



Dipl.-Ing. Gabriele Brandau  
Sachverständige für Immobilienbewertung  
Immobilienökonom (ebs)



Öffentlich bestellt und vereidigt  
IHK München und Oberbayern  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Mühldorfer Str. 60, 84419 Schwindegg  
Tel.: 08082 - 226163  
Fax: 08082 - 226187  
[www.immowert-brandau.de](http://www.immowert-brandau.de)  
e-mail: [info@immowert-brandau.de](mailto:info@immowert-brandau.de)

## Wertermittlungsgutachten

**GA 220808 vom 07. Februar 2023**

### Auftraggeber

Amtsgericht Mühldorf a. Inn  
Abteilung für Vollstreckungssachen  
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

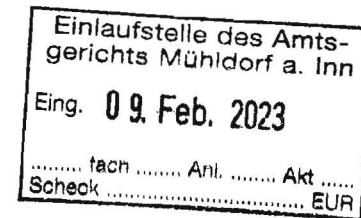
**AZ K 23 / 21**



Grundstück Fl.Nr. 22/4, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus  
und Grundstück 516/12, bebaut mit Gartenhaus,  
je Gmkg. Zangberg

**84539 Zangberg, Dorfplatz 3**

Stichtag 06. Dezember 2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2 Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
<b>3 Objektbeschreibung</b>	<b>7</b>
3.1 Grundbuchangaben Blatt 273	7
3.2 Grundbuchangaben Blatt 580	8
3.3 Ortsangaben	9
3.4 Grundstücksangaben	12
3.5 Planungs- und baurechtliche Situation	15
3.6 Lasten- und Beschränkungen	18
3.7 Mietvertragliche Bindungen	18
3.8 Denkmalschutz	18
<b>4 Bauliche Anlage</b>	<b>19</b>
4.1 Vorbemerkungen	19
4.2 Gebäudebeschreibung	20
4.2.1 Hauptgebäude	20
4.2.2 Quergebäude mit Doppelgarage	26
4.2.3 Energieausweis	27
4.2.4 Außenanlagen	27
4.2.5 Pflegezustand	28
4.2.6 Gebäudedaten	30
<b>5 Bewertung</b>	<b>33</b>
5.1 Allgemeines	33
5.2 Begründung der Verfahrenswahl	34

5.3 Bodenwertermittlung	35
5.3.1 Bodenrichtwert	35
5.3.2 Bodenrichtwertanpassung	36
5.3.3 Bodenwertberechnung	36
5.4 Sachwertermittlung	37
5.4.1 Erläuterungen zu Einzelansätzen und zur Marktlage	37
5.4.2 Sachwertberechnung	39
5.5 Ertragswertermittlung	40
5.5.1 Ertragswertberechnung	43
5.6 Flurstück 516/12 Gmkg. Zangberg	44
<b>6 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse</b>	<b>45</b>
6.1.1 Wertrelevante Grundlagen	45
6.1.2 Wertermittlungsparameter zum Stichtag in 2022	45
6.1.3 Gesamtwürdigung	46
<b>7 Verkehrswerte</b>	<b>47</b>
<b>8 Fotodokumentation</b>	<b>48</b>

## 1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gem. § 194 BauGB und dient in diesem Gutachten dem Zweck der Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hierbei werden ggfls. verfahrensrechtliche Besonderheiten berücksichtigt, die von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke abweichen können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet insofern keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Die Unterzeichnerin übernimmt für die Richtigkeit und die Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Das Gutachten wird in fünf Fertigungen und als pdf-Datei erstellt. Eine Archivausfertigung bleibt bei der Sachverständigen.

### Lizenzhinweis

Es wurde ausschließlich lizenziertes Kartenmaterial der bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet.

Die bayerische Vermessungsverwaltung hat an diesem Kartenmaterial ein Urheberrecht.

Diese Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

### Hinweis Urheberrecht

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

## 2 Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

Amtsgericht Mühldorf a. Inn  
Abteilung für Vollstreckungssachen  
Innstrasse 1  
84453 Mühldorf a. Inn

**Beschluss** vom 23.08.2022

**AZ K 23 / 21**

„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.“

### Bewertungsobjekt

Grundstück Fl.Nr. 22/4 und 516/12, je Gmkg. Zangberg,  
bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

84539 Zangberg, Dorfplatz 3

### Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

### Stichtage

Qualitätsstichtag<sup>1</sup>  
Wertfeststellung  
Objektbesichtigung

Tag der Objektbesichtigung  
Tag der Gutachtenerstellung  
06.12.2022

### Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung durch die Sachverständige Dipl.-Ing. Gabriele Brandau erfolgte am 06.12.2022 im Beisein des Eigentümers, Herrn [REDACTED] und von Frau [REDACTED]

Der Zutritt zu der Wohnung über der Garage wurde nicht ermöglicht.

<sup>1</sup> § 2 (4+5) ImmoWertV:  
der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

## Grundlagen

- Grundbuchauszug
- Flurkartenausschnitt
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses am LRA Mühldorf
- Diverse Auskünfte der Gemeindeverwaltung Zangberg
- Baupläne aus der Bauakte
- Auskünfte bei der Ortsbegehung
- Gutachten Dipl.-Ing. FH Dieter Obermeier zu „Sanierungskosten“ vom 02.11.2020
- Persönliche Inaugenscheinnahme des Objektes
- Diverse Marktinformationen
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

## Gesetze und verwendete Fachliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber, 9. Auflage
- BKI, Baukosten Gebäude
- Statistische Kennwerte (destatis)

## Sonstige Recherchen

- Vermessungsverwaltung
- Gemeindeverwaltung Zangberg
- Eigene Datenerhebungen
- Einschlägige Immobiliendienste
- Eigene örtliche Aufzeichnungen

### 3 Objektbeschreibung

#### 3.1 Grundbuchangaben Blatt 273

##### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Mühldorf a. Inn				
Grundbuch von Zangberg, Band 7, Blatt 273				
BV lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
1		gelöscht		
2	22/4	Dorfplatz 3	Gebäude- und Freifläche	790

##### Abt. I – Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hierzu keine Angabe im Gutachten

##### Abt. II – Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Mühldorf a. Inn			
Grundbuch von Zangberg, Band 7, Blatt 273			
lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Abt. II - Eingetragene Lasten	
1	2	Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Zangberg Bd. 5 Bl. 217 BVNr. 1 (Flst. 113 Gemarkung Zangberg); gemäß Bewilligung vom 04.11.1931; eingetragen am 04.01.1932 und von Bd. 12 Bl. 422 hierher übertragen am 30.09.1999.	
2 bis 5		gelöscht	
6	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Az: K 23/21); eingetragen am 25.11.2021.	

### 3.2 Grundbuchangaben Blatt 580

#### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Mühldorf a. Inn				
Grundbuch von Zangberg, Blatt 580				
BV lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
1	516/12	Nähe Ampfinger Straße	Gebäude- und Freifläche	137

#### Abt. I – Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hierzu keine Angabe im Gutachten

#### Abt. II – Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Mühldorf a. Inn		
Grundbuch von Zangberg, Blatt 580		
lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Abt. II - Eingetragene Lasten
1		gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Az: K 23/21); eingetragen am 25.11.2021.

#### Abt. III – Hypotheken und Grundsalden

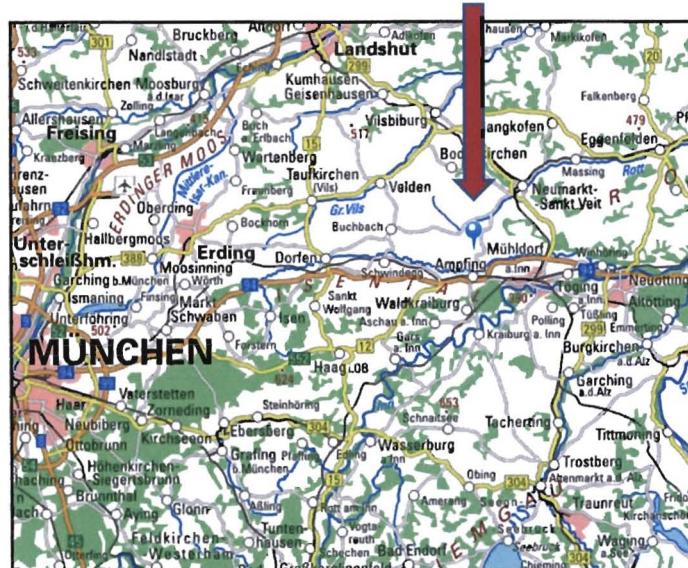
Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, weil diese bei Verkauf entweder gelöscht oder auf den Kaufpreis angerechnet werden.

### 3.3 Ortsangaben

<b>Makrolage</b>	<u>Bundesland</u> Bayern
	<u>Regierungsbezirk</u> Oberbayern
	<u>Landkreis</u> Mühldorf a. Inn
	<u>Ort</u> Zangberg
	<u>Einwohner</u> Ca. 1.145 Einwohner
	<u>Bildungseinrichtung</u> Kindergarten u. Grundschule
	<u>Straßenanbindung</u> St 2354, St 2091, A 94
	<u>ÖPNV</u> Regionalbus, Regionalbahn in Ampfing
	<u>Flughafen</u> Großflughafen FJS in München ca. 70 km

#### Zusammenfassend

Zangberg ist eine kleine ländlich geprägte Gemeinde im Einzugsgebiet der Kreisstadt Mühldorf am Inn



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

#### Entfernungen

Kreisstadt Mühldorf a. Inn	ca. 10 km
Ampfing	ca. 4 km
Waldkraiburg	ca. 10 km
Neumarkt-Sankt-Veit	ca. 14 km
LH München	ca. 74 km

## Verkehr

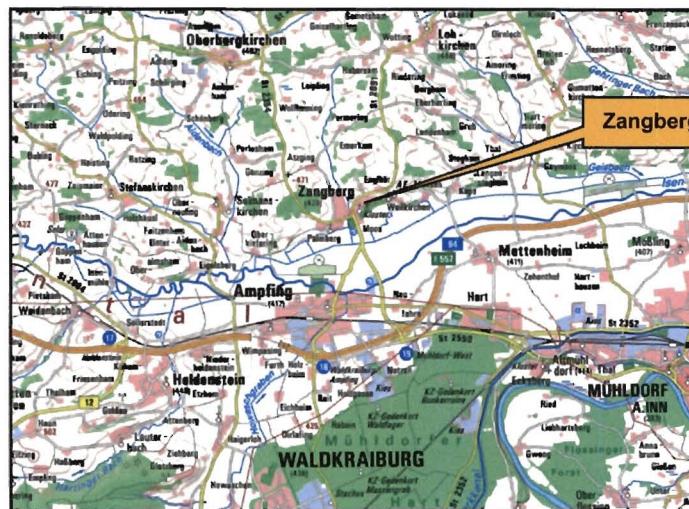
## Individualverkehr

Über die St 2091 und St 2550 Anschluss zur A 94 und gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

ÖPNV

## Private Busunternehmen (Schulbus)

Nächstgelegener Bahnhof ist in Ampfing (4 km).

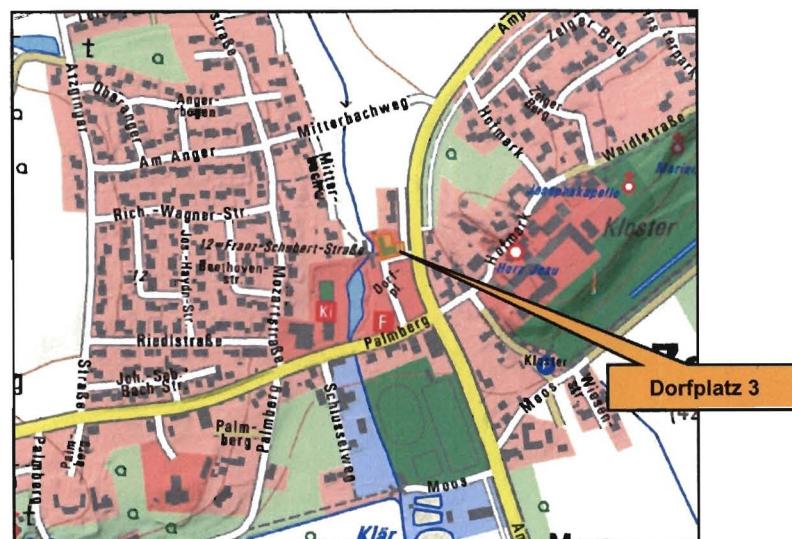


### Umgebungsplan (nicht maßstäblich)

## Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Zangberg, westlich der Ortsdurchgangsstraße.

Direkt am Grundstück verläuft der Zangberger Mühlbach, der in einen kleinen Weiher mündet.



### Ortsplan (nicht maßstäblich)

**Infrastruktur** In Zangberg gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule, sowie eine Montessori Schule mit Kinderhaus. In Zangberg gib es eine Bäckerei, weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf finden sich in Ampfing oder Mühldorf.

**Nachbarschaft** Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger, überwiegend offener Bauweise. Südlich steht das Feuerwehrgerätehaus von Zangberg. Die Grundschule und der Kindergarten sind ca. 250 m entfernt. Das Kloster Zangberg liegt östlich vom Objekt.

**Immissionen** konnten bei der Objektbegehung nicht festgestellt werden.

**Lageklassifizierung**  
Insgesamt mittlere Wohnlage in ländlich geprägter Gemeinde.

### 3.4 Grundstücksangaben

#### Beschaffenheit

Grundstück Flst. 22/4

Gestalt L-förmig

Größe 790 m<sup>2</sup>

Grundstück Flst. 516/12

Gestalt sehr lang gestreckt, annähernd rechteckig

Größe 137 m<sup>2</sup>



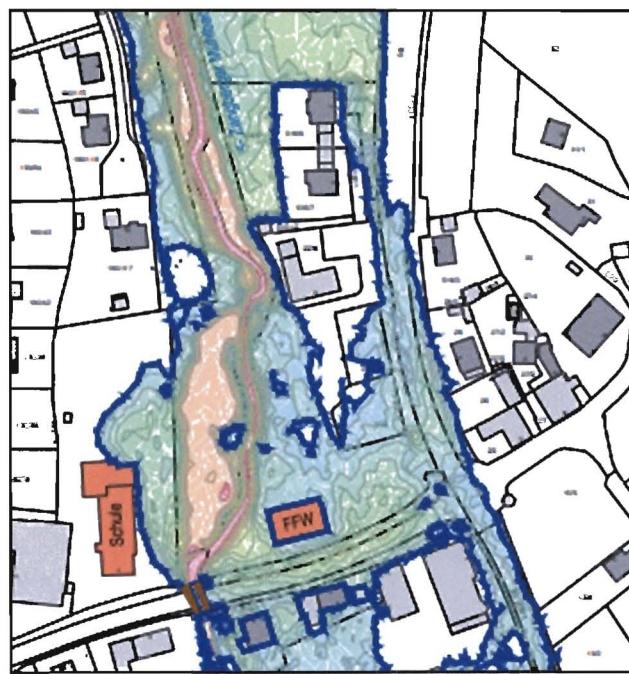
Flurkartenausschnitt (nicht maßstäblich)

Topographie eben

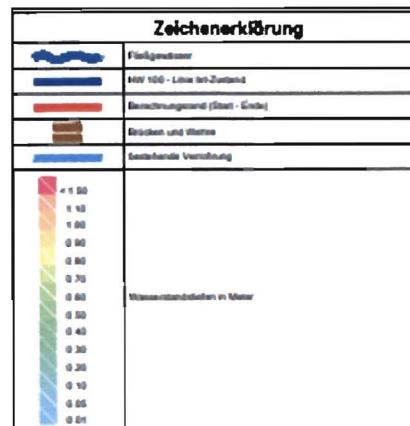
Straßenfront Zufahrt von der östlich vorbeiführenden Ampfinger Straße und vom südlichen öffentlichen Parkplatz möglich

## Baugrund

„Für die Grundstücke in diesem Bereich sind meist Pfahlgründungen notwendig, da es sich tatsächlich um ein "Torf"-Gebiet handelt. Ein Bodengutachten in diesem Bereich liegt aber nicht vor. Das Gebiet liegt in der Nähe bzw. als "Insel" in einem ansonsten deklarierten Hochwassergebiet“.<sup>2</sup>



Hochwasserberechnung HQ 100 - Zangberg

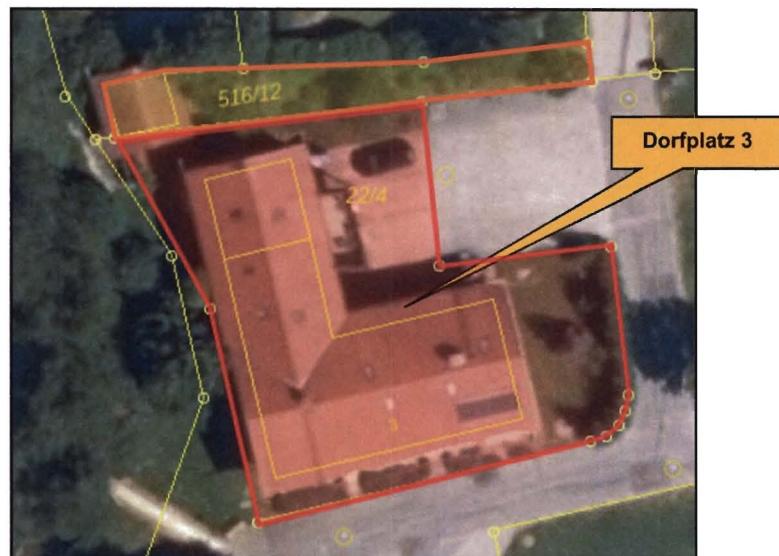


Weitere Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen waren nicht ersichtlich. Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt.

