

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes für einen Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum, sowie Sondernutzungsrechte, Wohnung im Erdgeschoß und Garage, an Grundstück Fl.-Nr. 1602, Olmützer Weg 1, an Grundstück Fl.Nr. 1602/1, Nähe Olmützer Weg, sowie an Grundstück 1602/2, Nähe Olmützer Weg, je Gem. Waldkraiburg, Olmützer Weg 1, 84478 Waldkraiburg.



Wohn- u. Garagengebäude,  
Südwestfassaden



Wohn- u. Garagengebäude,  
Nordostfassaden

Grundstücke: Gemarkung Waldkraiburg, Fl.-Nr. 1602 (50/100 Miteigentumsanteil)  
Gemarkung Waldkraiburg, Fl.-Nr. 1602/1 (50/100 Miteigentumsanteil)  
Gemarkung Waldkraiburg, Fl.-Nr. 1602/2 (50/100 Miteigentumsanteil)

Auftraggeber:  
Zwangsversteigerungssachen –  
Mühldorf a. Inn

**Amtsgericht Mühldorf a. Inn**  
– Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –  
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

in Sachen:

**AZ K 10/25**

wegen Zwangsversteigerung

Mühldorf a. Inn Auftrag erteilt am Durch Amtsgericht Mühldorf a. Inn, schriftlich erteilt (05.05.2025)

Eigentümer: . / .

Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025

Einlaufstelle des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn

Eing. 21. Aug. 2025

**VEHRKEHRSWERT für den Miteigentumsanteil (50/100) am Grundstück Fl.-Nr. 1602,  
1602/1, der Gemarkung Waldkraiburg, verbunden mit  
Sondereigentum / Sondernutzungsrechte Wohnung im EG, Garage:**

**162.250,00 Euro**

**zum Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025**

**(ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)**

**VEHRKEHRSWERT für den Miteigentumsanteil (50/100) am Grundstück Fl.-Nr. 1602/2,  
der Gemarkung Waldkraiburg:**

**142.500,00 Euro (50/100 Miteigentumsanteil)**

**zum Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025**

**(ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)**

## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis .....	3
Anlagenverzeichnis.....	5
1. Allgemeine Angaben.....	6
2. Objektbeschreibung – Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 (50/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentüm, sowie vereinbarten Sondernutzungsrechten), sowie 1602/2 (50/100 Miteigentumsanteil) .....	8
2.1 Grundbuchangaben .....	8
2.2 Liegenschaftskataster.....	11
2.3.Ortsangaben .....	13
2.4 Allgemein .....	15
2.5 Planungsmerkmale .....	15
2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand .....	16
2.7 Nutzung: Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2.....	19
2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 .....	22
3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 1602, 1602/1, 1602/2: .....	24
3.1 Objektbeschreibung - allgemein!.....	24
3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein.....	24
3.1.2 Baubeschreibung: .....	30
3.1.3 Fassaden / Dächer: .....	36
3.2 Außenanlagen:.....	38
3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden/ Mängel – Beschreibung allgemein:.....	38
3.4 Flächenberechnung .....	39
3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:.....	39
3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:.....	40
3.4.3 Aufstellung Wohnflächen: .....	41
3.4.4.1 Aufstellung Nutzflächen, Garagengebäude:.....	42
3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:.....	42
3.5 Berechnungen zum umbauten Raum .....	43
4. Bewertung.....	44

4.1 Bodenwertermittlung (nach § 16 ImmoWertV) .....	45
4.2 Flurstücke:.....	45
4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1: .....	51
4.3.1 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 1602/2: .....	52
4.4 Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV) .....	52
4.4.1 Gebäudeteile .....	53
4.4.2 Baunebenkosten .....	54
4.4.3 Wertminderung wg.-Alters .....	54
4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts .....	55
4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung.....	56
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) .....	56
4.5.1 Gebäudeteile .....	57
4.5.2 Vermietbarkeit des Objektes.....	57
4.5.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe .....	57
4.5.4 Anzusetzende Mieten .....	58
4.5.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber) .....	58
4.5.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung .....	58
4.5.6 Bewirtschaftungskosten .....	60
4.5.7 Wohneinheit 1, Jahresrohertragsaufstellung: .....	61
4.6 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte .....	63
5. GESAMTWÜRDIGUNG .....	65
6. ERGEBNIS .....	67
7. Ergänzende Angaben .....	68
7.1 Rechtsgrundlagen .....	68
7.2 Wertermittlungsliteratur .....	68

Das Gutachten umfasst insgesamt 69 Seiten, zuzügliche Anlagen.

