schalen mit Einhebel-Mischarmaturen auf Unterschränken, wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten in Imputz-Montage, Einbauwanne mit Wassereinlaß, abgemauerte Dusche mit Mischarmatur und Bodenablauf

Elektro-Installation:

den Wohn- und Nutzungsbedürfnissen des Gebäudes entsprechend ausgeführte und dimensionierte Elektroinstallationen mit einer ausreichenden Anzahl von schaltbaren Brennstellen und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlagen, Hörfunk- und TV-Empfang über terrestrische Antenne und Parabolantenne

Heizung: mit Heizöl gefeuerte Zentralheizungsanlage, veralteter Heizkessel Fabrikat „Viessmann“, zylindrischer Stahl-Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 10.000 Ltr; Raumbeheizung über Heizkörper mit Hk-Thermostatventilen (Kellerräume teilweise beheizt); im OG-Wohnzimmer Einbau-Heizkamin

Warmwasser: Aufbereitung über Zentralheizungsanlage

7.3 Garagenräume (Kurzbaubeschreibung)

Wände allseitig verputzt und gestrichen; Stahlbeton-Sohlplatten mit Verbund-Estrichen, Stahlbetondecken; Kunststoffrahmenfenster, Einfahrtstore als Sektional-Rolltore, übliche Elektroinstallationen mit Kraftstromanschluß; Garagenraum beheizbar

7.4 Gartenhaus (Kurzbaubeschreibung)

auf Stahlbetonfundamenten gegründetes-, in den Umfassungsbereichen in Holzbauweise errichtetes Nebengebäude; Stahlbeton-Sohlplatte, im Innenraum mit Weichholz-Dielenauflage, im Verandenbereich gefliest; Nadelholz-Pfettendachstuhl als Satteldachkonstruktion, Flachdachpfannendeckung auf Lattung und Unterschalung; Holzrahmentüre und Holzrahmenfenster mit Isolierverglasungen; Einbauküche mit Holz-Arbeitsplatte, Unterschränken und Freiräumen, Elektroherd mit Glaskeramik-Kochfeld, Edelstahl-Einfachspüle mit Abtropffläche und Mischarmatur, Geschirrspülautomat; übliche Elektroinstallationen

7.5 Lagergebäude (Kurzbaubeschreibung)

auf Stahlbetonfundamenten gegründetes-, in den Umfassungsbereichen in Holzbauweise errichtetes Nebengebäude; Stahlbeton-Sohlplatte; Nadelholz-Sparrenlage als flach geneigte Pultdachkonstruktion, Trapezblechdeckung auf Unterschalung, Attiken mit Faserzement-Bekleidungen; Holztor

8 Beschaffenheit der baulichen Anlagen

Die konstruktive Bauausführung des Wohngebäudes weist insbesondere in der primären Bauwerkstruktur baualtersgemäße Konstruktionsmerkmale auf. Der Ausbaubereich zeigt in den verwendeten Bauteilen und Materialien noch vielfach dem Baualter entsprechende Ausführungen. Modernisierungen resultieren in diesen Bereichen einerseits aus nutzungsspezifischen Anpassungen sowie andererseits aus erforderlich gewordenen Austauschmaßnahmen abgebrauchter Alt- gegen Neubauteile.

Zeitgemäße Anforderungen an Wärmedämmung werden augenscheinlich nicht erfüllt. Ein Energieausweis gemäß EnEV wurde nicht vorgelegt. An den gebäudeumschließenden Teilen des Wohnhauses sowie auch in Neben- und Funktionsraumbereichen sind deutliche Abwitterungs- und Materialermüdungserscheinungen sowie bauliche Schadstellen erkennbar, so daß sich im Baualtervergleich ein gemindertes Erscheinungsbild ergibt.

In den Ausbaubereichen des Wohnhauses liegen gebrauchts- und abnutzungsbedingte Abnutzungs- und Strapaziererscheinungen vor. Das Gebäude zeigt im Baualtersvergleich insgesamt einen annähernd im Durchschnitt liegenden Erhaltungs- und Pflegezustand.

Das Gartenhaus und das Lagergebäude wurden in baulich konventionellen Ausführungen errichtet und zeigen jeweils im Baualtervergleich durchschnittliche Erhaltungs- und Pflegezustände.

Die Außenanlagen des Anwesens weisen in ihren Anlagesituationen eine partiell aufwendigere Gestaltung auf. In ihren Pflege- und Erhaltungszuständen zeigen sie, insbesondere an den baulichen Außenanlagen, deutliche Defizite.

8.1 Zubehör

An Zubehör i.S. des § 97 BGB sind innerhalb des Gebäudes die in Abschnitt 7.2, Seiten 22 bzw. 23 dieses Gutachtens benannten und beschriebenen Einbauküchen vorhanden.

Die Einbauküche im Erdgeschoß ist von insgesamt durchschnittlicher Qualität, und von zeitgemäßer Ausführung. Die Einbaukücheneinrichtung im Obergeschoß weist etwas über dem Durchschnitt liegende Qualitätsmerkmale auf, entspricht aber nicht mehr ganz dem aktuellen Zeitgeschmack. Diese Zubehör-Bauteile befinden sich in guten Pflege- und Erhaltungszuständen.

Der **Einbauküche im Erdgeschoß** kann zum Wertermittlungsstichtag ein Wert von

zugemessen werden.

Der **Einbauküche im Obergeschoß** kann zum Wertermittlungsstichtag ein Wert von

zugemessen werden.

Die im Gartenhaus verbaute Einbaukücheneinrichtung weist einen sehr individuell-spezifischen Nutzungswert auf, so daß diesem Zubehöriteil kein eigenständiger Wert zuzumessen ist.