<sup>2</sup> Auskunft VG Obertaukirchen vom 15.12.2022

**Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit integrierter Doppelgarage bebaut.



Luftbild (nicht maßstäblich)

**Erschließung****Straße**

Die Erschließung ist über gemeindliche Wegeflächen gesichert. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind die Erschließungskosten beglichen.

**Anschlüsse**

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.  
Die bis zum Stichtag in Rechnung gestellten Herstellbeiträge sind abgegolten.

### 3.5 Planungs- und baurechtliche Situation

#### Bauleitplanung

Zur Bauleitplanung gehören laut BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. der Bebauungsplan (BBP).

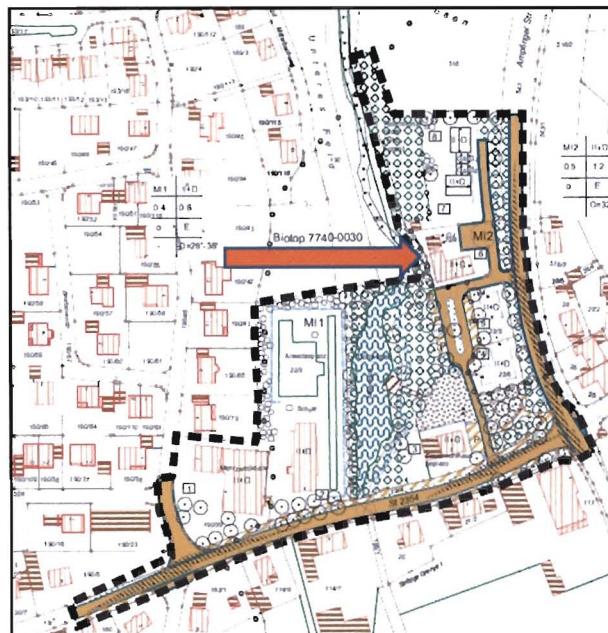
Der FNP ist als vorbereitender, außer für die den Plan aufstellende Gebietskörperschaft nicht rechtsverbindlicher Bauleitplan definiert, während der BBP allgemein geltende rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Grundstücken, die nicht im Umgriffsbereich eines rechtskräftigen BBP liegen, ergibt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, bzw. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### Bewertungsobjekt

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Bauamtes befindet sich das Objekt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte“.



Umgriff BBP „Ortsmitte“ (nicht maßstäblich)

## Festsetzungen des BBP „Ortsmitte“

### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenordnung 1990.

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 **Mischgebiet § 6 BauNVO**
- 1.2. **Gemischte Bauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
 **Mischgebiet § 6 BauNVO**
2. **Mass der baulichen Nutzungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 **Zahl der Vollgeschosse**  

0,4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachausbau möglich
0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß für M1
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß für M2
1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß für M1
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß für M2
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 **offene Bauweise**  
 **nur Einzelhäuser zulässig**  
 **Baugrenze**  
 **Baugrenze für Spontanlagen**  
 **Flächrichtung**
6. **Verkehrsflächen**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 **öffentliche Straßenverkehrs-, Wegefläche**  
 **Stadtbegrenzungslinie**  
 **öffentliche Parkplätze, Gehwege**  
 **öffentliche Parkplätze**
- 6.5.  **Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberfläche durch nichts behindert werden.**
7. **Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 **Trafostation**  
 **Gasleitung mit Schutzbereich von 3 Metern beidseitig der Leitungsachse**
9. **Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 **öffentliche Grünflächen, Rasenflächen**  
 **Stadtbegleitgrün**  
 **Karriertes und zu erhaltendes Biotop 7740-0030, Teilfläche 12**
13. **Planungen, Nutzungsresolutionen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 **Planungsgebiet für Einzelbäume (veränderbar) oder Erhaltungsgebiet für bestehende Einzelbäume, die zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen sind**  
 **lockere, raumbildende Gehölzpflanzungen**

<b>16. Sonstige Planzeichen</b>		
15.13.		Grenze des räumlichen Gefügebereiches des Bebauungsplanes
15.14.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15.15.		Anbaufreie Zone zur Stadtsstraße von 20 Metern (siehe Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)
15.16.		Dorfplatz
15.17.		Wasserfläche (Dorfwiehr, Mitterbach)
15.18.		Steg
15.19.		Garagen, Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
15.20.		Malbaum
<b>16. Kartenzichen für die bayerischen Flurkarte, Grenzpunkte und Grenzen</b>		
16.1.		Flurstücksgrenze
16.2.		vorgeschlagene Flurstücksgrenze
16.3.	225	Flurstücksnr.
16.3.		Grenzstein
<b>17. Bauwerke</b>		
17.1.		bestehende Gebäude
17.2.		bestehende Nebengebäude, Garagen
<b>18. Wege</b>		
18.1.		abgemarker Weg
<b>19. Verzohldenes</b>		
19.2.		Parzellennummer

#### Entwicklungszustand

Das Grundstück ist zum Stichtag als „baureifes Land“ i.S. § 3 (4) ImmoWertV einzustufen.

#### Baugenehmigungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung mit dem ausgeführten Gebäude wurde nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird die formelle und materielle baurechtliche Legalität der baulichen Anlage zu Grunde gelegt.

### 3.6 Lasten- und Beschränkungen

**Band 7 Blatt 273 – Flst. 22/4, Gmkg. Zangberg**

Lfd. Nr. 1

Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer

Bd. 5 Bl. 217 BVNr. 1

Lfd. Nr. 6

Zwangsvorsteigerungsvermerk

**Blatt 580 – Flst. 516/12, Gmkg. Zangberg**

Lfd. Nr. 2

Zwangsvorsteigerungsvermerk

### 3.7 Mietvertragliche Bindungen

Die Wohnung über der Garage ist vermietet.

Der Mietvertrag wurde vorgelegt.

Beginn des Mietverhältnisses	01.07.2015
Mieträume	2 Zimmer, Küche, Bad, 1 Garage
Größe	ca. 80 qm
Miete, nettokalt	650 € p.m.

### 3.8 Denkmalschutz

Das Objekt wird nicht in der Denkmalliste geführt

## 4 Bauliche Anlage

### 4.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Beschreibungen beruhen auf der Auswertung der vorhandenen Planunterlagen, sowie den erteilten Auskünften und der Augenscheinnahme des Objektes.

Die Angaben dienen hier der Zuordnung zu den Qualitätsmerkmalen der Gebäudestandardklassen der Normalherstellungskosten 2010.

Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

Auch auf über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (wie z.B. Asbest usw.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden oder -mängel ist nicht Gegenstand des Gutachtens und somit nicht erfolgt. Zerstörende Untersuchungen (Bauteilöffnungen) wurden nicht durchgeführt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen, (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Die Maße und Flächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und vor Ort über stichprobenartige Messungen geprüft. Die im Gutachten ausgewiesenen Flächen können deshalb als plausible Grundlage i.S. des Zwecks des Gutachtens herangezogen werden.

Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung zusammengestellt.

Die Grundflächen werden dabei wie folgt angerechnet mit einer lichten Höhe von

> 2,00 m	zu 100%
> 1,00 m < 2,00 m	zu 50%
< 1,00 m	keine Anrechnung

Balkone und Terrassen werden zu 25% angerechnet, nicht beheizte Wintergärten zu 50%.

## 4.2 Gebäudebeschreibung

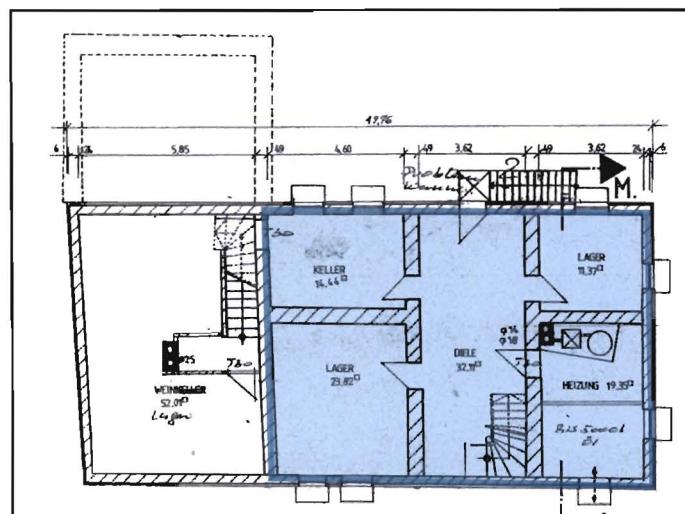
- Gebäudetyp Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr Bj. 1911 in Österreich und 1998 nach Zangberg versetzt  
Das Gebäude war ursprünglich Teil eines 4-Seithofes.
- Konzeption Das Hauptgebäude ist in zwei Einheiten (WO und GE) unterteilt.  
Es ist vollständig unterkellert.  
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut  
Das nördlich angebaute Quergebäude ist nicht unterkellert.  
Im Erdgeschoss befindet sich die zur Gewerbeeinheit gehörende „Küche“, Treppenaufgang ins Obergeschoss und die Doppelgarage.  
Das Obergeschoss ist angabegemäß ausgebaut.  
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
- Anmerkung  
Die Planunterlagen wurden von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt.  
Die Plandarstellung weicht geringfügig von der realisierten Grundrissgestaltung ab.  
Für die Wohnung über den Garagen stand kein Grundriss zur Verfügung, da hierfür keine Baugenehmigung eingeholt wurde.

### 4.2.1 Hauptgebäude

#### Wohnung Nr. 1 über KG bis OG/DG

#### Kellergeschoss

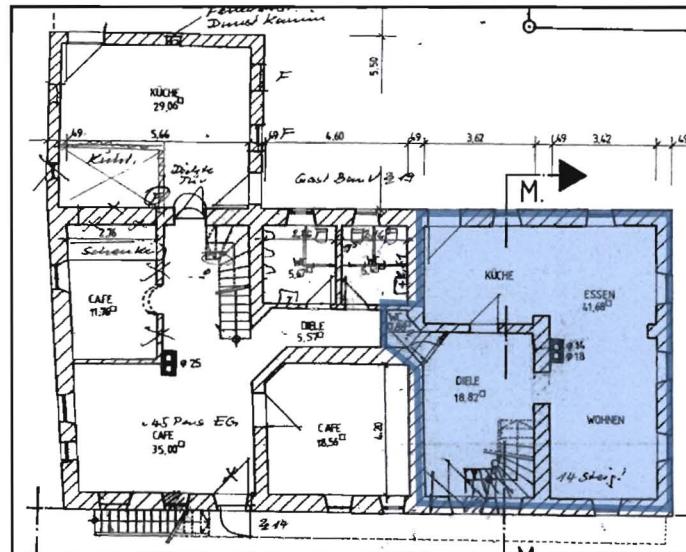
Diele mit Treppenaufgang, Keller und zwei Lager, Heizungskeller und Öltank, Kelleraußentreppe.



Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich)

Erdgeschoss

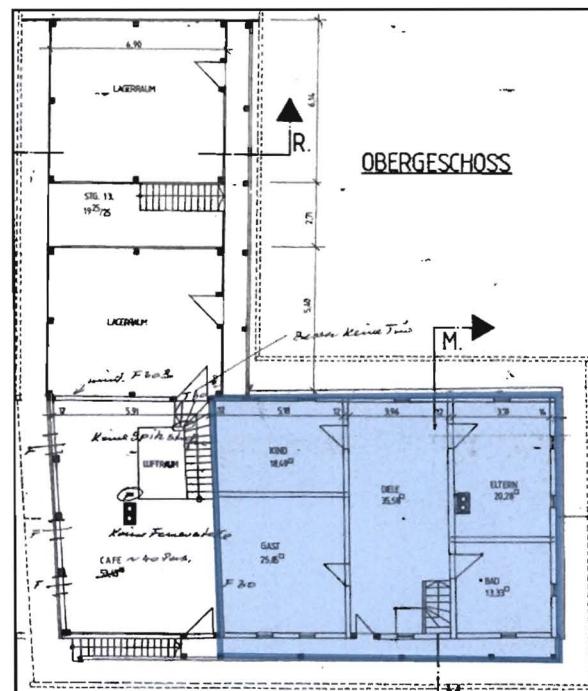
Diele mit Treppenaufgang, Küche, Ess- und Wohnbereich, sep. WC



Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

Obergeschoss

Geräumige Diele mit Zugang zum Südbalkon, Treppenaufgang, drei Zimmer und Badezimmer.

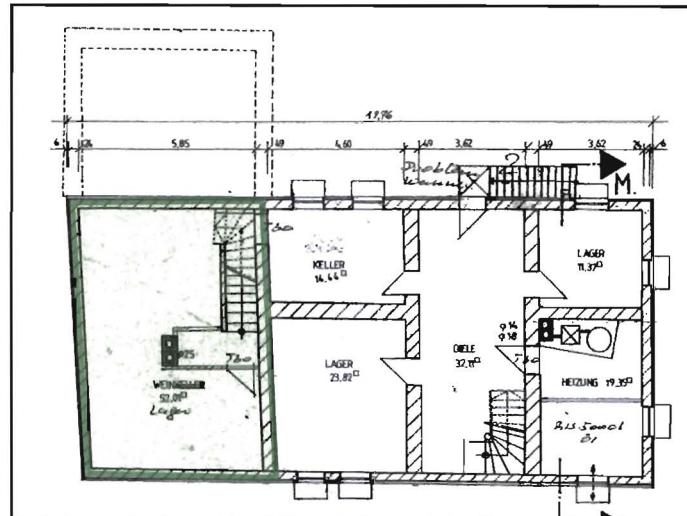


Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich)

Gewerblich genutzte Einheit

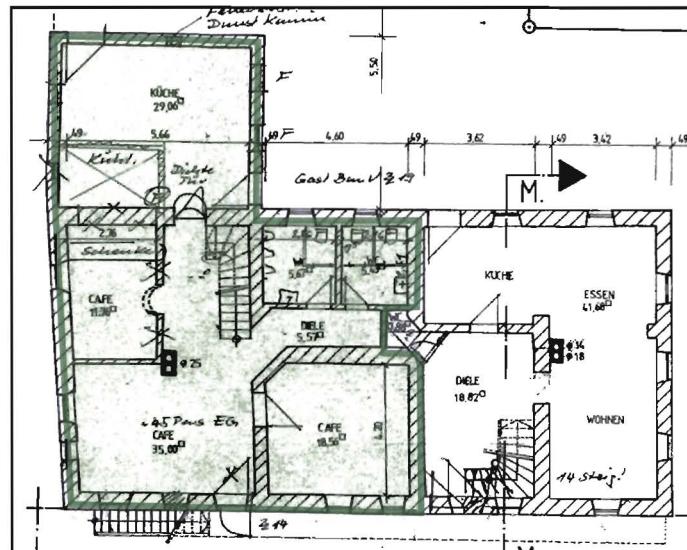
Kellergeschoss (Bezeichnung gem. Bauplan)

Weinlager mit Treppenaufgang.

Erdgeschoss (Bezeichnung gem. Bauplan)

Diele mit Treppenaufgang, Café,

2 weitere Räume Café, Küche und 2 sep. WC



Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

Anmerkung

Das geplante Café wurde nicht errichtet.

Der gewerbliche Bereich wird als Büroraum und Lagerfläche genutzt.

Beurteilung der Grundrissgestaltung  
zweckmäßig

Baukonstruktion

Das Gebäude wurde in massiver Mischbauweise errichtet.