### Anlagenverzeichnis:

- Ortspläne	(3)
- Luftbildaufnahmen	(3)
- Auszug aus Liegenschaftskataster	(1)
- Auszug aus Flächennutzungsplan	(1)
- Plankopien	(6)
- Plankopien Aufteilungsplan	(4)
- Photoaufnahmen	(1)

### Abkürzungen:

ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
BRI	Bruttonrauminhalt
Nfl.	Nutzfläche
B-Plan	Bebauungsplan
F-Plan	Flächennutzungsplan
EnEV	Energieeinsparverordnung
Flst.	Flurstück
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
KAG	Kommunalabgabengesetz
NHK	Normalherstellungskosten
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
VN	Veränderungsnachweis

KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss

AG	Auftraggeber
SV	Sachverständige

## **1. Allgemeine Angaben**

Wertermittlungsobjekte: Gegenstand der Wertermittlung ist ein Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum, sowie mit vereinbarten Sondernutzungsrechten – Wohnung im Erdgeschoss und Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet je mit Nr. 1 (ME-Anteil 50/100) – an den Grundstücken Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2, je Gemarkung Waldkraiburg, Olmützer Weg / Nähe Olmützer Weg / Nähe Olmützer Weg, in 84478 Waldkraiburg.

Objektadresse: Olmützer Weg 1, 84478 Waldkraiburg (Fl.-Nr. 1602)

sowie

Nähe Olmützer Weg (Fl.-Nr. 1602/1)

sowie

Nähe Olmützer Weg (Fl.-Nr. 1602/2)

Gemarkung: je Waldkraiburg

Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2, sowie 1602/1, sowie 1602/2

Miteigentümer: /.

## **Tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen**

### Zweck der Wertermittlung

Erstellung des Gutachtens (Ermittlung des beantragten Verkehrswertes gem. § 194 Baugesetzbuch auf der Grundlage u. in Anlehnung der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag zur alleinigen Verwendung durch den Auftraggeber: Wertermittlung wegen Zwangsversteigerung.

Ortsbesichtigung erfolgt am 12.06.2025, sowie am 17.07.2025. Die Ortsbesichtigungen wurde durchgeführt von Hr. Josef Reichenspurner vom Gutachterausschuss Lkr. Mühldorf a. Inn, sowie Hr. Werner Schmidt-Neuhaus, als Begleitperson. Weitere anwesende zum Besichtigungstag anwesende Personen waren Bewohner / Mieter des Anwesens.

### Gebühren und Auslagen:

Kostenträger ist der Auftraggeber

### **Wertermittlungsstichtag 17.07.2025**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist der Wertermittlungsstichtag gleichzeitig der Qualitätsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Wertermittlungsobjektes bezieht).

## **Unterlagen / Informationen:**

Grundlage der Verkehrswertermittlung sind u. a. folgende Unterlagen u. Auskünfte:

- Diverse Lagepläne

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 28.05.2025, sowie 04.08.2025

Grundbuch, amtlicher, aktueller Ausdruck von 2025

- Die vorgenommenen Ortstermine

Die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, aus angeforderten Unterlagen (Behörden) ermittelten Daten, wie z. B. die daraus resultierenden Flächen- u. Kubaturberechnungen, etc..

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (Landkreis Mühldorf a. Inn) zum Stichtag 01.01.2024 und der örtliche geltende Richtwert (aus Richtwertkarte), sowie evtl. vorhandene Vergleichswerte.

Auskünfte Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn.

Auskünfte zur Erschließung und abgabenrechtlichen Situation durch die Stadt Waldkirburg, sowie durch die Versorgungsunternehmen, sowie durch die Eigentümer.

Die zum Stichtag herrschende Marktlage.

Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstigen bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Über das Vorliegen einer Baugenehmigung oder eines aktuellen Bauantrages zum Stichtag ist nichts bekannt.