Auf der Dachfläche des Wohngebäudes ist seit dem Jahre 2010 eine Photovoltaikanlage installiert. Diese Anlage hat nach Auskunft der Grundstückseigentümerin eine Modulleistung (Peak) von rd. 26 kW.

Die jährliche Strom-Erzeugungsleistung ist mit durchschnittlich rd. 19.000 kWh anzunehmen. Die Stromerzeugungsvergütung wird mit € 0,3914 / kWh angegeben. Dies entspricht einem jährlichen Rohertrag aus dieser Anlage in Höhe von rd. € 7.437,--. Für die gegenständliche Photovoltaikanlage ergibt sich somit folgender Ablösungswert:

Rohrertrag p.a.	€ 7.437,--
./.	./.
Modul-Auslastungsfaktor 0,80 (20 % vom Rohrertrag) (vgl. Gerardy/Möckel/Troff, Abschnitt 4.5.7/14)	€ 1.487,--
=	=
Reinertrag p.a.	€ 5.950,--

Reinertrag p.a. (Übertrag)	€ 5.950,--
x	x
Renten-Barwertfaktor bei einem Zinssatz von 6 % und einer Restnutzungsdauer von 7 Jahren (vgl. Gerardy/Möckel/Troff, Abschnitt 4.5.7/12)	5,58
	=
	€ 33.201,--
Ablösungswert der Photovoltaikanlage	€ 33.200,--

Hinweis:

Von der Photovoltaikanlage konnten keine Unterlagen vorgelegt werden. Die vorstehende Ermittlung des Ablösungswertes der Photovoltaikanlage beruht hinsichtlich der Stromerzeugungsleistung der Anlage und auf die Stromerzeugungsvergütung auf telefonischen Datenübermittlungen durch die Kanzlei des Insolvenzverwalters sowie auf dem bewertenden Sachverständigen vorliegendem Vergleichs-Datenmaterial.

9 Bewertung

9.1 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreisbildungen dominieren.

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren beruht die Wertableitung mittels des Vergleichswertverfahrens nämlich unmittelbar auf am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung dieses Verfahrens jedoch zumeist daran, da keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel einen direkten Preisvergleich nicht zu.

Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens muß sich deshalb auf das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) und das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) beschränken. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, daß potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§ 40, ImmoWertV 2021) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen jedoch auszuschließen.

Während sich Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, am Ertragswert orientieren, steht bei potentiellen Immobilienerwerbern, die eine Eigennutzung der Immobilie beabsichtigen, in der Regel der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Die diesbezüglichen Kaufpreisüberlegungen gehen somit zunächst von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten sowie unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ergibt sich sodann der individuelle Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall wird es als markt- und sachgerecht erachtet, für die zu bewertende Liegenschaft das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)** zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

9.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert einer Liegenschaft setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV 2021 aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln- und abschließend zusammenzufassen sind.

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Sachwert der Gebäude
- Sachwert der Außenanlagen

Der Bodenwert stellt nach den Regelungen der ImmoWertV den Wert dar, der dem Grundstück im unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Direkte Vergleichskauffälle

Der bewertende Sachverständige beantragte beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn, bezogen auf das zu bewertende Grundstück, die Nennung von Kauffällen unbebauter, baureifer Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2019 bis 2022.

Der Gutachterausschuß konnte jedoch keine Daten von Kauffällen unmittelbar zum Vergleich geeigneter Grundstücke zur Verfügung stellen.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat innerhalb des Siedlungsbereiches von Kirchdorf am Inn für das maßgebliche Bodenrichtwertgebiet Nr. 2801050 (u.a. Gewerbegebiet „Stölln“) zum Stichtag 01.01.2022 einen **Bodenrichtwert** von

€ 45,- / m²

für **erschließungsbeitragsfreie gewerbliche Bauflächen** festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert ist als durchschnittlicher Bodenwert für das betreffende Siedlungsgebiet zu verstehen, so daß Wertabweichungen von den mit dem Bodenrichtwert durchschnittlich verbundenen Lageeigenschaften zu berücksichtigen sind.

Wertanpassungen

Zur Ermittlung des individuellen Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes sind nunmehr Wertanpassungsbedürfnisse zu untersuchen, die sich aus Wertabweichungen hinsichtlich des Erschließungszustandes des Grundstückes, des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, infrastruktureller Werteeinflüsse, Werteeinflüsse des Wohnumfeldes und konjunktureller Werteeinflüsse ergeben können.

Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

Erschließungssituation: Das bewertungsgegenständliche Grundstück verfügt über die gemäß KAG und BauGB abrechnungsfähigen Erschließungsleistungen. Die für diese Erschließungsleistungen anfallenden Erschließungsbeiträge sind bereits erhoben. Der vorstehend dargestellte Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei, also inklusive Erschließungskosten ausgewiesen. **Eine durch Erschließungskosten bedingte Wertanpassung ist demgemäß nicht vorzunehmen.**

Maß der baulichen Nutzung:

In der gegenständlichen Region ist festzustellen, daß im Bereich des dargestellten Bodenwertes für Abweichungen des realisierbaren Maßes der baulichen Nutzung, keine nachweisbaren Wertunterschiede auftreten. Es wird demgemäß für sachgerecht erachtet, für Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

Grundstücksgröße:

Das Flurstück 225 hat eine Fläche von 4.682 m² und weist somit für die vorhandene Bebauung eine erhebliche Übergröße auf. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verfügt das Grundstück jedoch noch über eine Bebauungsreserve mit einer zusätzlich realisierbaren Geschoßfläche von rd. 3.370 m². **Eine Wertanpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße ist somit nicht vorzunehmen.**

Infrastruktur:	Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner infrastrukturellen Lagemerkmale nicht signifikant von durchschnittlichen Lagemerkmale des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab. Es wird demgemäß als sachgerecht erachtet, diesbezüglich keine Wertanpassung vorzunehmen.
Umfeld:	Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner Umfeldgegebenheiten nicht signifikant von durchschnittlichen Lagemerkmale des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab. Es wird demgemäß als sachgerecht erachtet, diesbezüglich keine Wertanpassung vorzunehmen.
Konjunkturelle Werteinflüsse:	Im Zeitraum zwischen der zeitlichen Basierung des dargestellten Bodenrichtwertes und des zu berücksichtigenden Wertermittlungstichtages sind am regionalen Grundstücksmarkt keine konjunkturellen Bodenwerteeinflüsse erkennbar, so daß sich diesbezüglich kein Wertanpassungsbedarf ergibt.