Fundamente / Kellerwände Beton

Außenwände Beton / Ziegel  
Holzkonstruktion

Tragende Wände Hochlochziegel

Nicht tragende Innenwände Holzkonstruktion

Geschossdecken Stahlbetondecke über KG  
Holzbalkendecke über EG und OG

Treppen Stahl-Beton-treppe mit Fliesenbelag  
Vom KG zum EG  
Holztreppen vom EG bis DG  
Kelleraußentreppe in Beton

Dachkonstruktion Pfettendachstuhl als Satteldach

Dacheindeckung Ziegel

Fassade Außenputz in EG-Ebene  
Holzverschalung in OG/DG-Ebene

Balkone Holzkonstruktionen

Ausstattung Wohnung

Fenster

KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

EG: Holzfenster mit Isolierverglasung,

DG: Dachfenster aus Holz, teils Kunststoff

Einbruchschutz durch Sicherungsstangen im EG

Keine Rollläden, keine Fensterläden

Außentüre

Massive Hauseingangstür aus Holz

Sanitär

KG:

Waschküche mit Duschkabine, Waschbecken

Sauna

EG:

Sep. WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken

OG:

Badezimmer mit Badewanne, Hänge-WC,

Waschbecken und Duschkabine

Innenwandbekleidung der Nassräume

EG: Badezimmer im Spritzbereich mit Fliesen belegt

KG: Waschküche im Duschbereich mit Fliesen belegt

Bodenbeläge

KG: Fliesenbelag, Laminat

EG: Fliesenbelag,

OG: Holzdielen

Balkon: Holzdielen

Wände / Decken

Verputzt und gestrichen,

Holzwände / -decken ohne Belag,

Dachschrägen verputzt und gestrichen

Innentüren

Massive Holztüren in Holzzargen

Heizung

Radiatoren,

Bad im OG mit Fußbodenheizung und Handtuchwärmer

Grundofen im EG

Ausstattung Gewerbeeinheit

Fenster

KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
EG: Holzfenster mit Isolierverglasung,  
DG: Dachfenster aus Holz, teils Kunststoff  
Einbruchschutz durch Sicherungsstangen im EG  
Keine Rollläden, keine Fensterläden

Außentür

Massive Hauseingangstür aus Holz

Sanitär

Bad mit Wanne und Duschkabine  
2 sep. WCs mit Hänge-WC und Handwaschbecken  
Waschküche im KG

Innenwandbekleidung der Nassräume

Nasszellen ca.180 cm hoch gekachelt

Bodenbeläge

Fliesen, Laminat

Wände / Decken

Verputzt und gestrichen,  
Holzwände / -decken ohne Belag,  
Sichtdachstuhl

Innentüren

Holztüren in Holzzargen

Treppe

KG: Stahl-Betontreppe mit Fliesenbelag  
EG/OG: Holztreppe

Haustechnik

Heizung

Öl-Zentralheizung,  
Wärmeverteilung über Radiatoren,  
Fußbodenheizung teilw. in Diele und Wohnzimmer EG  
sowie im Bad im OG,  
Wohneinheit und Gewerbeeinheit verfügt je über einen Holzofen

Elektroinstallation

Installation unter Putz, Sicherungskasten  
Auslasse in geringer Anzahl,  
Anschlüsse für Telefon und TV

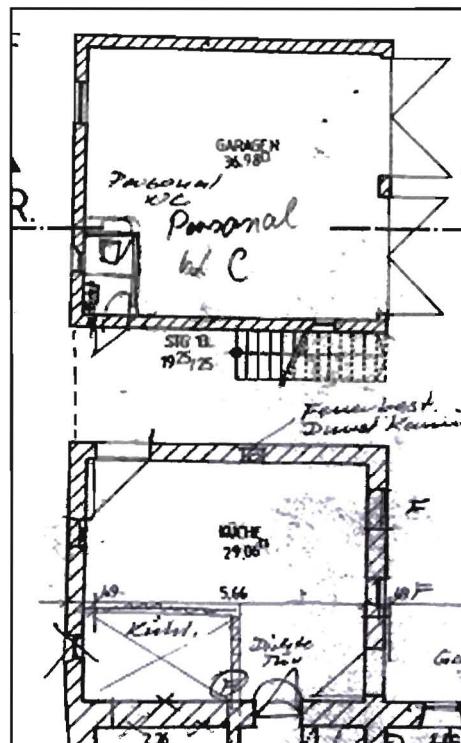
Überwiegend mittlere Ausstattung

#### 4.2.2 Quergebäude mit Doppelgarage

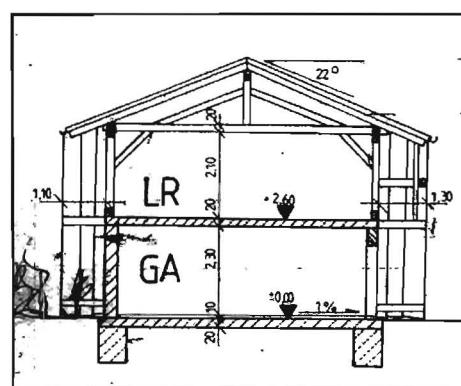
Massivbauweise mit Satteldach  
Zwei 2-flügelige Garagentore aus Holz,  
Boden gefliest

In einer Garagenecke ist ein WC eingeplant.  
Dieser Raum ist nicht fertig ausgebaut.

Der Durchgang mit Treppenaufgang wurde geschlossen.



Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Garagenschnitt (nicht maßstäblich)

#### Obergeschoss

Über der Doppelgarage ist angabegemäß eine Wohnung eingebaut. Ein großer Balkon ist vorgebaut.

Diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Zu Ausstattungsstandard und Pflegezustand kann deshalb keine verifizierte Aussage gemacht werden.

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung liegt auch keine Baugenehmigung für den Ausbau zu einer Wohnung vor.

Ob ein nachträglich eingereichter Bauantrag positiv beschieden wird kann hier nicht beurteilt werden.

Für die Einreichung dieses Bauantrages incl. Planfertigung, Genehmigungsgebühren und Risiko eines abschlägigen Bescheides mit evtl. Rückbauverpflichtung wird eine Wertminderung von -3.000 € angesetzt.

#### Dachgeschoss

nicht ausgebaut

### 4.2.3 Energieausweis

Eine Energieausweis wurde nicht vorgelegt

### 4.2.4 Außenanlagen

Hof- und Wegeflächen	befestigt (Betonformsteine, Naturstein und Ziegelpflaster), asphaltierter Vorplatz
Gartenanlage	einige Bäume und Sträucher, sonst Rasen und Gartenhaus
Einfriedungen	keine
Sowie	Technische Anlagen in Außenanlagen gem. DIN 276, KG 500 (Ver- und Entsorgungsleitungen)

#### 4.2.5 Pflegezustand

Angabegemäß wurden in den letzten 20 Jahren folgende Maßnahmen getätigt

##### Instandhaltung / Renovierung / Modernisierung

- |                                 |      |
|---------------------------------|------|
| • Fenster erneuert              | 1999 |
| • 2 Dachflächenfenster erneuert | 2021 |

##### Schäden

Gemäß Schadensgutachten vom 02.11.2020, Dipl.-Ing. Dieter Obermeier, sind folgende Schäden vorhanden, die auch bei der Objektbegehung am 06.12.2022 ersichtlich waren

- Sämtliche Holzteile der Südfassade und auch der Giebel der Ostseite sind sehr stark durch die Witterung geschädigt.  
Ebenso die Traufe Nordseite und Ostseite des Querbaus
- Verschalung der Fassade ist stark angefault
- Dachsparren und Schalung durch Holzwurm befallen
- Pflasterbelag ist stark abgesunken.  
Größerer Schaden im Unterbau vorhanden.  
In diesem Bereich verläuft eine Abwasserleitung
- Tragbalken und -hölzer weisen starke Schädigungen auf  
(Feuchtigkeit und Holzwurmbefall)  
Standfestigkeit nicht mehr sicher
- Alle Holzteile weisen starken Holzwurmbefall auf
- Dachisolierung undicht
- Dachfenster verfault
- Risse im Mauerwerk
- Boden in der Garage aufgewölbt,  
Fliesen schadhaft  
(möglicherweise ist die Absenkung von Fundamenten ursächlich)

Die Kosten für die Instandsetzungen wurden im November 2020 von Dipl.-Ing. Dieter Obermeier wie folgt beziffert

Sanierung / Erneuerung Dachhaut	160.000 €
Ertüchtigung Dachstuhl und tragende Teile	50.000 €
Holzbekleidung und Balkone	25.000 €
Schädlingsbekämpfung	30.000 €
Außenanlagen instandsetzen	<u>12.000 €</u>
Summe (Stand 11/2020)	277.000 €

Wegen der fortschreitenden Baupreisentwicklung werden diese geschätzten Kosten auf den Stichtag angepasst

BPI (Preisentwicklung 11/2020 bis 11/2022)	1,338
Instandsetzungskosten, aktuell	ca. 370.626 €

Auf Basis der Kostenkalkulation aus dem Schadensgutachten von Dipl.-Ing. Dieter Obermeier wird der Instandhaltungsstau mit einem Betrag von rd. -370.000 € wertmindernd angesetzt.

#### 4.2.6 Gebäudedaten

Berechnung der bebauten Fläche			
Grundstücksgröße	ca. 790 m <sup>2</sup>		
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
	19,49 m	9,55 m	186,13 m <sup>2</sup>
	6,90 m	14,25 m	98,33 m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche</b>			<b>284,45 m<sup>2</sup></b>
	gerundet		<b>284 m<sup>2</sup></b>
	GRZ		<b>0,36</b>

Berechnung der Bruttogrundfläche, BGF			
Grundstücksgröße	ca. 790 m <sup>2</sup>		
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
<u>Hauptgebäude</u>			
Kellergeschoss	19,49 m	9,55 m	186,13 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	19,49 m	9,55 m	186,13 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	19,49 m	9,55 m	186,13 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	19,49 m	9,55 m	186,13 m <sup>2</sup>
<b>BGF Hauptgebäude, gesamt</b>			<b>744,52 m<sup>2</sup></b>
	gerundet		<b>745 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
<u>Quergebäude</u>			
Erdgeschoss	6,90 m	14,25 m	98,33 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	6,90 m	14,25 m	98,33 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	6,90 m	14,25 m	98,33 m <sup>2</sup>
<b>BGF Anbau, gesamt</b>			<b>294,98 m<sup>2</sup></b>
	gerundet		<b>295 m<sup>2</sup></b>

Geschoss- oder Grundfläche nach			
BGF NHK Hauptgebäude			745 m <sup>2</sup>
BGF NHK Anbau			295 m <sup>2</sup>
BauNVO			471 m <sup>2</sup>
<b>GFZ</b>			<b>0,60</b>

NHK = Normalherstellungskosten gem. den Wertermittlungsrichtlinien  
 BauNVO = Baunutzungsverordnung  
 GRZ = Grundflächenzahl (Bebaute Fläche ./ Grundstücksfläche) / § 19 BauNVO  
 GFZ = Geschossflächenzahl (Geschossfläche d. Vollgeschosse ./ Grundstücksfläche / § 20 BauNVO

Überschlägige Berechnung der Wohn- und Nutzflächen			
Raum	Länge	Breite	Fläche
<b>Wohnen</b>			
<u>Erdgeschoss</u>			
Essen, Küche, Wohnen	3,62 m	2,95 m	10,68 m <sup>2</sup>
	0,49 m	2,95 m	1,45 m <sup>2</sup>
	5,20 m	3,42 m	17,78 m <sup>2</sup>
	0,49 m	3,42 m	1,68 m <sup>2</sup>
	2,95 m	3,42 m	10,09 m <sup>2</sup>
Diele	3,62 m	5,20 m	18,82 m <sup>2</sup>
WC	0,76 m	1,14 m	0,86 m <sup>2</sup>
Summe			61,36 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz		0,97	59,52 m <sup>2</sup>
<b>EG, gesamt</b>		gerundet	<b>60 m<sup>2</sup></b>

<u>Obergeschoss</u>			
Eltern	5,35 m	3,79 m	20,28 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m	3,79 m	13,49 m <sup>2</sup>
Diele	3,56 m	3,92 m	13,96 m <sup>2</sup>
	0,12 m	3,92 m	0,47 m <sup>2</sup>
	5,35 m	3,92 m	20,97 m <sup>2</sup>
Kind	5,18 m	3,57 m	18,49 m <sup>2</sup>
Gast	4,87 m	5,34 m	26,01 m <sup>2</sup>
Summe			113,66 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz		0,97	110,25 m <sup>2</sup>
Balkon zu 25%	19,49 m	0,70 m	3,41 m <sup>2</sup>
Summe			113,67 m <sup>2</sup>
<b>OG, gesamt</b>		gerundet	<b>114 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche, gesamt</b>	<b>173 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	--------------------------

Berechnung der Nfl.nach DIN 283			
Raum	Länge	Breite	Fläche
<b>Keller</b>			
Lager	3,14 m	3,62 m	11,37 m <sup>2</sup>
Heizung	5,39 m	3,59 m	19,35 m <sup>2</sup>
Diele	5,39 m	3,56 m	19,19 m <sup>2</sup>
	0,49 m	3,56 m	1,74 m <sup>2</sup>
	3,14 m	3,56 m	11,18 m <sup>2</sup>
Lager	4,42 m	5,39 m	23,82 m <sup>2</sup>
Keller 1	4,60 m	3,14 m	14,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, gesamt			101,10 m <sup>2</sup>
	gerundet		<b>101 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohn-/Nutzfläche, gesamt</b>	<b>274 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	--------------------------

Raum	Länge	Breite	Fläche
<b>Gewerbe</b>			
<u>Erdgeschoss</u>			
Küche	5,66 m	5,14 m	29,06 m <sup>2</sup>
Café	2,76 m	4,26 m	11,76 m <sup>2</sup>
Café	4,14 m	5,66 m	23,40 m <sup>2</sup>
	2,66 m	4,38 m	11,64 m <sup>2</sup>
Diele	4,91 m	1,14 m	5,57 m <sup>2</sup>
Café	4,20 m	4,42 m	18,56 m <sup>2</sup>
WC	2,26 m	2,51 m	5,67 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m	2,51 m	5,43 m <sup>2</sup>
Summe			111,11 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz		0,97	107,77 m <sup>2</sup>
<b>EG, gesamt</b>		gerundet	<b>108 m<sup>2</sup></b>

<u>Obergeschoss</u>			
Café	5,91 m	5,34 m	31,56 m <sup>2</sup>
	5,91 m	0,12 m	0,71 m <sup>2</sup>
	5,91 m	3,57 m	21,10 m <sup>2</sup>
Lagerraum	5,4 m	6,90 m	37,26 m <sup>2</sup>
Lagerraum	6,14 m	6,90 m	42,37 m <sup>2</sup>
Summe			132,99 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz		0,97	129,00 m <sup>2</sup>
<b>OG, gesamt</b>		gerundet	<b>129 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der Nfl. nach DIN 283			
Raum	Länge	Breite	Fläche
<b>Keller</b>			
Weinkeller-Lager	5,85 m	9,49 m	55,52 m <sup>2</sup>
	-5,85 m	0,60 m	-3,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, gesamt			52,01 m <sup>2</sup>
		gerundet	<b>52 m<sup>2</sup></b>

<b>Gewerbl. Nutzfläche, gesamt</b>	<b>289 m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	--------------------------

Wohnfläche Hauptwohnung	173 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Keller	101 m <sup>2</sup>
Doppelgarage	37 m <sup>2</sup>
Wohnung über Garage	80 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	289 m <sup>2</sup>
<b>Wfl./Nfl., gesamt rd.</b>	<b>680 m<sup>2</sup></b>

Verhältniszahlen			
Nutzflächenfaktor	Wfl./Nfl. BGF	680 1.039 m <sup>2</sup>	0,65

## 5 Bewertung

### 5.1 Allgemeines

Der Begriff des Verkehrswertes ist definiert in § 194 BauGB.  
Er lautet:

Der Verkehrswert wird 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.

D.h., es soll bestimmt werden was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Grundstück zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

#### Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung

1. der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr sich ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstückes

2. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauten und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Nutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert und der Diskontierung eines möglichen Verkaufserlöses oder eines Liquidationswertes zum Ende der Bewirtschaftung

das Ertragswertverfahren

Die Summe aller Barwerte ist der Ertragswert.

## 5.2 Begründung der Verfahrenswahl

### Gegenstand der Wertermittlung

Das gegenständliche Grundstück, sowie die aufstehenden baulichen Anlagen gem. § 94 BGB.

Evtl. vorhandenes Zubehör nach § 97 BGB bzw. gewerbliches Inventar nach § 98 BGB werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht erfasst. Sie werden ggfls. gesondert ausgewiesen.