Die Richtigkeit der Angaben, die die uns vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit scheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

**2. Objektbeschreibung – Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 (50/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum, sowie vereinbarten Sondernutzungsrechten), sowie 1602/2 (50/100 Miteigentumsanteil)**

**2.1 Grundbuchangaben**

Das Grundbuch wurde **Anmerkung:** Eine Einsicht in das Grundbuch wurde nicht vorgenommen; es liegt jedoch ein aktueller Ausdruck v. 2025 vor.

Mühldorf a. Inn von Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn von Waldkraiburg Band 203 Blatt 6455 bzw. Wohnungserhebung – ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Waldkraiburg vorgetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke 1

50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück:

an der im Aufteilungsplan verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss bestehend aus Küche, Bad mit Wc, drei Zimmern, Flur ohne Waschküche links nebst Keller im Kellergeschoss (ohne Waschküche links) sowie Garage Nr. 1.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 203 Bl. 6455 und 6456); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie Sondernutzungsrechten Bezugnahme auf Bewilligung vom 01.03.1985 – URNr. 1-428 –; übertragen aus Bd. 141 Bl. 4323; eingetragen am 19.03.1985.

Gemäß FN 283601 beschreibt sich das Grundstück nach Zerlegung nunmehr wie folgt:

Fl.-Nr. 1602 Fl-Nr. 1602 Gebäude- und Freifläche Olmützer Weg 1, Gebäude- und Freifläche 443 m<sup>2</sup>

Fl-Nr. 1602/1 Gebäude- und Freifläche Nähe Olmützer Weg, Gebäude- und Freifläche 24 m<sup>2</sup>

Fl-Nr. 1602/2 Gebäude- und Freifläche Nähe Olmützer Weg, Gebäude- und Freifläche 555 m<sup>2</sup>

eingetragen am 30.05.2023

Eigentümer: /.

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1

Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800; gem. Bewilligung vom 18.7.1953 eingetragen am 17.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2

Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1166 Gemarkung Fraham; Gleichrang mit II/3, 4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

~~Abwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1169/2; Gleichrang mit II/2, 4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.03.1985.~~

Lfd. Nr. der Eintragungen – 4

~~Schwachstrom-, ~~Ante~~ Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagen-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht ... . Gleichrang mit II/2, 3; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.~~

~~Deutsche Telekom AG~~ Berechtigte ist nunmehr die Deutsche Telekom AG, Bonn; Rechtsnachfolge gemäß § 12 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG (Art. 3 PTNeuOG – BGBI. I S. 2325 vom 22.09.1994) mit Ersuchen vom 03.04.1998; eingetragen am 6. Mai 1999.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 7

~~Allgemeines Veräußerungsverbot nach § 111f BGB (Freistaat StPO, § 111h StPO, § 136 BGB (Freistaat Bayern – Ersuchen der Generalstaatsanwaltschaft Nürnberg vom 21.02.2024, Az: 106 Js 10097/23, zur Vollziehung des Vermögensarrests vom 06.02.2024, Az: 58 Gs 1419/24, Amtsgericht Nürnberg); eingetragen am 27.02.2024.~~

Lfd. Nr. der Eintragungen – 8

~~Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 10/25); eingetragen am 08.04.2025.~~

Abteilung III: ./.

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG URNr. 1-428

Unter II. Teilung

~~Die Eigentümer teilen hiermit das Eigentum an dem in Ziffer I. bezeichneten Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentum das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen wie folgt verbunden ist:~~

1. Miteigentumsanteil zu 50/100,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Küche, Bad mit Wc, drei Zimmern, Flur nebst Keller im Kellergeschoss (ohne Waschküche links) sowie Garage Nr. 1

## 2. Miteigentumsanteil zu 50/100,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss, bestehend aus Esszimmer mit Kochnische, Bad mit Wc, drei Zimmern mit Balkon, Treppenhaus nebst dem gesamten Dachgeschoss. Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet. Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 20. November 1984 liegen vor und sind dieser Urkunde beizufügen.

## Unter III. Besondere Vereinbarungen

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des § 10 Abs. 2 WEG, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

### 1. Sondernutzungsrechte

- a) An dem überdachten Sitzplatz sowie dem Freisitz an der Südwestseite des Hauses wird ein Sondernutzungsrecht in der Weise begründet, daß dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 das ausschließliche Nutzungsrecht am vorbezeichneten Sitzplatz und dem Freisitz zusteht.
- b) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 steht das Sondernutzungsrecht an dem befestigten Autostellplatz an der Nordostseite des Wohngebäudes zu.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.