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ² (erschließungsbeitragsfrei)	€ 45,-- / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 225	4.682 m ²
	=
	€ 210.690,--
Bodenwert des Flurstücks 225	€ 210.700,--

9.2.1 Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Der vorläufige Sachwert eines Gebäudes ist auf Basis des Herstellungswertes zu ermitteln, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellen, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesem Wert, werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV 2021, altersbedingte Wertminderungen in Abzug gebracht (§ 36 ImmoWertV 2021).

Herstellungswert

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen, als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK). Als Maßeinheit wird hierfür der m² Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277 (Ausgabe 2005.02) verwendet (Berechnung siehe Abschnitt 6.4, Seite 20 dieses Gutachtens).

Die nicht im Ansatz der Brutto-Grundfläche erfaßten Bauteile, wie z.B. Kellerlichtschächte, Vordächer, Gaupen oder Balkone, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als miterfaßt.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen. Bei vergleichbaren Objekten kann erfahrungsgemäß die Höhe der Baunebenkosten, hinreichend genau, durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden (siehe dazu Vogels S. 106 ff).

Als Ausgangsdaten für die Ermittlung des Gebäude-Sachwertes sind die **Brutto-Grundfläche des Gebäudes mit rd. 566 m²** und gemäß Sachwertrichtlinie (III 1 ImmoWertV) eine **Baustandardstufe von rd. 2,40** (von insgesamt 5 Stufen) heranzuziehen.

Auf Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte, eines regional im Bundesvergleich annähernd im Durchschnitt liegenden Preisniveaus für Bauleistungen und einem zwischen der Ausgangsbasis der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag 22.11.2022 um rd. 65,75 % gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen werden die nachfolgenden Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer).

	BGF	NHK	BNK
Wohngebäude mit Garagenräumen	566 m ²	€ 931,-- / m ²	12 %

Wertminderung wegen Alters

Es entspricht dem Nachfragerverhalten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, daß bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes, Wertminderungen wegen Alters in Ansatz gebracht werden, mit der der nutzungs-,

alterungs- und witterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfaßt wird.

Zusätzlich werden in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel berücksichtigt, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Erwägungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV 2021 nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Die Gesamtnutzungsdauer ist hierbei die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei Wohnhäusern in Abhängigkeit von der Konstruktionsweise, der Raumaufteilung und des Ausstattungsstandards zwischen 60 und 100 Jahren.

Im vorliegenden Fall ist von einem Gesamtnutzungsdaueransatz von 80 Jahren auszugehen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird das Baualter des jeweiligen Gebäudes zwar berücksichtigt, bedeutsam ist jedoch auch der individuelle Erhaltungszustand. Des weiteren findet Berücksichtigung, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Zum Stichtag ist dem Gebäude ein Baualter von rd. 61 Jahren zuzumessen. Der bauliche Erhaltungszustand ist insgesamt als nicht durchwegs befriedigend zu beurteilen.

Weitere Anhaltspunkte für zu berücksichtigende sonstige Einflüsse auf die anzusetzende Restnutzungsdauer haben sich anlässlich der Ortsbesichtigung nicht ergeben, so daß eine reguläre Restnutzungsdauer anzusetzen ist.

Auf Grundlage der dargestellten Ausführungen wird deshalb folgende Wertminderung für sachgerecht erachtet:

	GND	RND	Wertminderung
Wohnhaus mit Garagenräumen	80 Jahre	19 Jahre	76,25 %

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	566 m ²
×	×
Normalherstellungskosten	€ 931,-- / m ²
×	×
Baunebenkosten (regionaltypisch)	1,12
=	=
Herstellungswert des Gebäudes	€ 590.180,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (76,25 % des Herstellungswertes)	€ 450.012,--
=	=
	€ 140.168,--
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	€ 140.200,--

9.2.2

Vorläufiger Sachwert des Gartenhauses

Auf Basis des regionalen Preisniveaus für Bauleistungen und unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7.4, Seite 24 dieses Gutachtens dargestellten baulichen Ausführung dieses Nebengebäudes, dessen in Abschnitt 8, Seite 25 dieses Gutachtens benannten Beschaffenheit sowie einer angemessenen Wertminderung wegen Alters, wird es für sachgerecht erachtet, den vorläufigen **Sachwert des Gartenhauses** mit

€ 15.000,--

zu bewerten.

9.2.3

Vorläufiger Sachwert des Lagergebäudes

Auf Basis des regionalen Preisniveaus für Bauleistungen und unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7.5, Seite 24 dieses Gutachtens dargestellten baulichen Ausführung dieses Nebengebäudes, dessen in Abschnitt 8, Seite 25 dieses Gutachtens benannten Beschaffenheit sowie einer angemessenen Wertminderung wegen Alters, wird es für sachgerecht erachtet, den vorläufigen **Sachwert des Lagergebäudes** mit

€ 3.500,--

zu bewerten.