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des oder der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren muss sich grundsätzlich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Entscheidend für die Auswahl der jeweiligen Wertermittlungsverfahren ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer vorwiegend auf eine geplante Eigennutzung oder auf eine rentierliche Vermietbarkeit stützen.

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus.

Für die Wertermittlung wird sowohl das Sachwertverfahren (§ 21 bis 23 ImmoWertV) als auch das Ertragswertverfahren (§ 27 bis 34 ImmoWertV) angewendet.

Der Verkehrswert wird aus den ermittelten Teilwerten abgeleitet.

Im vorliegenden Fall gehört das rechtlich eigenständige Grundstück mit der Flurnummer 516/12, Gmkg. Zangberg mit zum Bewertungsumfang.

Der Verkehrswert für dieses Flurstück wird separat ermittelt.

### 5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstückes ist in jedem Fall im Vergleich zu ermitteln, und zwar, soweit möglich, im unmittelbaren Vergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, oder, soweit vorhanden, unter Verwendung der Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieftter Verkäufe ermittelt werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt hier im indirekten Vergleichswertverfahren über die Heranziehung der aktuellen Bodenrichtwerte.

### 5.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mühldorf a. Inn wie folgt angegeben

Zone 31007

## Zangberg, Mischgebiet Ohne GFZ-Bezug

260 € / m<sup>2</sup> ebfr <sup>3</sup>

Stichtag der BRW-Feststellung 01.01.2022

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte.

In den ermittelten Bodenrichtwerten sind bereits allgemeine lage- und nutzungsrelevante Sachverhalte berücksichtigt.

Spezifische Eigenschaften des Grundstückes sind insbesondere seine Lage zur Himmelsrichtung, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße, die bauliche Ausnutzung, die Immissionen und die Erschließungsbeitragssituation.

Die Ermittlung des Wertes für den Grund und Boden erfolgt im Anhalt an die genannten Bodenrichtwerte und unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Baugrundstückes, sowie der allgemeinen Marktsituation.

<sup>3</sup> ebfr = erschließungsbeitragsfrei, d.h. die Kosten für die Straßenherstellung und die Beiträge für Herstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind beglichen  
 ebpf = erschließungsbeitragspflichtig, d.h. die Kosten sind noch nicht beglichen

### 5.3.2 Bodenrichtwertanpassung

#### Konjunkturelle Anpassung

Eine Änderung des Bodenpreisniveaus ist bis zum Stichtag noch nicht nachweisbar.

#### Erschließungs- und Herstellbeiträge

Der Bodenrichtwert beinhaltet die Erschließungskosten und die Herstellbeiträge für die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Beiträge sind beglichen.

Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

#### Spezifische Grundstückseigenschaften

Für die Lage im HQ 100-Gebiet und der erschwerten Gründung wird ein Abschlag von -10% angesetzt.

Das Flurstück 516/12 ist eigenständig nicht als Bauland geeignet. Es wird als hausnahes Gartenland mit einem Wertansatz von 30% des Baulandwertes kalkuliert.

### 5.3.3 Bodenwertberechnung

84539 Zangberg, Dorfplatz 3		
<b>Bodenrichtwert</b>		260 €/m <sup>2</sup>
Stichtag		01.01.2022
Richtwertzone		31007 - Zangberg
Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV		baureif
Erschließungsbeitragszustand		ebfr (BauGB und KAG)
Art der baulichen Nutzung		M - Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung		ohne GFZ-Bezug
<b>Konjunkturelle Anpassung</b>		
Veränderung der Marktlage zum Stichtag	0%	0 € / m <sup>2</sup>
Zwischensumme		260 € / m <sup>2</sup>
<b>Spezifische Grundstückseigenschaften</b>		
HW 100 Gebiet	-10,0%	-26 € / m <sup>2</sup>
Immissionen	0,0%	0 € / m <sup>2</sup>
Lasten und Beschränkungen	0,0%	0 € / m <sup>2</sup>
Bauliches Nutzungsmaß	0,0%	0 € / m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert, angepasst</b>		234 € / m <sup>2</sup>

<b>TF 1 - Flst. 22/4</b>	
Grundstücksgröße	790 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	184.860 €

<b>TF 2 - Flst. 516/12</b>	
Bodenwert Gartenland	30%
Grundstücksgröße	70 € / m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	137 m <sup>2</sup>
	9.617 €

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Erläuterungen zu Einzelansätzen und zur Marktlage

#### Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie aufgeführten Bautypen und Standardstufen.

Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.

Das Bewertungsobjekt kann hierbei im Wesentlichen in die Standardstufe 3 (mittel) eingeordnet werden

Als Bautypen werden vergleichsweise

Für das Hauptgebäude

Typ 2.12 – Doppel- und Reihenendhäuser für das Hauptgebäude  
(unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Für das Quergebäude

Typ 2.02 – Doppel- und Reihenendhäuser für den Querbau  
(nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

herangezogen.

Zusammenfassend werden hier nun folgende Ausgangswerte geschätzt<sup>4</sup>.

Hauptgebäude	<u>rd. 685 €/m<sup>2</sup> BGF</u>
Quergebäude	<u>rd. 655 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

Für den teilweisen Ausbau des Erdgeschosses im Quergebäude wird ein Korrekturfaktor von 1,05 angebracht.

#### Baupreisindex

Hier wird der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex (IV. Qu. / 2022 - Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes herangezogen.

#### Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Mühldorf/Inn geht bei seinen Auswertungen für die Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bei Ein- und Mehrfamilienhäusern von rd. 80 Jahren aus.

Aus Konformitätsgründen muss bei der Verwendung dieser Daten in der Sachwertberechnung die gleiche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird, die Instandsetzung unterstellt, auf ca. 30 Jahre geschätzt.

<sup>4</sup> Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anlage 2 der Sachwertrichtlinie geschätzt.

### **Wertminderung wegen Alters**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV muss die lineare Wertminderung angesetzt werden.  
Dies führt zu einem baualtersadäquaten Gebäudewert.

### **Außenanlagen**

Der Zeitwert der Kostengruppe 500 – DIN 276 (befestigte Flächen, technische Anlagen in Außenanlagen), wird mit einem prozentualen Ansatz von 5% der Herstellkosten der Kostengruppe 300 und 400 – DIN 276 berücksichtigt.

### **Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse**

Der ermittelte Grundstückssachwert entspricht nicht dem Verkehrswert. Hierzu bedarf es noch einer Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt.  
Nach sachverständiger Einschätzung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage wird ein Sachwertfaktor von 1,25 angesetzt.

### **Immobilienmarktbericht**

Wohn- und Geschäftshäuser sind nicht erfasst, da hierfür die Datenmenge zu gering ist.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind abschließend die zuvor noch nicht erfassten, sonstigen den Wert beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Die Kosten für die noch einzuholende Nachgenehmigung der Wohnung über der Garage wird mit ca. -3.000 € angesetzt.  
Die Wertminderung wegen bestehender Schäden mit insgesamt -370.000 €.  
(s. Pkt. 4.2.4 – Pflegezustand)

### 5.4.2 Sachwertberechnung

Grundstückssachwert zum 06.12.2022		Sachwertberechnung	
Lage		84539 Zangberg, Dorfplatz 3	
Objektart		Wohn- /Geschäftshaus mit integrierter Doppelgarage	
Baujahr	unbekannt		
Wiederaufbau	1999		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer wirtschaftl.	~30 Jahre		
Grundstücksgröße	790 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche Hauptwohnung	173 m <sup>2</sup>		
Gewerb. Nutzfläche	289 m <sup>2</sup>		
Wohnung über Garage	80 m <sup>2</sup>		
Wohn-/Nutzfläche, ohne KG, DoGa	542 m <sup>2</sup>		
Bodenwert TF 1 - Flist. 22/4	184.860 €		
<b>Gebäudesachwert</b>			
NHK 2010 - Typ		2.12	2.02
BGF		745 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
NHK Basiswert		685 €/m <sup>2</sup>	655 €/m <sup>2</sup>
KF (EG Quergebäude, teilw. ausgebaut)		1,00	1,05
BPI (V. Qu. 2022, Wohngeb.)		1.7075	1.7075
NHK, stichtagsbezogen		1.170 €/m <sup>2</sup>	1.174 €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag, ohne baul. Außenanlagen		870.816 €	346.399 €
Alterswertminderungsfaktor		0,37	0,37
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		322.202 €	128.168 €
<b>Zeitwert bauliche Anlagen</b>			450.370 €
Zeitwert Außenanlagen		5%	22.518 €
zzgl. Bodenwert			184.860 €
<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b>			657.748 €
vor Marktanpassung, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale			
entspricht	542 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.		1.214 €/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.
<b>Marktanpassung, allgemein</b>			
SW-Faktor		1,25	
<b>Grundstückssachwert, marktangepasst</b>			822.185 €
ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale			
entspricht	542 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.		1.517 €/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (ImmoWertV § 8 Abs.3)</b>			
Nachgenehmigung Wohnung über Garage			-3.000 €
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau, pauschal			-370.000 €
Summe boG			-373.000 €
<b>Grundstückssachwert</b>			449.185 €
nach Marktanpassung u. mit Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			

## 5.5 Ertragswertermittlung

### Allgemeines

Die Ertragswertermittlung zeigt grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit eines Objektes auf.

Grundlage der Ertragswertberechnung sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Umlagen, nicht objektspezifische Leistungen und Mehrwertsteuerzahlungen werden hierbei ebenso wenig berücksichtigt wie mitvermietete oder –verpachtete Einrichtungsgegenstände oder Dienstleistungen.

Den Einnahmen werden die für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbaren Quadratmetermieten zugrunde gelegt, die mit den üblicherweise anzurechnenden und anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen sind.

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes. Letzterer ergibt sich aus dem für das Objekt empirisch ermittelten objekt-, lage- und marktspezifischen Liegenschaftszins und dem derzeit genutzten und für die Ertragswertberechnung zugrunde gelegten Grundstücksanteil.

Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Sie werden entsprechend den tatsächlichen Kosten (gem. Haushaltabrechnung / Wirtschaftsplan) von den jährlichen Roheneinnahmen abgezogen bzw. nach den Vorgaben der EW-RL oder der einschlägigen Fachliteratur.

Bestehende vertragliche Vereinbarungen werden, soweit diese bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt.

Der sich aus den dargestellten Ermittlungen ergebende Jahresreinertrag wird vervielfältigt mit dem sich aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz sich ergebenden Rentenbarwertfaktor.

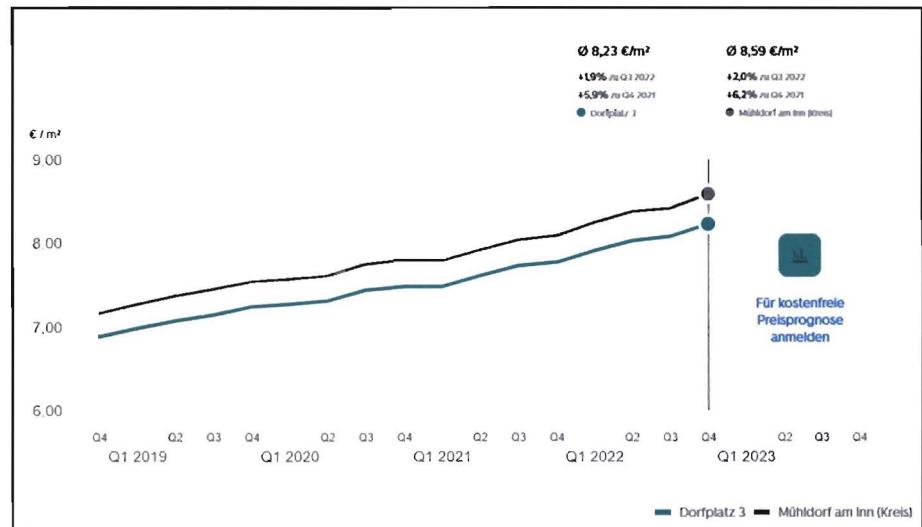
Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Der Bodenwert wird abschließend hinzugerechnet.

Da der theoretisch ermittelte Gebäudeertragswert keine möglicherweise bestehenden Schäden oder Mängel berücksichtigt, sind diese ggfls. gesondert zu berücksichtigen.

### Ortsübliche Mieten

Die ortsüblichen Mieten für Wohnungen im Umkreis des Bewertungsobjektes bewegen sich im IV. Quartal 2022 i. M. bei rd. 8,23 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Gewählter Mietansatz  
wegen Größe, Ausstattung und Baualter mit

Wohnung Hauptgebäude (173 m <sup>2</sup> Wfl.)	<u>7,50 €/m<sup>2</sup></u>
Gewerbliche Nutzfläche	<u>6,50 €/m<sup>2</sup></u>
Wohnung über Garage (80 m <sup>2</sup> Wfl.)	<u>8,00 €/m<sup>2</sup></u>
Garage	<u>50,00 €/Stp.</u>

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden, entsprechend den Vorgaben der EW-RL wie folgt gewählt:

- Verwaltungskosten<sup>5</sup> 4,0% des JRohE p.a.
- Instandhaltungskosten<sup>6</sup> entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung mit 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. p.a.  
Garagen 7,50 €/m<sup>2</sup> Ge-Nfl. p.a.  
90,55 €/Stp. p.a.
- Betriebskosten  
Die umlagefähigen Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt.

<sup>5</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 19 ImmoWertV, Verwaltungskosten, RN 68

<sup>6</sup> EW-RL, Anlage 1 - Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, Pkt. 1 b)

Die vom Eigentümer getragenen, nicht umlagefähigen Betriebskosten werden mit 1,9% des Jahresrohertrages angesetzt.<sup>7</sup>

- Mietausfallwagnis<sup>8</sup>  
je mit 3% des Jahresrohertrages bei Mischnutzung

#### **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird, die Instandsetzung unterstellt, auf rd. 30 Jahre geschätzt.

#### **Liegenschaftszinssatz / Vervielfältiger**

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Zangberg mit leicht eingeschränkter Infrastruktur.

Das Objekt ist wegen der Gründungsproblematik und des erheblichen Instandhaltungsstaus risikobehaftet.

Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen im Bestand ist zum Stichtag hoch.

Für gewerbliche Nutzung ist die Lage in der kleinen, ländlich geprägten Gemeinde wenig ansprechend.

Der Liegenschaftszinssatz wird, unter Berücksichtigung der vorbenannten objektspezifischen Eigenschaften, bei **3,0%** gewählt.

Der entsprechende Vervielfältiger beträgt bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren **19,60**.

#### **Bodenwertanteil**

Der Bodenwert für das Flurstück 22/4, Gmkg. Zangberg wird dem Gebäudeertragswert hinzugerechnet.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Kosten für die noch einzuholende Nachgenehmigung des Dachgeschossausbaus über der Garage wird mit ca. -3.000 € angesetzt.

Die Wertminderung wegen bestehender Schäden mit insgesamt -370.000 €.

(s. Pkt. 4.2.4 – Pflegezustand)

<sup>7</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kap. IV, § 19 ImmoWertV, RN 82

<sup>8</sup> EW-RL, Anlage 1 - Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, Pkt. 1 c)

### 5.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragswert zum 06.12.2022		Ertragswertberechnung		
Lage		84539 Zangberg, Dorfplatz 3		
Objektart		Wohn- /Geschäftshaus mit integrierter Doppelgarage		
Baujahr	unbekannt			
Wiederaufbau	1999			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer wirtschaftl.	~30 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	3,00%			
Wohnfläche Hauptwohnung	173 m <sup>2</sup>			
Gewerbl. Nutzfläche	289 m <sup>2</sup>			
Wohnung über Garage	80 m <sup>2</sup>			
Wohn-/Nutzfläche, ohne KG, DoGa	542 m <sup>2</sup>			
Garagen	2 Stp.			
Bodenwert TF 1 - Flst. 22/4	184.860 €			
<b>Jahresertrag</b>				
Hauptwohnung	173 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	1.299 €	15.587 €
Gewerbl. Nutzfläche	289 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	1.877 €	22.525 €
Whg. über Garage	80 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	640 €	7.680 €
Garagen	2 Stp.	50,00 €/Stp.	100 €	1.200 €
Summe	542 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.		3.916 €	46.992 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten, pauschal	1.880	€ p.a.	4,0% p.a.	-9.567 €
Instandhaltung Wo	3.038	€ p.a.	12,00 €/m <sup>2</sup>	
Instandhaltung Ge	2.166	€ p.a.	7,50 €/m <sup>2</sup>	
Instandhaltung Ga/Stp.	181	€ p.a.	90,55 €/Stp. p.a.	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	893	€ p.a.	1,9% des JRohE	
Mitausfallwagnis	1.410	€ p.a.	3,0% des JRohE	
	9.567	€ p.a.		
	entspricht ca. 20,4% des JRohE			
<b>Reinertrag des Grundstücks</b>				
Bodenwertverzinsung				-5.546 €
<b>Reinertrag der Gebäude</b>				31.878 €
VV (30 Jahre /3,0%)	19,60			
<b>Ertragswert des Gebäudes</b>				
zzgl. Bodenwert				624.819 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>				184.860 €
				809.679 €
Der Ertragswert entspricht		17,23		fache des JRohE
<b>Brutto-Anfangsrendite</b>		5,80%		
entspricht		1.494 €/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.		
<b>Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)</b>				
Nachgenehmigung Wohnung üb. Garage				-3.000 €
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau, pauschal				-370.000 €
Summe boG				-373.000 €
<b>Ertragswert des Gebäudes mit boG</b>				436.679 €

## 5.6 Flurstück 516/12 Gmkg. Zangberg

Das Flurstück 516/12 ist eigenständig nicht bebaubar und damit ein hausnahes Gartengrundstück, welches mit einem Gartenhaus bebaut ist.