### 2. Unterhaltpflicht

Jeder Miteigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu instandzuhalten, instandzusetzen und gegebenenfalls zu erneuern. Dies gilt insbesondere für das Dachgeschoss innen, einschließlich aller Fenster, welche zum Dachgeschossausbau etwa noch erforderlich sein sollten.

Zum Dachgeschossausbau und Einbau von Dachfenstern, soweit diese baurechtlich genehmigt werden, wird dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 bereits heute vom Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 die Genehmigung erteilt, falls hierdurch das Gemeinschaftseigentum betroffen sein sollte.

### Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

Lt. Auskunft Vermessungsamt Mühldorf ist für die Bewertungsobjekte anhand der digitalen Flurkarte kein Überbau (ausgehend von den Bewertungsgrundstücken) festzustellen. – jedoch ohne Gewähr!

## 2.2 Liegenschaftskataster

Für die o. g. Grundstücke **Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2** sind im Liegenschaftskataster; Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

### Flurstück 1602, Gemarkung Waldkraiburg

<del>Stadt Waldkraiburg</del>	Gebietszugehörigkeit:	Stadt Waldkraiburg Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
Olmützer Weg 1	Lage:	Olmützer Weg 1
~443 m <sup>2</sup>	Fläche:	443 m <sup>2</sup>
443 m <sup>2</sup> Wohnbaufl.	Tatsächliche Nutzung:	443 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
<del>Flurstück nicht ges.</del> Bodenschätzung:		
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Wohnungs- / Teileigentumsbuchung:		
Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn Grundbuchbezirk Waldkraiburg		
Grundbuchblatt 6455 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan (W, K, G 1)		
Eigentümer:		
Grundbuchblatt 6456 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan (W, B 2)		
Eigentümer:		

~~Fl.-Nr. 1602/1~~ Für das eigene gepl. Grundstück **Fl.-Nr. 1602/1** ist im Liegenschaftskataster; Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

### Flurstück 1602/1, Gemarkung Waldkraiburg

<del>Stadt Waldkraiburg</del>	Gebietszugehörigkeit:	Stadt Waldkraiburg Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Olmützer Weg	
Fläche:	24 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	24 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche	

Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Wohnungs- / Teileigentum
Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn Grundbuchbezirk Waldkraiburg	Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn Grundbuchbezirk Waldkraiburg
Grundbuchblatt 6455 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan (W, K, G 1)	Grundbuchblatt 6455 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan (W, K, G 1)
Eigentümer:	./.
Grundbuchblatt 6456 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan (W, B 2)	Grundbuchblatt 6456 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan (W, B 2)
Eigentümer:	./.
Für das folgendes Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 ist im Liegenschaftskataster; Dienstes eingetragen Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:	
Stadtgemeinde Gebietszugehörigkeit: Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern	Stadt Waldkraiburg Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
Naher Ortsitzer Weil Lage:	Nähe Olmützer Weg
555 m² Fläche:	555 m²
555 m² Unkultiviert tatsächliche Nutzung:	555 m² Unkultivierte Fläche
Flurstück nicht geschätzt Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Wohnungs- / Teileigentum
Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn Grundbuchbezirk Waldkraiburg	Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn Grundbuchbezirk Waldkraiburg
Grundbuchblatt 6455 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt.	Grundbuchblatt 6455 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan (W, K, G 1)
Eigentümer:	./.
Grundbuchblatt 6456	

50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum lt.  
Aufteilungsplan (W, B 2)

Eigentümer: ./.

## 2.3 Ortsangaben

### Lagemarkmale

die größte Stadt des Ortes; ~~die~~ Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit etwa 24.500 Einwohnern ist Waldkraiburg nach Rosenheim die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion Südostoberbayern und eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern. Waldkraiburg gehört zu der Tourismusregion Inn-Salzach.

Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Alpenvorland, etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München – Salzburg und Landshut – Rosenheim.

Waldkraiburg grenzen im Norden das gemeindefreie Gebiet des Mühldorfer Harts und die Gemeinde Ampfing, im Nordosten die Kreisstadt Mühldorf am Inn, im Osten die Gemeinde Polling und im Süden der Markt Kraiburg am Inn. Im Südwesten Waldkraiburgs liegt Jettenbach, im Westen die Gemeinde Aschau am Inn. Im Nordwesten teilt sich Waldkraiburg auch mit Heldenstein ein kurzes Stück Gemeindegrenze.