9.3 Wert der Außenanlagen

Bezüglich der Außenanlagen eines Anwesens ist grundsätzlich zu beachten, daß die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, bestimmte prozentuale Erhöhungen der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Den Wert der Außenanlagen, ähnlich wie den eines Wohngebäudes, auf den Herstellungswert zu beziehen, ist daher marktfremd.

Ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte kann, entsprechend den Gepflogenheiten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der Sachwert der Außenanlagen daher in prozentualen Ansätzen abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich hierfür üblicherweise zwischen 2 % und 4 % von den durch Wertanpassungen geminderten Gebäudesachwerten, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst wird.

Unter Berücksichtigung des Umfanges der vorhandenen Außenanlagen (inkl. Gartenschuppen) sowie unter Berücksichtigung der in diesen Bereichen anzutreffenden Pflege- und Erhaltungszustände wird es für sachgerecht erachtet, einen Ansatz in Höhe von

€ 5.100,--

im Sachwert des Anwesens zu berücksichtigen.

Dies entspricht rd. 4 % der Summe der durch Wertminderungen geminderten vorläufigen Gebäudesachwerte.

10 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Es muß ermittelt werden, was in diesem Fall für das Objekt im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zu erzielen wäre (Marktpreis).

Es ist festzustellen, was der Markt im Verkaufsfalle für ein solches Objekt zu zahlen bereit wäre. Das Objekt muß deshalb auch mit den Augen des Käufers und Verkäufers gesehen werden, bzw. aus dem von ihnen gezeigten Verhalten und den von ihnen geforderten bzw. gezahlten Kaufpreisen müssen die richtigen Schlüsse gezogen werden. Es dürfen nur solche Wertkriterien angewendet werden, die auch im „**gewöhnlichen Geschäftsverkehr**“ tatsächlich von Einfluß sind. Nicht **was gezahlt werden dürfte** soll ermittelt werden, **sondern was gezahlt wird**. Die Erforschung der Marktgewohnheiten ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes unabdingbar.

Zwischen **Wert und Preis** bestehen zwar nahe Beziehungen, und dennoch müssen sie begrifflich auseinander gehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Interessen von Verkäufer- und Käufer liegen, wobei die endgültige Festlegung durch unterschiedliche Verhandlungspositionen und andere subjektive Formen beeinflusst werden kann. Dies besagt, daß geschickte Preisverhandlungen, möglicherweise noch unter einem dringenden Verkaufsdruck, erhebliche Wertabweichungen verursachen.

Auch nach Auffassung des BGH dürfen die Begriffe **Wert** und **Preis** nicht gleichgesetzt werden. Der Preis einer Sache muß nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich gerade bei Immobilien nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt.

Zwar erweist sich im allgemeinen, daß die „**Preise**“ in der Nähe der „**Werte**“ sich einzupendeln pflegen, wenn normale wirtschaftliche Verhältnisse bestehen, jedoch ist der zu ermittelnde Wert als Orientierungsfaktor selbst in inflationären und deflatorischen Zeiten unentbehrlich. Andererseits dürfen Wertermittlungen nicht im „luftleeren Raum“

vorgenommen werden, sondern sind marktorientiert vorzunehmen. Der ermittelte Wert ist letztlich ein Näherungswert (**BGH vom 25.10.67 VIII ZR 215/66 NJW 1968 S. 150**).

Auch kann der Verkehrswert einer Immobilie nur losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Grundstückseigentümers betrachtet werden (**BGH vom 30.11.59, BGHZ Bd. 31, S. 238, 241, NJW 1960, S. 574**).

10.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

Zum Wertermittlungsstichtag war im gegenständlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn ein bereits verhalten reger Nachfragerzuspruch zu beobachten. Das Angebot war immer noch vergleichsweise gering, infolge des Anstieges der Finanzierungs-Zinssätze und der enorm gestiegenen Baukosten bzw. Bau-Materialkosten wurde der Immobilien-Erwerb für Interessenten mit durchschnittlichen Verdiensten aber bereits deutlich erschwert.

Des weiteren wirken sich die höheren Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren, evtl. Maklerkosten), die bei Gebrauchtoobjekten ca. 5 % bis 8 % des Kaufpreises ausmachen, negativ auf den am Markt erzielbaren Kaufpreis aus, da sich diese Nebenkosten bei Neubauvorhaben lediglich auf den Kaufpreis des verhältnismäßig preiswerten Grund- und Bodens beziehen.

Im gegenständlichen Fall ist ferner zu berücksichtigen, daß das Anwesen im bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebiet gelegen ist, so daß hinsichtlich der Wohnraumnutzung die Restriktionen in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung bestehen.

Unter Berücksichtigung dieser Marktsituation wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, einen **Marktanpassungsabschlag in Höhe von rd. € 12.000,-** vorzunehmen. Dieser Abschlag entspricht rund 3,5 % des unter den Abschnitten 10.2.1 und 10.2.2 geminderten Sachwertes des Anwesens.

Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten und Wertermittlungsmodelle zur Verfügung stehen.

10.2 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

10.2.1 Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und Bauschäden, die nicht auf alters- und nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind.

Für die Wertminderung durch vorhandene Baumängel und Bauschäden (über die übliche Baualterswertminderung hinausgehende Reparatur- und Instandsetzungsbedürftigkeiten, jedoch keine Modernisierungen), werden rd. € 45,-- / m² Brutto-Grundfläche für sachgerecht erachtet. Dies entspricht einer **Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden von rd. € 25.000,--**

10.2.2 Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung

Bei Kaufinteressenten, die Gebäude aus Eigennutzungsabsichten nachfragen, ist innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs häufig zu beobachten, daß für bestehende Gebäude über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderungen in Ansatz gebracht werden.