Bodenwert (siehe Pkt. 5.3.3)	9.617 €
Zeitwert Gartenhaus	2.000 €
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>11.617 €</b>
Gerundet	<b>12.000 €</b>

## 6 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

### 6.1.1 Wertrelevante Grundlagen

Grundstücksfläche Flst. 22/4, Gmkg. Zangberg 790 m<sup>2</sup>

Zustand u. Entwicklung baureifes Land

i.S. § 5 (4) ImmoWertV

Bauleitplanung

BBP „Zangberg – Ortsmitte“

Wohn-/Geschäftshaus

mit integrierter Doppelgarage

Ursprungsbaujahr 1911

Versetzt nach Zangberg 1998

Hauptgebäude KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut

Wohnfläche Hauptwohnung ca. 173 m<sup>2</sup>

Gewerbliche Nutzfläche ca. 289 m<sup>2</sup>

Quergebäude EG, OG, DG nicht ausgebaut

Doppelgarage

Wohnfläche Wohnung im OG ca. 80 m<sup>2</sup>

### 6.1.2 Wertermittlungsparameter zum Stichtag in 2022

Bodenwert Flst. 22/4 ebfr 184.860 €  
Relativ 234 €/m<sup>2</sup>

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ~30 Jahre

Ausstattung mittel

Grundstückssachwert vor Marktanpassung 657.748 €  
Relativ 1.214 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Sachwertfaktor 1,25

Grundstückssachwert nach allg. MAP 822.185 €  
Relativ 1.517 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale (boG)

Nachgenehmigung Wohnung im Quergebäude -3.000 €  
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau -370.000 €

Grundstückssachwert mit boG 449.185 €

Grundstücksertragswert mit boG 436.679 €

**Verkehrswert**, gerundet 445.000 €

### 6.1.3 Gesamtwürdigung

Die gegenständliche Immobilie liegt im Landkreis Mühldorf und dort im Zentrum der eher ländlich geprägten Gemeinde Zangberg. Zangberg befindet sich im Einzugsgebiet der Kreisstadt Mühldorf.

Das Grundstück liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ 100).

Ferner ist der Baugrund in der oberen Schicht nicht tragfähig. In diesem Bereich sind, gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung, Pfahlgründungen erforderlich.

Die aufstehende bauliche Anlage besteht aus einem Hauptgebäude und einem Quergebäude und ist ein Teil eines ehemals denkmalgeschützten Vierseithofes.

Dieser Vierseithof wurde ursprünglich ca. um 1911 errichtet und 1998 nach Zangberg versetzt.

Das Hauptgebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über ein Erd- und Obergeschoss.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Quergebäude ist nicht unterkellert.

Im Erdgeschoss schließt ein ausgebauter Raum an das Hauptgebäude an. Zwischen diesem Raum und der Doppelgarage befindet sich der Treppenaufgang zu der Wohnung im Obergeschoss.

Die Wohnung über der Doppelgarage konnte nicht besichtigt werden.

Gemäß Auskunft der VG Oberbergkirchen wurde der Ausbau zu einer Wohnung bisher nicht genehmigt.

Hierzu müsste eine Baugenehmigung nachträglich eingeholt werden. Ob ein positiver Bescheid erfolgt kann zurzeit nicht unterstellt werden.

Für den nachträglich einzureichenden Bauantrag wurde ein Wertabschlag angesetzt.

Die bauliche Anlage hat seit 1998 keine durchgreifende Modernisierung erfahren.

Es sind zahlreiche Schäden am Objekt vorhanden.

Insbesondere ein extremer Holzwurmbefall.

Hierzu wurde ein Gutachten über Bauschäden aus dem Jahr 2020 vorgelegt.

Die Feststellungen von Herrn Dipl.-Ing. Dieter Obermeier haben in dem hier erstellten Wertgutachten Eingang gefunden.

Für die Wertfindung wurde sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren angewendet.

Der Verkehrswert wurde aus den ermittelten Teilwerten abgeleitet.

## 7 Verkehrswerte

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten und beschafften Unterlagen sowie erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen ermittle ich für das Wohn- und Geschäftshaus mit Doppelgarage in 84539 Zangberg, Dorfplatz 3 auf Flst. 22/4, Gmkg. Zangberg und für das Flurstück 516/12, Gmkg. Zangberg zum Stichtag 06.12.2022 folgende gerundete Verkehrswerte

Flst. 22/4, Gmkg. Zangberg  
Bebaut mit Wohn-/Geschäftshaus **445.000 €**  
i. W. Vierhundertfünfundvierzigtausend Euro

Flst. 516/12, Gmkg. Zangberg  
Bebaut mit Gartenhaus **12.000 €**  
i. W. Zwölftausend Euro



07. Februar 2023

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

Das Gutachten umfasst 47 Seiten und die Fotodokumentation

4 Fertigungen  
1 Archivexemplar

Auftraggeber  
SV-Büro

## 8 Fotodokumentation



**Dorfplatz 3**



**Nordseite**



**Ostseite, Doppelgarage**

**Wohngebäude**



**Öl-Zentralheizung, Pufferspeicher**



**Heizungsrohre**

**Außentreppe zum Keller**

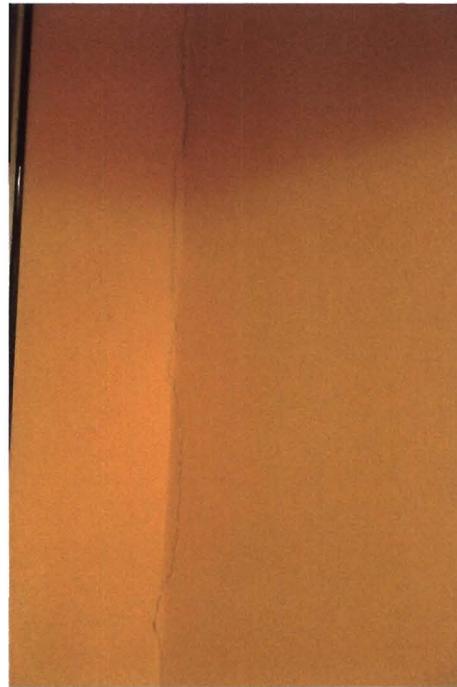
## Schäden



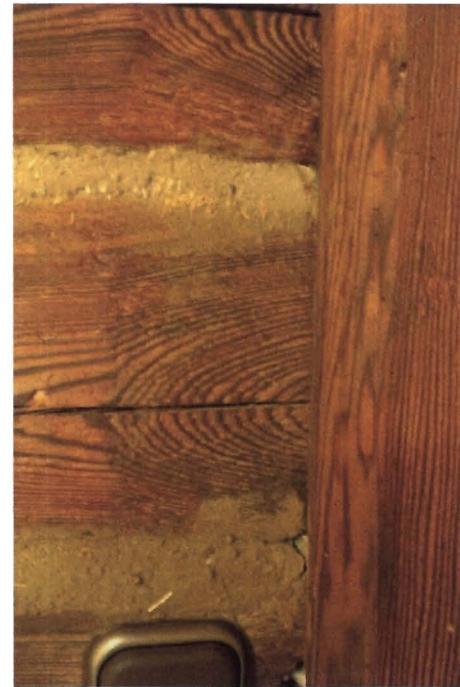
**Holzbockkäferbefall**



**Balkon mit Holzbockkäferbefall**



**Risse im Mauerwerk**



**Holzwand**



**Befall im Holzboden**

**Gewerbeeinheit**



**Hauseingang Gewerbeeinheit**



**Fenster**

**Gartenhaus auf Flst. 516/12**



**Garage**



**Garagentore**



**Fliesenboden schadhaft**



**nicht ausgebautes WC in Garage**

### Außenbereich



**Absenkung der Bodenplatten**

Amtsgericht Mühldorf/Inn  
At. für Vollstreckungssachen  
Innstrasse 1  
  
84453 Mühldorf a. Inn



Sachverständige für Immobilienbewertung  
Immobilienökonom (ebs)



Öffentlich bestellt und vereidigt  
IHK München und Oberbayern  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Mühl dorfer Str. 60, 84419 Schwindegg  
Tel.: 08082 – 226163  
Fax: 08082 – 226187  
e-mail: info@immowert-brandau.de

Bankverbindung:  
norisbank  
IBAN DE 187602 6000 0189 1621 00  
BIC NORS DE 71XXX

25. Juli 2023

**K 23/21**

I.S. ZAUS, D. ./. ZAUS, M. U.A.

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN GA 230603 ZANGBERG, DORFPLATZ 3

Beschluss vom 05.06.2023

„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeeobjekte zu schätzen. Aufgrund von Einwendungen gegen das Gutachten vom 07.02.2023 sind streitige Fragen zu klären.“

**SS Rechtsanwalt Wolf Müller-Güldemeister vom 30.03.2023**

1. Ordnungsgemäße Ladung

Am 05.10.2022 wurden beide Parteien per Einschreiben/Rückschein über den vorgesehenen Besichtigungstermin am 25.10.2022 benachrichtigt.

Nachdem Herr ██████████, wegen Erkrankung, den Termin abgesagt hat wurde am 24. Oktober 2022 ein neuer Besichtigungstermin für den 16. November 2022 festgelegt und ebenfalls per Einschreiben /Rückschein an beide Parteien versendet.

Beide Briefe an Herrn ██████████ sind zurückgeleitet worden.

Herr ██████████ ist Antragsteller des Verfahrens.

Er sollte mittels Nachsendeauftrag bei der DPAG dafür sorgen erforderliche Informationen zu erhalten.

Kopie der Rückläufe ist als Anlage beigefügt.

2. Grafiken nicht lesbar

Die Grafik für die Hochwassergefährdung mit Legende wurde seitens der VG Obertauferkirchen als Link zur Verfügung gestellt. (s. S. 13 des Gutachtens vom 07.02.2023)

Auch der Bebauungsplan „Ortsmitte“ wurde mit Legende von der VG Obertauferkirchen zugesendet (s. S. 15-17 des Gutachtens vom 07.02.2023)

Für die bessere Lesbarkeit sind diese Dateien hier als Anlage beigefügt.

3. Übernahme von Angaben aus altem Parteigutachten

s. S. 28 des Gutachtens

„die Schäden waren auch bei der Objektbegehung am 06.12.2022 ersichtlich“

Die Kostenansätze für die Schadensbeseitigung aus dem Gutachten Obermeier wurden anhand von Kostenansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur überprüft und für plausibel befunden.

(Baukosten 2020/21 – Instandsetzung / Sanierung, Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel)

Das Gutachten Blaumoser hat in meinem GA vom 07.02.2023 keinen Eingang gefunden.

Aus dem GA Obermeier wurden lediglich die Kostenansätze für die Instandsetzung / Sanierung entnommen.

4. Hochrechnung Instandsetzungskosten

Es wird immer schwieriger Handwerkerleistungen überhaupt zu erhalten.

Allein aufgrund der fortschreitenden Inflation, der gestiegenen Material- und Energiekosten werden Bauleistungen immer teurer.

Von einer Entspannung bei den Baupreisen kann in keiner Weise die Rede sein.  
(siehe Anlage destatis - Konjunkturindikatoren – Stand 10. Juli 2023)

5. Widersprüchliche Aussagen

Es ist richtig, dass keine Untersuchungen (d.h. Bauteilöffnungen) durchgeführt wurden. Holzwurmbefall ist allerdings augenscheinlich ersichtlich, ohne dass Bauteilöffnungen durchgeführt werden müssen.

Dieser zeigt sich z.B. durch lange, ovale Schlupflöcher im Holz, Fraßgeräusche der Larven und das Fraßmehl am Boden (s. S. 50 des Gutachtens).

Fraßgeräusche waren bei der Objektbegehung ebenfalls zu vernehmen.

6. Hochwassergebiet

Für das Gebiet sind Pfahlgründungen erforderlich, da es sich um ein „Torfgebiet“ handelt!  
(Auskunft der Gemeinde Obertaukirchen vom 15.12.2022)

„Aufgrund der Bodenverhältnisse (Torf) muss eine geprüfte statische Berechnung auf der Baustelle vorliegen. Eine grundwasserdichte Wanne ist nötig“.  
(Auflage aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 01.06.1999)

Aus der Standortauskunft Baugrund im UmweltAtlas Bayern ist ersichtlich, dass besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind.

(Die Standortauskunft Baugrund, UmweltAtlas Bayern ist als Anlage beigefügt)

Der im Gutachten vorgenommene Abschlag ist gerechtfertigt!

Im Übrigen würde die „Insel“ bei einem Hochwasserereignis auch nicht verschont bleiben. Der Einbau einer Pumpenvorrichtung spricht dafür.

7. Dachgeschoss ausgebaut

Im Dachgeschoss gibt es weder eine Heizung noch eine Nasszelle.

Der Raum im Dachgeschoss entspricht nicht den Anforderungen an Art. 45 (2) der Bay-BauO da dieser, wegen zu geringer Fensteröffnungen, nicht ausreichend belichtet und belüftet werden kann. Zudem gibt keinen zweiten Fluchtweg.

Es handelt sich damit lediglich um einen komfortablen Speicher.

8. Miethöhe

Es wurde die ortsübliche Miete angesetzt.

(s. S. 41 des Gutachtens)

9. Baujahr

Bauantrag zum Wiederaufbau eines denkmalgeschützten Wohnstallhauses mit Doppelgarage vom 14. April 1999 hat vorgelegen.

Aus dem Schriftsatz des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.01.1999 (AZ 35/1 – 92/99) geht ferner detailliert hervor, dass es sich um einen Wiederaufbau handelt.

Das Denkmalamt hat genauestens festgehalten welche Bauteile Wiederverwendung finden und wie der Einbau neuer ergänzender Bauteile erfolgen muss.

**10. Restlaufzeit von 30 Jahren**

Das Gebäude stammt in großen Teilen aus dem 19. Jhd.

Es wurde im Jahr 1999 wiederaufgebaut.

Es handelt sich also nicht um einen Neubau aus dem Jahr 1999!

(Bauantrag vom 01.04.1999 und Baugenehmigung vom 01.06.1999)

Das Gebäude ist zu einem Großteil als Holzbau errichtet.

Derartige Bauteile haben eine kürzere Lebensdauer.

Nach 30 Jahren ist im Allgemeinen die technische Ausstattung überaltert und muss erneuert werden.

Seit Wiederaufbau im Jahr 1999 sind keine durchgreifenden Modernisierungen erfolgt.

Diese Umstände führen dazu, dass die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer**, nach Instandsetzung, auf rd. 30 Jahre geschätzt wurde.

**11. Zu viele Mängel angegeben**

Alle vorgefundene Schäden sind unbedingt im Gutachten aufzuführen.

Verwendungszweck für dieses Gutachten ist

„**Vorbereitung des Versteigerungstermins**“!!!

Bietinteressenten müssen über diese Schäden Kenntnis erhalten.

Das Gutachten dient hier nicht vorrangig der Vermögensauseinandersetzung.

**12. Keller nicht berücksichtigt**

Die Räume im Keller sind keine Aufenthaltsräume im Sinne der Bayerischen Bauordnung. Sie werden nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Die Kellerflächen wurden als Nutzfläche berechnet

(s. S. 31 des Gutachtens vom 07.02.2023).

Ein separater Mietansatz erfolgt hier nicht da es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne der BayBauO handelt.

**13. Gartenhaus**

Die vorgebrachten Argumente können nicht nachvollzogen werden.

Zwar verfügt das Gartenhaus über Stromanschluss, eine „Küche“ ist jedenfalls nicht vorhanden, lediglich eine einfache Kochgelegenheit.