Von der Landeshauptstadt München ist die Stadt Waldkraiburg ca. 65 km entfernt; die Landeshauptstadt ist über die B12 in ca. 50 – 60 Min. Fahrzeit zu erreichen.

Die Stadtgemeinde Waldkraiburg hat 18 Stadtteile: Asbach, Au, Ebing, Moos, Hart, Hausing, Holzhausen, Föhrenwinkel, Froschau, Hart, Hausing, Holzhausen, Innthal, Lindach, Pürten, Rausching, Sankt Erasmus, Stockham, Waldkraiburg u. Wörth.

Vom südlich vor dem Rathaus der Stadt Waldkraiburg gelegenen ~~an die Grasitzer Straße Richtung~~ ~~Stadtplatz~~ fährt man die Grasitzer Straße Richtung Südwesten. Nach ca. 220 m biegt man nach rechts ab, um auf der Grasitzer Straße zu einer Kreuzung zu gelangen. Nach ca. 1 km erreicht man eine Kreuzung, von Südost her die Haider Straße. Gegenüber, kommend mündet die Haider Straße ein, gegenüber, von Nordwesten kommt der Olmützer Weg. Folglich biegt man nach rechts auf den Olmützer Weg ein, Richtung Nordwesten, bis nach ca. 100 m die Bewertungsgrundstücke erreicht sind. Diese liegen hier westseitig des Mozartwegs. Vom Stadtplatz bis zu den Bewertungsobjekten sind es in etwa 1,1 km, wofür man mit dem Auto ca. 3 – 5 Minuten, je nach Verkehr, benötigt. Zu Fuß benötigt man für dieselbe Streck in etwa 10 Minuten.

**Umfeld:** Die zu bewertenden Grundstücke sind dem südwestlichen Bereich der Stadt Waldkraiburg zugehörig. Die Grundstücke liegen hier zwischen dem Olmützer Weg und einem Grüngürtel, letzterer ist hier durch die

Aussiger Straße begrenzt. Somit sind benachbarte Grundstücke nur nordwestlich, sowie südöstlich der Bewertungsobjekte gegeben. Gegenüber des Olmützer Wegs sind ebenso bebaute Grundstücke vorhanden. Das südöstlich anliegende Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, mit zugehörigen Nebengebäuden. An den südöstlichen Grundstücksgrenzen erstreckt sich ab dem Olmützer Weg eine Zufahrt, Richtung Südwesten. Zudem ist an der südöstlichen Grundstücksecke von Fl.-Nr. 1602/2 ein Garagengrundstück benachbart. Zufahrt als auch Garagengrundstück sind hier zugehörig einer Reihenhausanlage. Im nahen Umfeld sind Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppel- u. Reihenhäuser, mit zugehörigen Nebengebäuden (meist Garagen), vorhanden. Weiter südlich sind auch Geschosswohnungsbauten gegeben.

**Infrastruktur:** In Waldkraiburg sind Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der Kunststoff- und Gummiverarbeitenden Industrie zu finden. Viele Betriebe, neben ihrem Sitz in Weilheim, haben ihren Sitz in namhafte Firmen, Betriebe, haben ihren Sitz in Waldkraiburg. Die Stadt ist Teil des Bayerischen Chemiedreiecks.

**Bedarf:** Geschäfte des tägl. Bedarfes befinden sich alle im nahen Bereich der Stadt Waldkraiburg selbst, vor allem aber im Stadtzentrum. Es sind Handels-, Gewerbebetriebe jeder Größe, sowie Handwerks- u. Gewerbebetriebe jeder Größe, sowie unterschiedlichster Art in Waldkraiburg niedergelassen.

In Waldkraiburg stehen jungen Familien insgesamt sechs Kindergärten zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei Kinderhorte und zwei Kindertagesstätten. Des Weiteren gibt es vier Grundschulen, zwei Realschulen, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Im Haus der Jugend befindet sich außerdem die Nachmittagsbetreuung. Ferner unterhält die Stadt eine Sing- und Musikschule im Haus der Kultur sowie die Stadtbücherei im Haus des Buches. Für die Erwachsenenbildung steht eine Volkshochschule zur Verfügung.