Der Herstellungswert ist jeweils an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet. Potentielle Kaufinteressenten (Nachnutzer) sind somit gezwungen, bezüglich Bauweise, Raumaufteilungen und Ausstattungen Kompromisse einzugehen, die im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfunden werden.

Die Höhe der Wertanpassungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zwischen 5 % und 30 % des Gebäude-Sachwertes liegen, ist davon abhängig wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Gebäude abweicht, und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert.

Am Immobilienmarkt ist hierbei eindeutig zu beobachten, daß bei zunehmender Wertminderung wegen Alters, der prozentuale Einfluß der zusätzlichen Wertanpassung aufgrund individueller Baugestaltung abnimmt. Im gegenständlichen Fall liegt das Gebäude mit seinem vorläufigen Gebäude-Sachwert von rd. € 140.000,-- in einem Preissegment, in dem die in Frage kommende Käuferschicht am örtlichen Grundstücksmarkt auf nicht ihren Vorstellungen entsprechende bauliche Gegebenheiten reagiert.

Das Wohngebäude weist die in Abschnitt 5, Seite 14 dieses Gutachtens beschriebenen Eigenschaften der Gebäudegestaltung und des Erscheinungsbildes auf. Es bietet die in Abschnitt 6.2, Seiten 17 bis 18 dieses Gutachtens beschriebenen Gebäude- und Grundrißfunktionalitäten und verfügt über die in den Abschnitten 6.3 und 6.4, Seiten 19 bzw. 20 dargestellten Verhältnisse der Gebäudeausnutzungsgrade sowie die in Abschnitt 7.2, Seiten 21 bis 24 beschriebenen Ausstattungsmerkmale.

Unter Abwägung der vorgenommenen Alterswertminderung, aber auch der Höhe des verbliebenen Gebäude-Sachwertes, wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, für die Einflüsse der individuellen Baugestaltung einen Wertanpassungsabschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Sachwert des Gebäudes vorzunehmen. Dies entspricht einer **Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung in Höhe von rd. € 7.000,--**

10.2.3 Zusammenfassung

Für das Grundstück (Flurstück 225) wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 210.700,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	€ 140.200,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Gartenhauses	€ 15.000,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Lagergebäudes	€ 3.500,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 5.100,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 12.000,--
./.	./.
Summe der Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ 32.000,--
	=
Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 225)	€ 330.500,--

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit einem marktgerecht gerundeten **Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 22. November 2022** von

€ 330.000,--

{dreihundertdreißigtausend Euro}

zu bewerten.

Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten und Wertermittlungsmodelle zur Verfügung stehen.

11 Nachsatz

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten - ohne meine Einwilligung - zur Kenntnis gebracht werden.