Der Kostenansatz für die Errichtung der Terrasse ist mit 12.000 € völlig überzogen.

Dies entspricht einem Preis von > 570 €/m<sup>2</sup>.

Aktuelle Preise<sup>1</sup> für Holzterrassen liegen bei ca. 150 €/m<sup>2</sup>

**Was kosten Holzterrassen?**

Die Kosten für eine Holzterrasse liegen je nach Art der Dielen durchschnittlich zwischen 60 bis 150 Euro pro Quadratmeter.

**Kosten für eine Holzterrasse:**

- 10 qm: 600 bis 1.500 Euro
- 20 qm: 1.200 bis 3.000 Euro
- 30 qm: 1.800 bis 4.500 Euro
- 40 qm: 2.400 bis 6.000 Euro

Ferner machten das Gartenhaus und auch die Holzterrasse bei der Begehung einen deutlich älteren Eindruck.

Auch ein Wert von 60 Tsd. EURO für den Erwerb des Gartenhauses im Jahr 2016 kann nicht nachvollzogen werden.

Blockbohlenhäuser mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup> sind aktuell für deutlich unter 10.000 € zu haben.<sup>2</sup>



**Gartenhaus SA17 - 44 mm Blockbohlenhaus, Grundfläche: 19,90 m<sup>2</sup>, Satteldach**

UVP 7.719,00 €<sup>3</sup>

**nur 4.289,00 €**

Sie sparen 44%

inkl. MwSt., zzgl. 79,00 € Versandkosten

Berücksichtigt man die Alterung dieser Bauteile, so ist der Kostensatz von 2.000 € korrekt geschätzt.

<sup>1</sup> ENGLPUTZEDER, Böden & Zäune (Internetrecherche)

<sup>2</sup> Steiner Shopping Gartenhäuser (Internetrecherche)

14. Zu den Schriftsätzen vom 03.05.2023 (RA Loserth) und vom 24.05.2023 (RA Müller-Güldemeister) ist keine ergänzende Stellungnahme erforderlich.  
Die Fragen sind bereits hinreichend unter den Punkten 1-13 beantwortet.

### Fazit

Die im Gutachten 220808 vom 07.02.2023 erfassten Befundtatsachen wurden sorgfältig recherchiert und sachgerecht in die Schätzung eingearbeitet.  
Eine Überarbeitung der Berechnungen ist nicht erforderlich.  
Die Verkehrswerte wurden korrekt geschätzt.



25. Juli 2023

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

### Anlagen

- Kopie Rückläufe DPAG
- Hochwasserberechnung Zangberg / Standortauskunft Baugrund – UmweltAtlas Bayern
- Bebauungsplan „Ortsmitte“ Gemeinde Zangberg
- Schriftsatz Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 07.01.1999 AZ 35/1 – 92/99
- Konjunkturindikatoren / Baupreisindizes 2018 bis 2023 destatis – Statistisches Bundesamt (Stand 10. Juli 2023)

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau, Mühldorfer Str. 60, 84419 Schwabmünchen

## EINSCHREIBEN 7 RÜCKSCHEIN

Herr

1000

**EINSCHREIBEN  
RUECKSCHEIN**



Deutsche Post   
Fr 24.10.22 5,70

F1 0119 95E2  
00 2332 A8E8

RR 97 565 938 8DE 112



<b>Deutsche Post</b>	
<b>Zurück</b>	
Empfänger/Firma unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln.	
Empfänger verzogen. Einwilligung zur Weitergabe der neuen Anschrift liegt nicht vor. Annahme verweigert.	
Empfänger soll verstorbien sein.	

<b>Deutsche Post</b>	
<b>Zurück</b>	
X	Empfänger/Firma unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln.
	Empfänger verzogen. Einwilligung zur Weitergabe der neuen Anschrift liegt nicht vor.
	Annahme verweigert.
	Empfänger soll verstorben sein.
	Nz. Tag/Monat 912-510-100 Okt. 10

**EINSCHREIBEN  
RUECKSCHEIN**



Deutsche Post   
Fr 05.10.22 5,70

F1 0119 95E2  
00 2332 999E

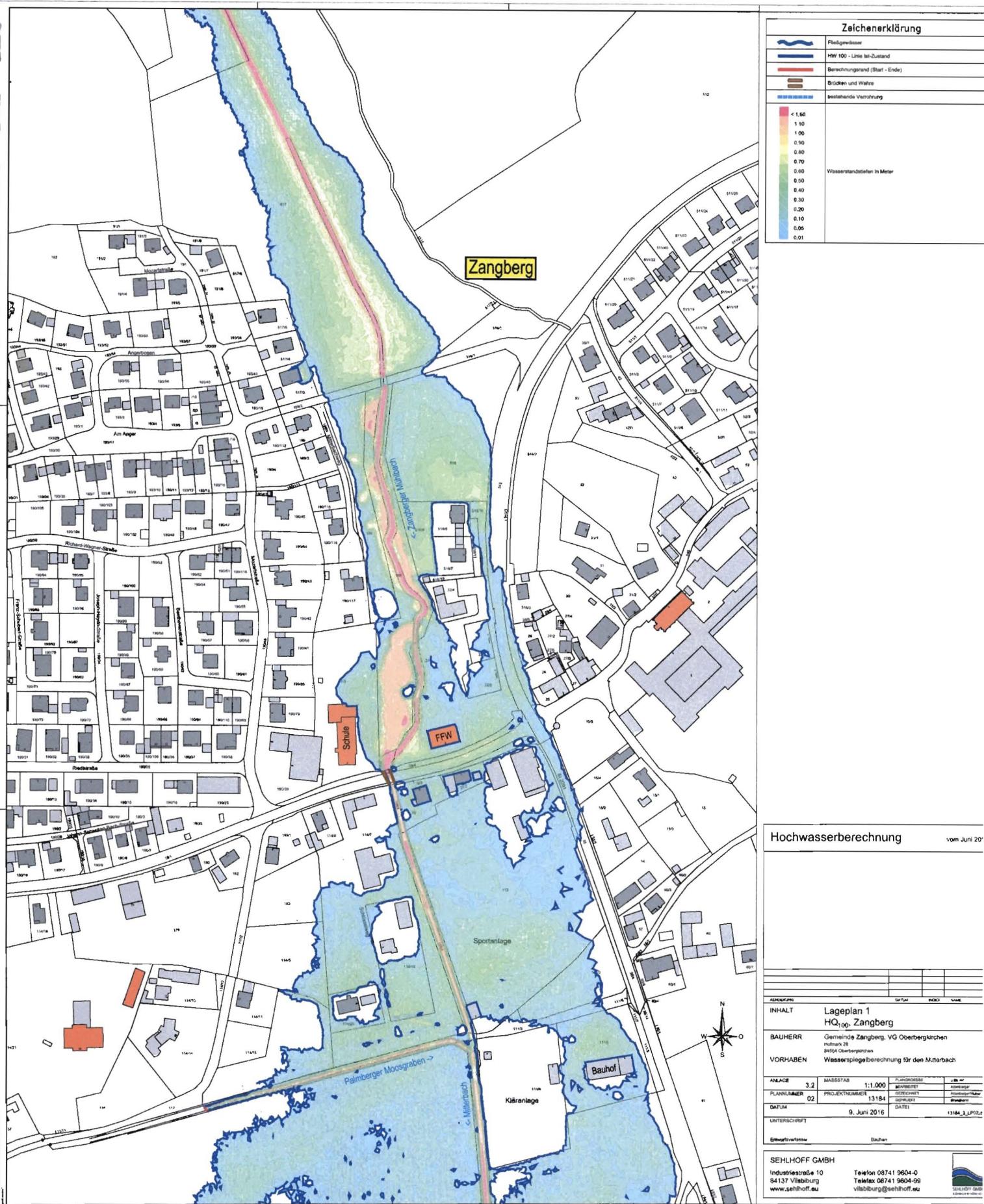
RR 97 565 748 9DE 112



Dipl.-Ing. Gabriele Brandau, Mühldorfer Str. 60, 84419 Schwabmünchen

Herr

10 of 10





## Angewandte Geologie

### Standortauskunft Baugrund



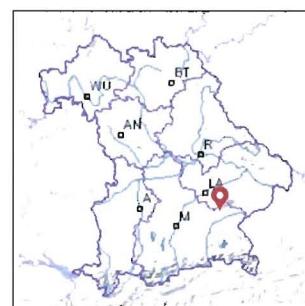
Zangberg

UTM-Koordinaten (Zone 32):

Ostwert: 754.003

Nordwert: 5.352.556

Höhe [m NHN]: 417,1



### Ingenieurgeologische Bewertung des Standorts

- ⓘ Im Untergrund sind zu erwarten:  
**bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen**
- ⓘ Allgemeiner Baugrundhinweis:  
**wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar**
- ! Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit:  
**sehr gering bis gering**

[Details](#)

### Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort

- ✓ Grabbarkeit im 1. Meter: **oft mittelschwer grabbar**
- ✓ Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.
- ! Es gibt **Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände**.
- ! Es handelt sich bereichsweise um **humusreiche Böden**.

[Details](#)

### Geogefahren am Standort

- ✓ Im Umkreis von 200 Metern **gibt es keine Hinweise auf Geogefahren**.

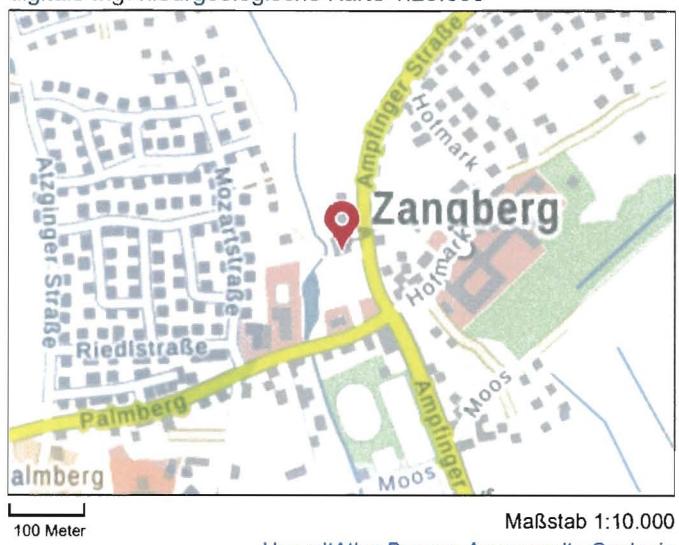
# Geologie und Ingenieurgeologie am Standort

[Zurück zur Titelseite](#)

digitale Geologische Karte 1:25.000



digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25.000



## Gesteinseinheit ab ca. 1 Meter Tiefe am Standort



Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän

## Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 (dGK25)

Bayernweite Gesteinsbeschreibung (nach der dGK25)	
Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet	

Hinweis bzgl. Baugrundeigenschaften	
meist lehmige Ablagerungen mit lokal stark unterschiedlichen Anteilen an größeren Komponenten. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand, bei Entwässerung starke Setzungen möglich.	

Organische Anteile	
z. T. organische Reste aller Art, z. T. Holz	

Einlagerungen	
lokal Steine und Blöcke	

## Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)



Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen

Allgemeiner Baugrundhinweis	
wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar	

Mittlere Tragfähigkeit	
sehr gering bis gering	
Mögliche Bodengruppen	
ST, GU*, SU*, GT*, ST*, UL, UM, TL, TM, TA, teils HZ, HN, F, OU, OH, OT	

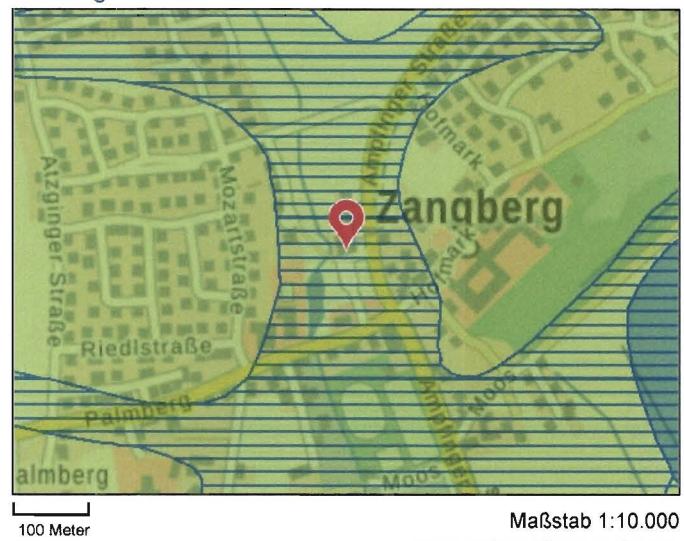
# Boden, Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort

[Zurück zur Titelseite](#)

Übersichtsbodenkarte 1:25.000



Karte der Grabbarkeit 1:25.000 mit Hinweisen zu Grabungshindernissen



## Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort

76b

Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Die vollständige Legende ist im UmweltAtlas Bayern ersichtlich ([UmweltAtlas Bayern: Boden](#)).

Wassereinfluss im 1. Meter *	Grabbarkeit im 1. Meter **
Stauwasser: unbeeinflusst	oft mittelschwer grabbar
meist grundwasserbeeinflusst (Flächenanteil: 60 %)	kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter

Der gewählte Standort liegt auf einer vorwiegend **landwirtschaftlich genutzten Fläche, Brachfläche oder bebauten Fläche**.

\* nach VKR 1.36

\*\* nach VKR 1.35

## Wassereinfluss (nach bodenkundlicher Kartierung)

- ① In der Legendeneinheit treten keine Kolluvien auf. Es gibt keinen Hinweis auf eine Beeinflussung des kartierten Bodens durch Oberflächenzufluss.
- ① Stauwassereinfluss: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden
- ① Grundwassereinfluss\*\*\*: Grundwasser räumlich stark wechselnd, meist < 13 dm tief, örtlich oberflächennah

\*\*\* Grundwassereinfluss bis ca. 2 Meter Tiefe

## Grabbarkeit im 1. Meter

Grabbarkeitsstufen innerhalb der Legendeneinheit:

Grabbarkeit	Flächenanteile
fließende Bodenarten	0 %
leicht grabbar	30 %
mittelschwer grabbar	70 %
mittelschwer bis schwer grabbar	0 %
schwer grabbar	0 %
sehr schwer grabbar	0 %
nicht grabbar	0 %

## Humusgehalt

Humusgehalte innerhalb der Legendeneinheit:

Horizontgruppe	[Masse-%]	Bezeichnung
Oberboden	11,8	sehr stark humos
Unterboden	2,5	mittel humos
Untergrund	0	humusfrei

# Bebauungsplan

## Ortssmitte

### Deckblatt Nr. 2

Gemeinde: Zangberg  
Landkreis: Mühldorf a. Inn  
Regierungsbezirk: Oberbayern



#### PRÄAMBEL:

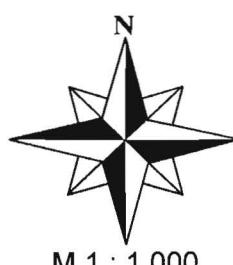
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414), 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466, 479) dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

#### SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Gemeinde Zangberg

Erstelldatum: 26.01.2006  
Geändert: 06.03.2006, 27.04.2006



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise laut § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO.
- 3.2 Ebenso gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO, sowie die festgesetzten Haustypen laut § 22 Abs. 2 bis 4 BauNVO.

## 4.1 Gestaltung Art. 91 BayBO

### GÜLTIG NUR FÜR DAS MISCHGEBIET MI2

#### 4.1.1 Dachgestaltung

Firstrichtungen: In der Bebauungsplanzeichnung sind die festgesetzten Firstrichtungen eingetragen.

Dachform: Es sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in rechteckiger Form zugelassen

Dachneigung: 32 bis 38 Grad. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind nicht zulässig.

Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachpfannen in naturroten Farben

Dacheinschnitte: unzulässig, ebenso negative Dachgauben

Quergiebel: Quergiebel, Stand- und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie die Wandhöhe von 6,50 m nicht überschreiten und die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt. Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten.

Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Dachgauben zulässig.

Dachfenster: Pro Hauseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1 m<sup>2</sup> zulässig. Ein Nebeneinander von Dachgauben und Dachfenstern ist nicht zugelassen.

## 4.1.2 DACHÜBERSTÄNDE

Ortgang: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Traufe: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Wandhöhe: bei II+D nicht über 6,50 m gemessen ab FOK Erdgeschoss bis Schnitt mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) darf in der Hausmitte nicht mehr als 0,30 m über der davor liegenden Straßenhöhe der Erschließungsstraße liegen.

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten.

Gestaltung: Die Baukörper sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Übereckbalkone, sowie unruhige Gliederungen nicht zulässig.

## 4.2 Gestaltung Art. 91 BayBO

### GÜLTIG NUR FÜR DAS MISCHGEBIET MI1

#### 4.2.1 Dachgestaltung

Firstrichtungen: In der Bebauungsplanzeichnung sind die festgesetzten Firstrichtungen eingetragen.

Dachform: Es sind Satteldächer, Grabendächer und Flachdächer (Mehrzweckhalle), Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in rechteckiger Form zugelassen

Dachneigung: 28 bis 38 Grad.

Quergiebel: Quergiebel, Stand- und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie eine Wandhöhe von 7,00 m nicht überschreiten und die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt. Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten.

Auf der Parzelle 3 ist ein Zwerchhaus mit einer Breite von bis zu 5 Meter zulässig.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Dachgauben zulässig.

Dachfenster: Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1 m<sup>2</sup> zulässig.

## 4.2.2 DACHÜBERSTÄNDE

Ortgang: nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachungen max. 1,50 m.

Traufe: nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Wandhöhe: bei II+D nicht über 6,80 m gemessen ab FOK Erdgeschoss bis Schnitt mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) darf in der Hausmitte nicht mehr als 0,30 m über der davor liegenden Straßenhöhe der Erschließungsstraße liegen.

## 4.3 Gestaltung Art. 91 BayBO

### GÜLTIG FÜR DIE MISCHGEBIETE MI1 UND MI2

4.3.1 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:  
Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz, farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

4.3.2 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zugelassen.

4.3.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

4.3.4 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern.

4.3.5 Sonnenkollektoren sind aus nicht reflektierendem dunkeln Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

## 5. Flächen für Garagen und Nebengebäude § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude und Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 10 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig.

5.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.3 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 5.4 Die Wandhöhe der Garagen darf im Mittel 3,0 m nicht überschreiten.
- 5.5 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

## 6. Freiflächengestaltung / Einfriedungen § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB u. § 11 BayBO

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 6.1.1 Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten
- 6.1.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 6.1.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
- 6.2 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Terrassen) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen. Die Befestigung von Flächen über die festgesetzte Größe hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen bzw. Rasenpflaster oder Kies zulässig.
- 6.3 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Vorgaben der TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) in den Mitterbach bzw. den Dorfweiher abzuleiten.
- 6.4 Gestaltung der Einfriedungen
- 6.4.1 Art und Ausführung:
- Straßenseitige Begrenzung
- Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.
- Höhe: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden.
- Stützmauern: unzulässig.
- Sockelhöhe: nur straßenseitig max. 10 cm; am Rand des Baugebietes in Richtung zur freien Natur sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
- 6.4.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zwischen den Grundstücken sind auch Drahtzäune bis 1,0 m mit dichter Vor- und Hinterpflanzung erlaubt Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind nicht zulässig

6.5 Die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

## 7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

## 8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

## 9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB / § 48 AGBGB

9.1 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind mit den Einzelbauanträgen (ab 3 WE), qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen.

9.2 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

### Abk. Bäume I. Ordnung:

APL	Acer platanoides	Spitz – Ahorn
AP	Acer pseudoplatanus	Berg – Ahorn
BP	Betula pendula	Sand – Birke
FE	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
QR	Quercus robur	Stiel – Eiche
SA	Salix alba	Silberweide
TC	Tilia cordata	Winter – Linde
TP	Tilia platyphyllos	Sommer – Linde

### Bäume II. Ordnung:

AI	Alnus incana	Grau – Erle
AG	Alnus glutinosa	Schwarz – Erle
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SO	Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
PA	Prunus avium	Vogel – Kirsche
PCC	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
	(wahlweise Obstbäume)	

### Sträucher:

z.B. Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Weißdorn, Vogelbeere, Wolliger Schneeball.

9.3 Besondere Festsetzungen für Gehölzpflanzungen:

Aufbau eines bachbegleitenden Feldgehölzes Pflanzabstand im Raser 2 x 2 m

### Bäume I. und II. Ordnung

3 %	Alnus glutinosa	Schwarz – Erle
2 %	Salix fragilis	Knackweide

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5 %	Prunus avium	Vogel – Kirsche
5 %	Prunus padus	Trauben – Kirsche
<hr/>		
Sträucher		
20 %	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
20 %	Salix Purpurea	Purpurweide
10 %	Salix aurita	Öhrchenweide
20 %	Ligustrum vulgare	Liguster
5 %	Rosa canina	Hunds – Rose
5 %	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
5 %	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

100 %

9.4 Bei Anpflanzungen ist § 48 AGBGB anzuwenden.

## 10. Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten.

## 11. Immissionsschutz

An den nächstgelegenen Immissionsorten im Mischgebiet werden durch den Lärm der Staatsstraße 2091 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um max. 3 dB (A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen werden wegen der geringfügigen Überschreitung nicht gefordert.

## 12. Altlasten

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde in dem Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## 13. Gebäudeabbruch (Anwesen Palmberg 2)

Gebäude die abgebrochen werden, müssen an gleicher Stelle, mit einer vergleichbaren Kubatur wieder hergestellt werden.

## 14. Gasleitung

Der Schutzbereich der Gasleitung darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

## 15. Hinweise / Empfehlungen

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

## TEXTLICHE HINWEISE

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes (ca. 0,7 - 1,1 m unter Gelände) wird auf die Notwendigkeit einer Genehmigung für eine evtl. nötige Bauwasserhaltung hingewiesen. Hierfür ist mindestens eine Woche vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sachgebiet Wasserrecht eine Genehmigung nach Art. 17a Bayer. Wassergesetz zu beantragen."
2. Da es sich um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich handelt, bei dem auch evtl. hochdrückendes Grundwasser eine Rolle spielen könnte, wird empfohlen, für Heizungen entweder kein Heizöl zu verwenden (Gas, Wärmepumpen, Holzpellets etc.), Heizöltanks nicht im Keller aufzustellen oder aber bei Heizöllagerung im Keller nur Tanks zu verwenden, die für Überschwemmungsgebiete bauaufsichtlich zugelassen sind (Liste ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn erhältlich bzw. kann von der Internetseite <http://www.lra-mue.de>, Suchbegriff „Heizöltanks“ heruntergeladen werden).
3. Auf den Bestand eines von Nord nach Süd verlaufenden, vorhandenen 20-kV Kabelsystems wird hingewiesen. Die Lage dieses Kabels ist vor jeglichen Arbeiten in diesem Bereich, mittels Spartenanfrage bei der E.ON Ampfing, Mobil-Oil-Straße 34, 84539 Ampfing separat zu erfragen. Vor Bauarbeiten muss unbedingt die Art der Bautätigkeiten und deren Umfang mit E.ON abgeklärt werden.

Der Schutzzonenbereich des 20-kV-Kabels beträgt für Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Im Schutzzonenbereich von Erdkabeln ist bei einer Bepflanzung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 2,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenordnung 1990.

## 1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

### 1.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

1.2.1



Mischgebiet § 6 BauNVO

## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Dachausbau möglich

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß für MI1

0,5

Grundflächenzahl als Höchstmaß für MI2

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß für MI1

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstmaß für MI2

## 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1



offene Bauweise

3.1.1



nur Einzelhäuser zulässig

3.5.1.



Baugrenze

3.5.2.



Baugrenze für Sportanlagen

3.5.3.



Firstrichtung

## 6. **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1.



öffentliche Straßenverkehrs-, Wegefläche

6.2.



Straßenbegrenzungslinie

6.3.



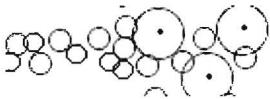
öffentliche Parkplätze, Gehwege

6.4.

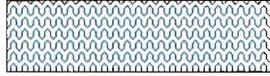
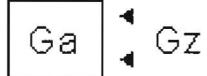


öffentliche Parkplätze

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.5.  Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
7. **Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1  Trafostation
- 7.2  Gasleitung mit Schutzbereich von 3 Metern beidseits der Leitungsachse
9. **Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1.  öffentliche Grünflächen, Rasenflächen
- 9.2.  Straßenbegleitgrün
- 9.3.  kartiertes und zu erhaltendes Biotop 7740-0030, Teilfläche 12
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.  Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar) oder Erhaltungsgebot für bestehende Einzelbäume, die zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen sind
- 13.3.  lockere, raumbildende Gehölzpflanzungen
15. **Sonstige Planzeichen**
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.14.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15.15.  Anbaufreie Zone zur Staatsstraße von 20 Metern (siehe Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

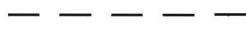
## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 15.16.  Dorfplatz
- 15.17.  Wasserfläche (Dorfweiher, Mitterbach)
- 15.18.  Steg
- 15.19.  Gz Garagen, Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 15.20.  Maibaum

# PLANLICHE HINWEISE

## 16. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

16.1.  Flurstücksgrenze

16.2.  vorgeschlagene Flurstücksgrenze

16.3. 22/5 Flurstücksnummer

16.3.  Grenzstein

## 17. Bauwerke

17.1.  bestehende Gebäude

17.2.  bestehende Nebengebäude, Garagen

## 18. Wege

18.1.  abgemarkter Weg

## 19. Verschiedenes

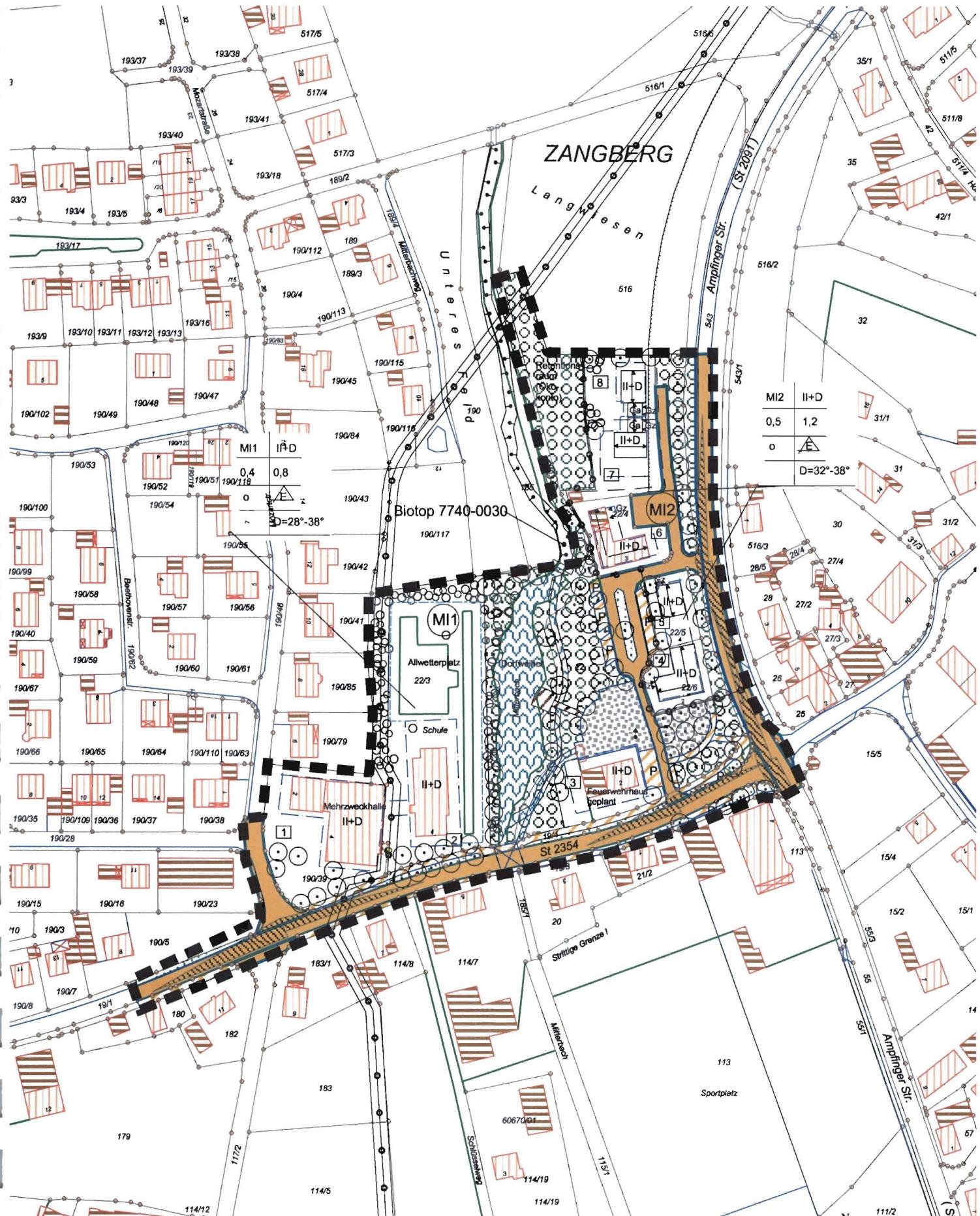
19.2.  Parzellennummer

# ÜBERSICHTSPLAN



Mit freundlicher Genehmigung der GVG, Geographische Verlagsgesellschaft mbH, Holbeinstr. 2, 81679 München, Tel.: 089/4707351, Lizenz-Nr.: 75.131/00.

Planzeichnung - Bebauungsplan Ortsmitte, Deckblatt Nr. 2



Kartengrundlage: DFK, Copyright  
Bayerische Vermessungsverwaltung  
Stand 09/2005

1:2000



JBAYER. LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

POSTF. 100203 -80076 MÜNCHEN  
A 1 - We/ku

55/1- 92/99

80539 MÜNCHEN, 7.1.1999

HOFGRABEN 4

FERNSPRECHER 089/2114-0

DURCHWAHL 2114-232

TELEFAX 089/2114-300

Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege - Postf. 100203 - 80076 München

Landratsamt Mühldorf  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Postfach 409

94446 Mühldorf am Inn

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Eing. 14. APR 1999  
Nr. ....

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Einge. 25. JAN 1999  
Nr. 35

Betr.: Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;  
Wiederaufbau des 1987 abgebauten Wohnstallhauses aus Brunn 6, Fl.Nr. 1128,  
Gemeinde Mehring, Lkr. Altötting in Ampfing, Industriestraße, Fl.Nr. 685/24,  
Lkr. Mühldorf

Bezug: Persönliche Vorsprache des neuen Eigentümers Heizungsbauer [REDACTED],  
[REDACTED] sowie des beauftragten Bautechnikers  
und Zimmermeisters Parstorfer unter Vorlage von Bestands- und Wiederaufbauplänen  
am 4.1.1999

I.

Das o.g. Gehöft war in der Denkmalliste wie folgt verzeichnet:

Brunn (Gemarkung Mehring) Haus Nr. 6, Vierseithof, Wohnhaus mit Einfahrtstor, 1. Hälfte 19.  
Jahrhundert, Kuhstall 1894, Stadel 2. Hälfte 19., (Flur Nr. 1128).

Das Wohnstallhaus wurde 1987 für eine damal geplante Transferierung in den Landkreis Berchtesgadener Land ausreichend genau zeichnerisch aufgenommen und in einem Plansatz M 1 : 100 dargestellt, ebenso wurden ausreichend Fotos hergestellt. Der Planfertiger war seinerzeit Dipl.-Ing. Architekt BDA Fritz Döberl, Wilhelm-Diess-Weg 9, München, Tel. (089) 932969.

Nach der Dokumentation wurde der Blockbau nach entsprechender Kennzeichnung aller Teile sorgfältig abgebaut und für den Wiederaufbau eingelagert. Ebenso wurden auch vom Erdgeschöß alle transferierbaren Holzbauteile eingelagert. Das Wohnstallhaus besitzt ein Oberge-

schoß aus Blockbau, wohl aus dem späten 18. oder frühen 19. Jahrhundert. Die Befensterung dürfte nicht vergrößert worden sein. Das Erdgeschoß könnte bauzeitlich sein, möglicherweise aber aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammen; die größere Befensterung mit festem Mittelstück weist auf diese Bauzeit hin.

Der sehr kleinräumige Querflezgrundiß mit Stallungen westlich des Flezes ist im Vierseithofverband eine eher ungewöhnliche Erscheinung.

Die spätere Umnutzung des Erdgeschosses zu Stallung und Garage mit großem Mauerumbau und das Einbrechen großer Fensterflächen im Obergeschoß für einen Taubenkobel haben die Bausubstanz empfindlich geschädigt und reduziert. Da der seinerzeitige Interessent im Landkreis Berchtesgadener Land keine Baugenehmigung erhielt, zerschlug sich das Projekt. Herr [REDACTED] hat die eingelagerten Bauteile nunmehr erworben und Herrn Parstorfer mit dem denkmalgerechten Wiederaufbau an o.g. Ort beauftragt. Der neue Ort liegt innerhalb der oberbayerischen Vierseithoflandschaft und ist bezüglich seiner hausgeographischen Standortgerechtigkeit wesentlich besser geeignet als das Berchtesgadener Land, das einer anderen Hauslandschaft angehört (Salzburger Flachgau).