Ich versichere, daß ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

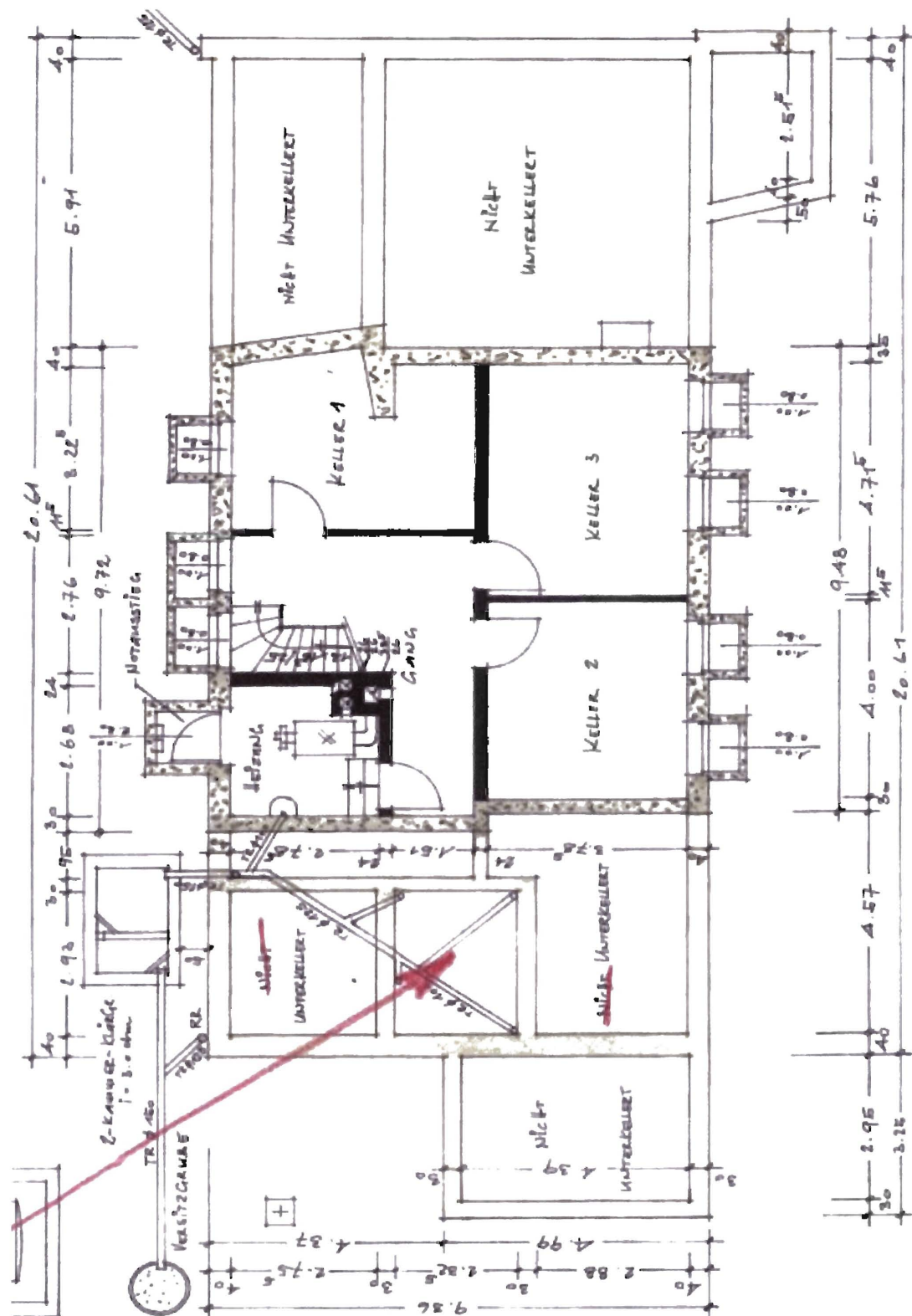
Eggenfelden, den 10. März 2023



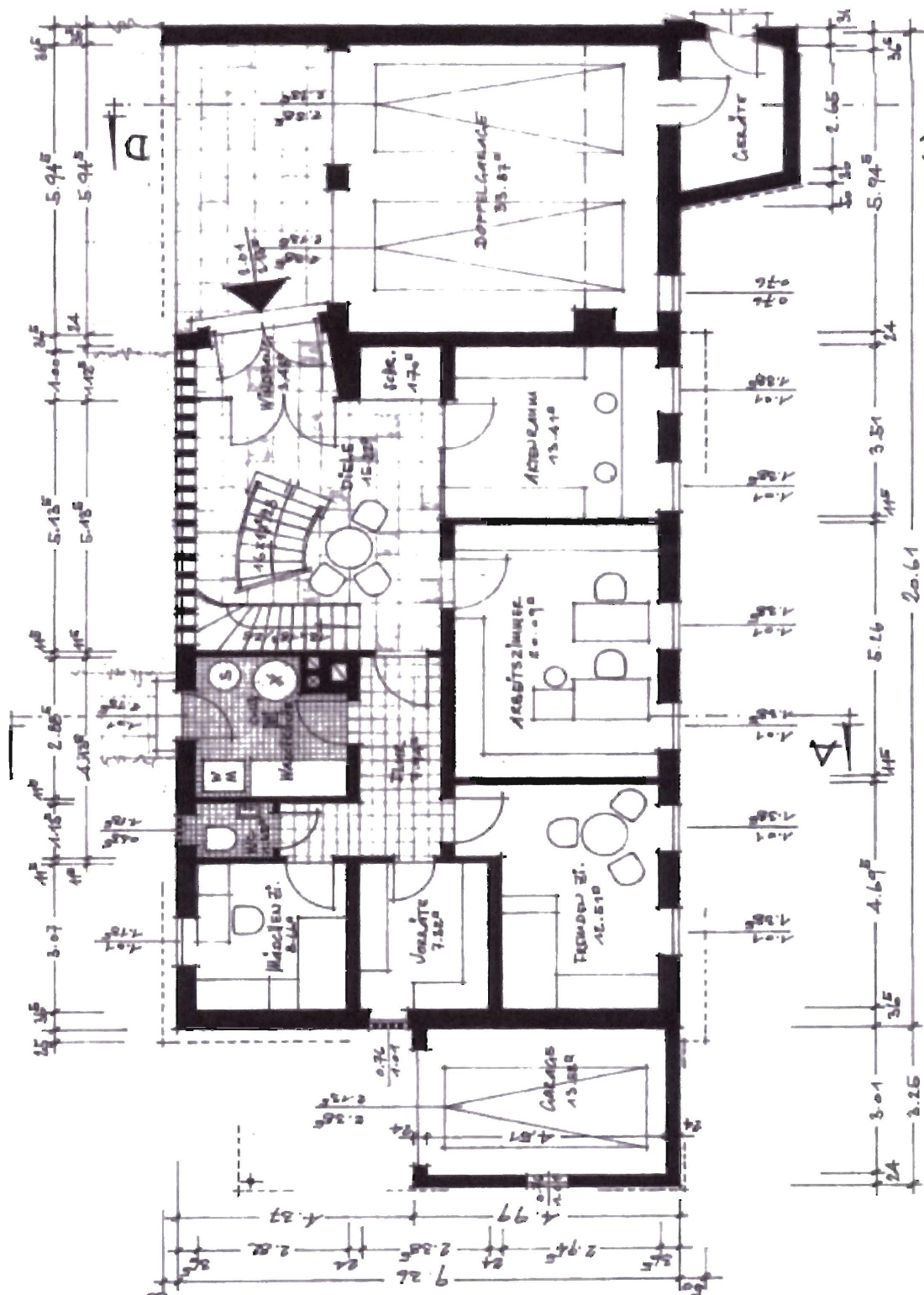

Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 49 Seiten

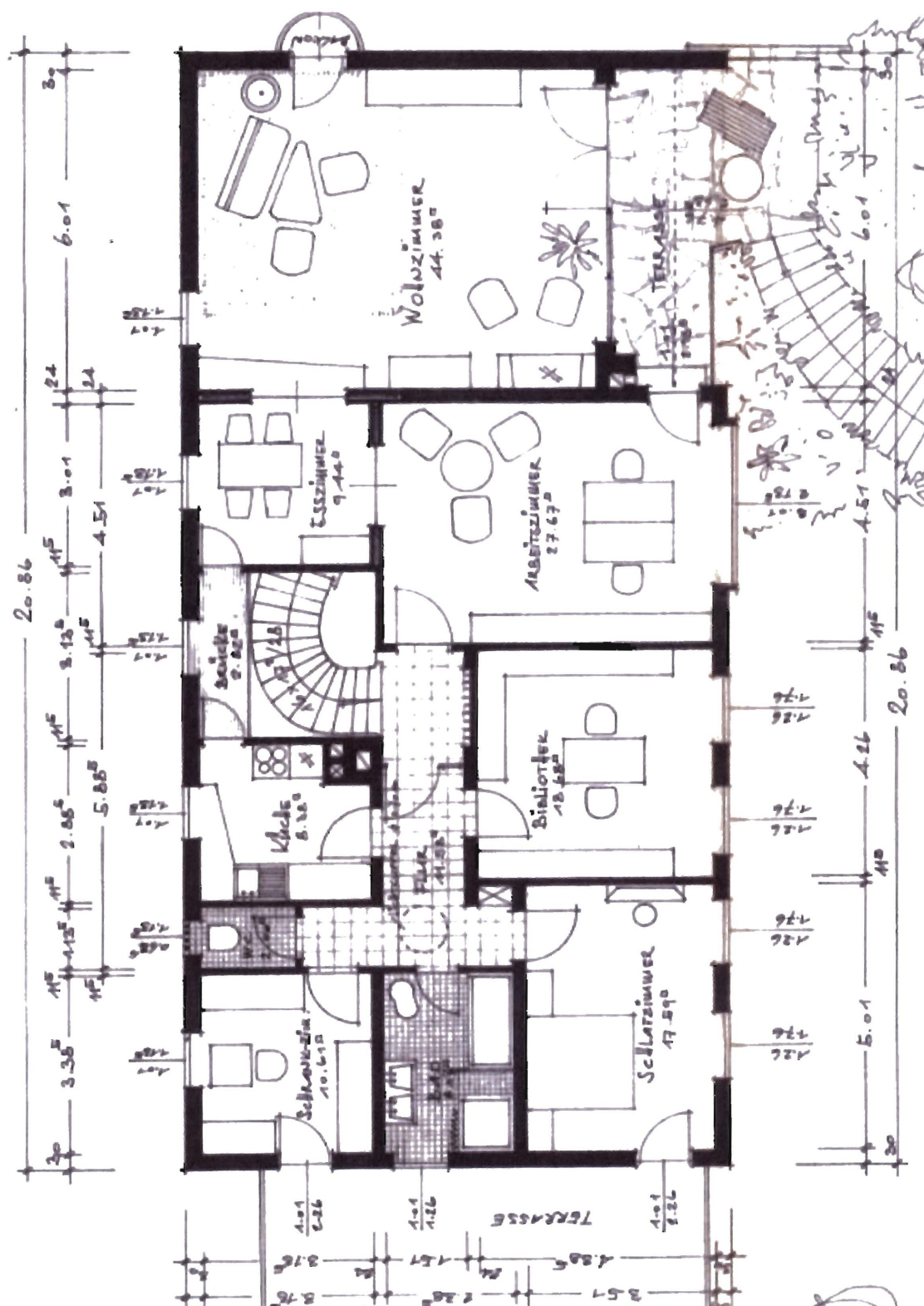
Anlage 1/1: Grundriß Kellergeschoß