Herr Parstorfer war bereits 1987 beruflich mit dem von seinem Vater durchgeführten Abbau beschäftigt und kann sich noch an viele Einzelheiten erinnern; seine Prüfungsarbeit behandelt einen ähnlichen Transferierungsfall.

## II.

Zusammenfassend ist zunächst festzuhalten, daß mit dem Wiederaufbau in Ampfing durch den neuen Interessenten und dem neuen Zimmermeister von seiten des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege volles Einverständnis besteht. Die zeichnerischen Bestandsaufnahmen und die Art der Zwischenlagerung sind für einen denkmalgerechten Wiederaufbau ausreichend. Die Erteilung eines evtl. Vorbescheids für den Wiederaufbau wird befürwortet.

### III.

Zu dem Baugenehmigungsbescheid sind folgende Auflagen und Empfehlungen aufzunehmen:

#### Herstellung der Massivbauteile.

- Unter dem gesamten neuen Baukörper kann ein neuer Keller ausgeführt werden, der allerdings an keiner Stelle des Wiederaufbauortes sichtbar über Gelände erscheinen darf.
- Das neue Mauerwerk für das Erdgeschoß des Wohnstocks ist in gleicher Dicke völlig originalgetreu dem originalen Mauerwerk nachzubilden, dies gilt auch für das Gebäudeinnere, das einen sehr regelhaften Querflez-Grundriß darstellt. Die Fensteröffnungen und die Türöffnungen sind genauso groß zu mauern wie die vorhandenen Öffnungen. Alle alten Nischen im Gebäudeinneren sind originalgetreu wiederherzustellen, ebenso evtl. Aussaprun- gen für Wandkastl o.ä. Neue Heizkörpernischen sind vertretbar. Die geplante Abtrennung des Flezes für den Einbau einer Küche an dessen nördlicher Hälfte soll durch eine völlig transparente filigrane Glaskonstruktion erfolgen. Die Tür vom nördlichen Teil des Flezes zum ehem. Stall kann zugemauert werden.
- Anschließend an der Westseite der Tenne ist zur Wiederherstellung des ursprünglichen Baucharakters wiederum ein Bauteil anzufügen, der in seinem Volumen mindestens dem des ursprünglichen Stadels entspricht. Dieser neue Bauteil muß profilgleich sein, er kann in Massivbau, in Mischbau, aber ebenso auch durchwegs in verschaltem Ständerbau ausgeführt werden. Ein Massivbau wäre im Obergeschoß entsprechend zu verschalen. Nach Angaben des Antragstellers ist als neue Nutzung dieses ergänzenden Neubauteils an eine kleine Gastwirtschaft gedacht, was aus denkmalpflegerischer Sicht eine geeignete Nutzung wäre. Entsprechende Pläne sind nach vorheriger Absprache mit dem Landesamt zu fertigen. Eine ausreichende profilgleiche Verlängerung der ehem. Stallung ist vertretbar, ebenso auch eine südseitige Abschleppung im Bereich des westlichen Stalles.

- Alle in Mauerwerk zu erneuernden Umfassungsteile sollen möglichst mit „Anzug“ gemauert werden, so daß sie außenseitig dem alten verputzten Felsbrockenmauerwerk weitgehend gleichen. Dies gilt sinngemäß auch hinsichtlich des Verputzes. Dabei ist etwa folgende Ausführung zu wählen:

1. Lage Spritzwurf mit Mörtel wie üblich mit hydraulischem Kalk.

2. Lage

- a) Mörtel: 2 RT Weißkalk, 1 RT Romankalk, ca. 10 RT Sand

- b) Verarbeitung: Die 2. Lage muß freihändig mit der Kelle aufgetragen und abgezogen und mit einem kleinen Hobel ca. 25/12 cm zugerieben werden. (Keine Verwendung von Putzfaschen und Putzlatten.)

- Die Mauerkränze sind fachgerecht für das Auflegen der hölzernen Blockbauteile bzw. Ständer herzurichten.
- Ein geringfügiges Anheben der lichten Höhe der Erdgeschoßräume (bis zu 20 cm) durch Absenken des Erdgeschoß-Fußbodenniveaus wäre vertretbar.

#### Wiederaufbau der Blockbauteile des Wohnstocks.

- Der gesamte Wohnstock ist einschließlich aller Innenwände in Originalsubstanz fachgerecht wiederaufzubauen bzw. unzerlegt per Kran wiederaufzusetzen.
- Erneuert werden dürfen nur die im Bereich des Kobeleinbaus fehlenden Balken oder unbrauchbare Balken, die allerdings nur im Bereich der Mauerbank zu vermuten sind, Erneuerungen sollen möglichst mit altem gesunden Holz erfolgen.
- Für die wünschenwerte Rekonstruktion der traufseitigen Laube müssen entsprechende, ausreichend statisch verankerte bzw. richtig konstruierte neue Laubenstutzen bzw. Hilfskonstruktionen vorgesehen und zum richtigen Zeitpunkt der Baumaßnahme eingebaut oder zumindest vorbereitet und vorgerichtet werden. Die Laube ist über die gesamte südliche Traufseite zu ziehen.

### Wiederaufbau der Originalbauteile des Dachstuhls, der Lauben und der Tenne.

- Im Bereich des Dachstuhls sind zunächst die originalen Binder wiederaufzubauen, ggf. mit den statisch und konstruktiv erforderlichen Behelfs-Stützkonstruktionen. Alsdann sind sämtliche Pfetten in voller Länge unzerteilt wiederaufzusetzen, fehlende oder zerstörte Teile sind behutsam und formgetreu zu ergänzen. Beschädigte oder gestückelte Pfettenköpfe wären fachgerecht aus alten handgebeilten Holzbalken anzuschaffen.
- Mit größter Sorgfalt wären bemalte Pfettenkopfteile zu behandeln; die erforderlichen Ergänzungen und Reparaturen wären vor dem Wiederaufsetzen in der Werkstatt eines Restaurators auszuführen, der zweckmäßigerweise dabei auch die zu fordernde Restaurierung der farbigen Fassung und die erforderliche Ergänzung fehlender (bemalter) Teile vornehmen müßte.
- Im Bereich des ehem. Stadels ist der erforderliche Binder nach dem Vorbild des vorhandenen unter weitgehender Verwendung aller brauchbaren alten Teile und unter entsprechender Reparatur und Ergänzung wiederherzustellen.
- Die noch brauchbaren Sparren sind im Bereich des Wohnstocks wieder aufzusetzen, fehlende oder zerstörte Teile sind zu ergänzen.
- Im Bereich des ehem. Stadels sind notwendigerweise Sparren nach altem Vorbild, also in liegendem Format, zum Teil waldkantig, handgebeilt, wiederaufzusetzen. Auch die Sparrenköpfe sind genau nach historischem Vorbild zu gestalten.
- Die Vordachverschalung am Giebel und an den Traufen ist, soweit möglich, in Originalsubstanz zu erhalten, nötigenfalls jedoch detailgetreu nachzubilden, wobei die Verschalungsbretter in der gleichen Breite anzufertigen sind.

- Die Deckbretter der Pfettenköpfe sowie die Windbretter am Giebelvordach sind nach orts-typischen historischen Vorbildern auszuführen, am besten nach dem Vorbild auf historischen Fotos.
- Für die Dachdeckung ist ein naturrotes Tonziegeldach zu wählen.
- Die Regenrinnen sind ggf. nach altem Vorbild aus Holz (mit eingelegter Blechverkleidung) mit freiem Auslauf und traditioneller Schnitzornamentik am Auslauf („Halskrause“) auszuführen, im Gelände sind entsprechende Sickerdächer auszuführen. Es sind aber auch Blechrinnen üblicher Bauart vertretbar.
- Sämtliche Kaminköpfe sind mit Verputz auszuführen.
- Bei der Restaurierung der Laube muß die historische Konstruktion völlig detailgetreu beibehalten werden. Bei der gesamten Restaurierung ist, soweit nur möglich, auf Erhaltung der Originalsubstanz abzuzielen, dies gilt namentlich für die Details (Handlauf). Der Handlauf und die Laubensäulen sind ggf. vor Wiedereinbau zu reparieren und zu ergänzen.
- Sofern gewünscht, ist eine Verschalung des Daches oder von Teilen des Daches vertretbar, jedoch ist im Bereich der außen sichtbaren Vordächer die historische Dachüberstandsausbildung beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

#### **Innenausbau des Wohnstockes**

##### **A. Decken**

- Im Erdgeschoß und in den entsprechenden Räumen des Obergeschosses sind seinerzeit vorhandene Weißdecken wiederherzustellen und zu reparieren, sofern nicht unter den Decken erhaltenswerte Holzdecken lagen. Freiliegende sichtbare originale Balkendecken sind zu erhalten und müssen entsprechend hergerichtet und repariert oder ergänzt werden.
- In den beiden Flezen sind die Bretterdecken unter Beibehaltung der alten Trame wiederherzustellen, bzw. zu reparieren und zu ergänzen.

## B. Böden

- Sämtliche Böden sind als Dielenböden mit breiten Dielen wiederherzustellen, wobei alle brauchbaren alten Bohlen wiederzuverwenden sind. Dies gilt insbesondere für den Flez; die alte Verlegerichtung ist verbindlich für die neue.

## C. Treppen

- Die Fleztreppen samt Geländer können in historischer Bauart erneuert werden, muß jedoch an der traditionellen Stelleneu eingebaut werden. Zu empfehlen wäre eine ursprüngliche, einfachere Bauart mit überschobenen Trittstufen, ohne Setzstufen, mit einfacher dicker Blockwange und Blockantrittsstufe.
- Die Treppe zum Dachraum kann als einfache Treppe nach vorbeschriebener Bauart ausgeführt werden.

## D Türen

- Erhaltungswürdige und erhaltungsfähige Lauben- und Haustüren sind in Originalsubstanz wiedereinzubauen, selbstverständlich nach vorheriger gründlicher Reparatur und Ergänzung.
- Sämtliche Innentüren im Erdgeschoß stammen aus neuerer Zeit, sie sind nicht erhaltungswürdig. Die neuen Türen sind als einfache gestemmte 4-Füllungstüren auszuführen oder aber als einfache Bohlentüren.
- Im Obergeschoß ist die noch originale Drehzapftüre unverändert in Originalsubstanz zu erhalten und fachgerecht zu reparieren. Alle alten Beschläge und Schlösser sind zu erhalten. Zusätzliche neue Schlosser sind ggf. möglich. Im übrigen sollen im Obergeschoß Bohlentüren nach vorhandem Vorbild ausgeführt werden, allerdings ohne Drehzapfen, sondern mit Langbändern.

## Fenster

Im OG ist aufgrund der leider unvollständigen Befundsituation folgende bauzeitliche Fensterkonstruktion vorhanden gewesen:

- Einflügelige Einstektkrahmen mit Bleikreuzsprossenteilung, waagrechte Windeisenversteifungen, schmiedeeiserne Kreuzgitter ohne Durchsteckverbindungen, an 3 Seiten in den Blockbau eingesteckt, an einer Stelle waagrecht mit angeformten Laschen angenagelt.
- Diese Fensterkonstruktion soll im OG beibehalten bzw. nachgebaut werden, wobei vorhandene alte Bauteile wie z.B. Fensterzargen wiederverwendet werden sollen.
  - Im EG sind größere Fenster mit Fensterstöcken vorhanden und zwar zweiflügelige Drehflügelfenster mit festem Mittelstück (Setzstock) und Kreuzsprossenteilung aus Holz, in den Viertelpunkten schmiedeeiserne Gitterstäbe, in der Vertikale diagonal eingesteckt.
  - Im EG soll diese Konstruktion beibehalten bzw. wiederhergestellt werden, wobei noch erhaltene Fensterstöcke wiederverwendet werden sollen. Auch hier ist Einstekkverglasung mit Silikondichtung zu wählen.
  - Für die erforderliche Wärmedämmung sollen außen vorgesetzte Winterfensterrahmen angefertigt werden, jeweils mit hölzernen Kreuzsprossen, stark vorgesetzt oder aber auch drehbar angeschlagen, je Raum mit jeweils einem kleinen zu öffnenden Lüftungsflügel.
  - Es sind stilvolle Eisenbeschläge zu wählen. Zu empfehlen wären flache Griffknöpfe und Vorreiber. Kippbeschläge scheiden aus.
  - Für die Fensterstöcke ggf. Fensterflügen und die Haustüren ist eine Befunduntersuchung durchzuführen. Es ist davon auszugehen, daß die Polychromie einer Überformung des 19. Jahrhunderts wiederhergestellt bzw. beibehalten werden wird (Fensterstöcke und Fensterzargen in olivgrün, Fensterflügel und Gitterstäbe weiß, Aufdoppelung der Fleztüren olivgrün mit weißen Profilen).

- Beschädigte Fenstergitter sind fachgerecht zu reparieren, fehlende Teile sind detailgetreu zu ergänzen.

#### **Restaurierung der originalen Bemalung**

- Eventuelle Originalbemalung ist von einem geeigneten Fachmann nach Befund der originalen Farbigkeit zu restaurieren, Fehlstellen sind zu ergänzen und neu zu fassen.

#### **Neuer Bauteil westlich des Fletzes**

- Als Ergänzung des fragmentarischen Gesamtzustands ist, wie geplant, ein ausreichend langer profilgleicher Anbau; im EG gemauert, im OG in einfachster vertreterter Ständerbauweise auszuführen; die geplante südseitige Abschleppung ist vertretbar.
- An der Wetterseite ist wiederum eine überlukte Verschalung oder ein Scharschindelmantel auszuführen. An der Wetterseite darf kein größerer Dachüberstand ausgeführt werden, hier sollte das Ortgangbrett nur den Scharschindelmantel überdecken.
- Erforderliche Fenster sind in einfacher Kreuzsprossenteilung, im Naturton belassen auszuführen, dies gilt auch für evtl. Fenster im Obergeschoß.
- Alle Türen sind als einfache Brettertüren mit konischen Einschubleisten auszuführen.

#### **Außenanlagen**

- Eine Gred ist nur in traditioneller Breite von 1-1,5 m in Flußkieselpflasterung oder in großen heimischen Natursteinplatten in strengem Rechteckformat vertretbar, die Anlage größerer „Terrassen“ oder ähnlichem ist nicht vertreten.

**Sonstiges**

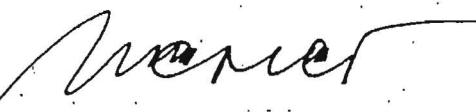
Dieses Rahmengutachten ist im Zuge des Planungs- und Baufortschritts zu ergänzen, notwendigenfalls auch zu korrigieren. Ein enger Kontakt zwischen der fachlichen Oberleitung und dem Landesamt ist wünschenswert.

Über die Möglichkeiten steuerlicher Vergünstigungen informiert kompetent und kostenlos Herr Dipl.-Ing. Reiner beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Tel.: 089/2114-219.

Über die vorangegangenen Vorgänge informieren die beiliegenden Kopien.

Abdruck dieses Schreibens erhalten Herr Zimmermeister Parstorfer.

I.A.

  
Dipl.-Ing. Paul Werner

Baudirektor

# Konjunkturindikatoren

## Preise

### Baupreisindizes<sup>1</sup>

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden  
einschließlich Umsatzsteuer

Originalwert 2015 = 100

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2023	II	160,2	162,6	162,5
	I	158,9	161,3	161,6
2022	IV	154,7	157,2	157,7
	III	151,0	153,4	154,2
	II	147,2	149,2	150,4
	I	138,1	139,7	140,0
2021	IV	132,3	133,4	134,1
	III	129,6	130,0	131,0
	II	125,2	125,4	126,0
	I	120,8	121,2	121,4
2020	IV	115,6	116,0	116,0
	III	115,1	115,5	115,6
	II	117,7	118,1	118,2
	I	117,2	117,6	117,7
2019	IV	115,7	116,1	116,2
	III	115,1	115,4	115,6
	II	114,3	114,6	114,7
	I	113,4	113,7	113,9
2018	IV	111,5	111,7	111,9
	III	110,6	110,9	111,0
	II	109,2	109,5	109,5
	I	108,2	108,5	108,5

1: Berichtsmonat im Quartal: I=Februar, II=Mai, III=August, IV=November. Februar 2020 Mecklenburg-Vorpommern und Februar 2021 Baden-Württemberg geschätzt.