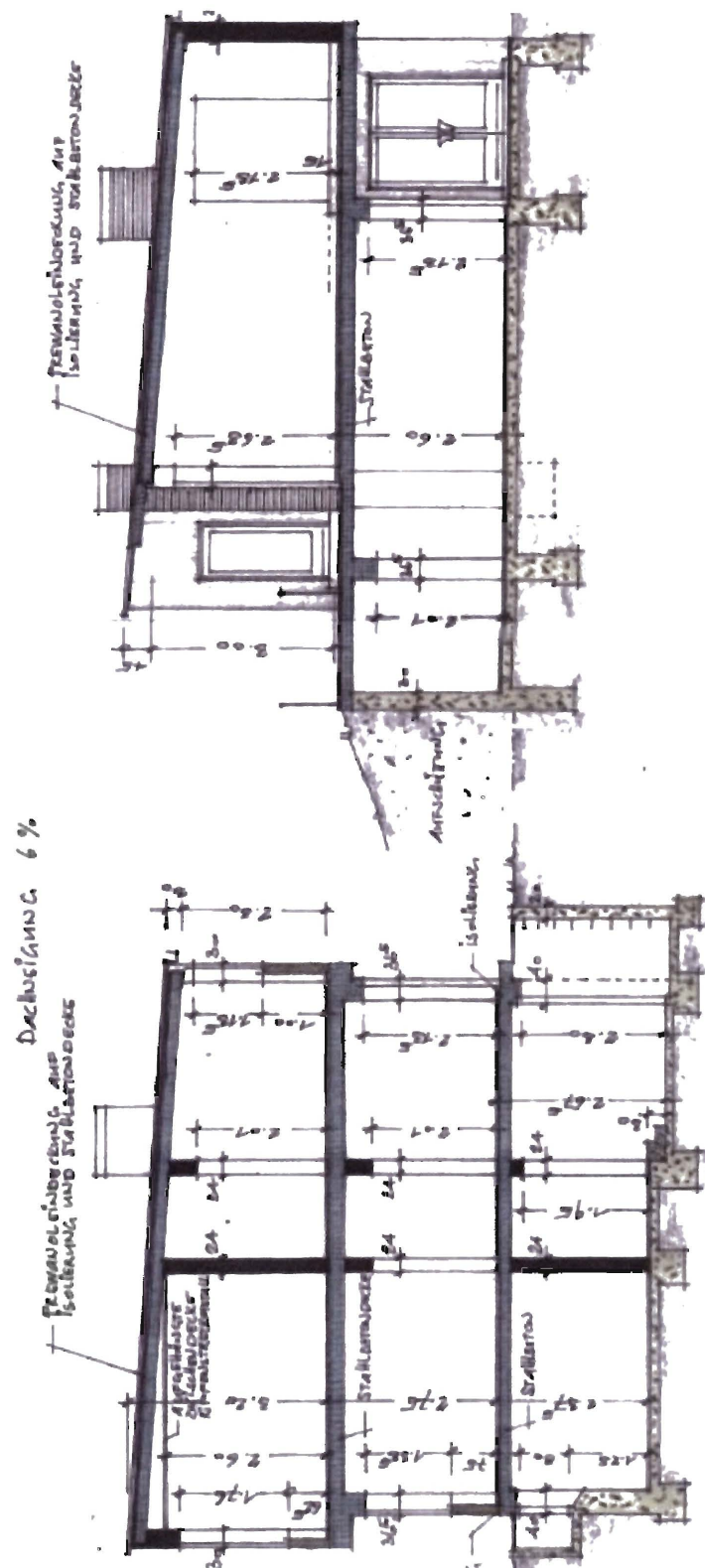
Anlage 1/2: Grundriß Erdgeschoß



Anlage 1/3: Grundriß Obergeschoß (nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 1/4: Gebäudeschnitte



Anlage 2/1: Bilddokumentation



Ansicht auf das Gebäude von Norden



Ansicht auf das Gebäude von Nordwesten

Anlage 2/2: Bilddokumentation



Ansicht auf das Gebäude von Südosten

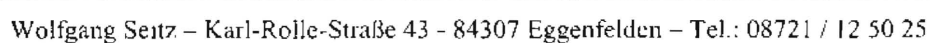


Ansicht auf das Gartenhaus von Süden

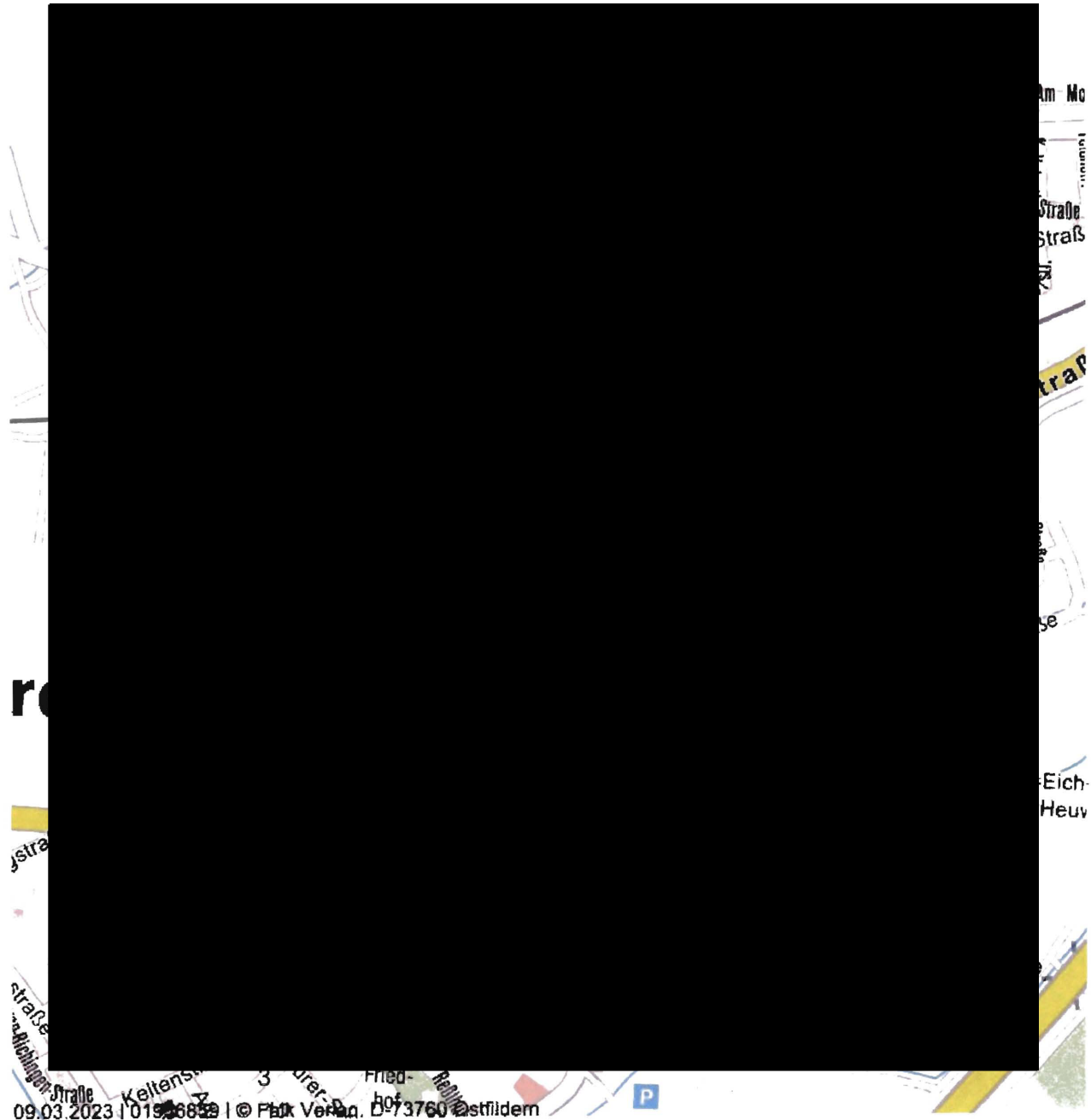
Münchner Straße 2
84359 Simbach a.Inn

Gemeinde Kirchdorf a.Inn
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern

Erstellt am 10.10.2022



Anlage 3/2: Gemeindegkarte



Anlage 3/3: Gebietskarte