An kulturellen Einrichtungen sind zu erwähnen:  
Stadttheater, Haus der Kultur, Haus des Buches;  
Mehrere Kirchen (evangelisch, katholisch) sind vor Ort;

Zudem sind vorhanden:  
Bischof Neumann-Haus mit Sozialstation, Rotes Kreuz Haus mit Pflege- u. Notfallstandort, ein Jugendzentrum.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Mühldorf u. im Markt Haag.

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind zahlreiche örtliche Vereine für eine evtl. Freizeitgestaltung vorhanden. Zu erwähnen das Waldbad, das Raiffeisen Kletterzentrum, sowie das Jahnstadion mit zugehörigen oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlagen.

Die Stadt Waldkraiburg besitzt zudem kleinere „grüne Inseln“, wie Westpark, Nord- u. Ostpark, sowie Stadtpark.

**Verkehrslage:** Waldkraiburg liegt südlich bzw. östlich der Bundesstraße 12 und ist seit Fertigstellung der A94 über die Anschlussstelle Nr. 18 an diese

angebunden. Als weitere wichtige regionale Verbindungsstraßen durchqueren die Staatsstraße St2352 und St2091 die Stadt in Ost-West- bzw. in Nord-Süd-Richtung.

Des weiteren besitzt die Stadt mit dem am 29.05.1994 eröffneten Bahnhaltspunkt Waldkraiburg an der Bahnstrecke Rosenheim – Wasserburg – Mühldorf wieder eine Anbindung an das Eisenbahnnetz und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient.

Im Stadtgebiet verkehren zudem drei Linien des Citybusses, die im Tagesverlauf tagsüber 73 Haltestellen-Stunden-Takt montags bis freitags tagsüber 23 Haltestellen anfahren. Außerdem besteht mit den Landkreis-Buslinien 30, 31 und 7548 eine Anbindung an die Kreisstadt Mühldorf am Inn und an die Nachbargemeinden Aschau am Inn und Ampfing.

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind als gut zu bezeichnen.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 45 Autominuten über die A94 zu erreichen, oder über die B12, über Aschau, über die B10, über Ampfing, oder über die B12, über Aschau.

Der Großflughafen München/Erding ist von Waldkraiburg aus in ca. 60 Autominuten zu erreichen.

## 2.4 Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Höhe:	bis 436 m ü. NHN
Fläche:	21,56 km <sup>2</sup>

Die Stadt Waldkraiburg zählt zum 31.12.2023 25.646 Einwohner (gesamtes Stadtgebiet). Es ist eine leicht steigende Tendenz zu verzeichnen.

Bevölkerungsdichte: 1189 Einwohner je km<sup>2</sup>

Stadtgliederung: 18 Stadtteile (darunter Föhrenwinkel)

## 2.5 Planungsmerkmale

Flächennutzungsplan: Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg sind die Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 als Wohnbaufläche (WA – Allgemeine Wohngebiete – BauNVO § 4) dargestellt, lt. Auskunft Stadtbauamt Waldkraiburg. Zwischen Olmützer Weg, sowie der hier in etwa parallel verlaufenden Aussiger Straße ist ein Grüngürtel (als Grünfläche) dargestellt, dieser grenzt an die südwestliche Grundstücksgrenze von Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 an. In Nähe sind auch Mischgebietsflächen (MI – Mischgebiete – BauNVO § 6) dargestellt, gelegen an der Tropfauer Straße, sowie an der

Graslitzer Straße. Der Flächennutzungsplan trat 1985 in Kraft, dieser erfuhr seitdem etwaige Änderungen.

**Bebauungsplan:** Die zu bewertenden Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Auch gibt es keine Innenbereichssatzung nach BauGB. Demnach gilt hier BauGB § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.“

## 2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand

Flurstücke: Fl.-Nr. 1602 / Fl.-Nr. 1602/1 / Fl.-Nr. 1602/2

Gemarkung: Waldkraiburg

5 m<sup>2</sup>

Größe: 443 m<sup>2</sup> / 24 m<sup>2</sup> / 555 m<sup>2</sup>

**Erschließung:** Das Grundstück Fl.-Nr. 1602 liegt südlich des Olmützer Wegs an und wird von diesem aus erschlossen / befahren / begangen. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 ist innerhalb des vorgenannten Grundstücks von diesem aus zu begehen. Es „integriert“ und ist von diesem aus zu begehen. Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 schließt sich an Grundstück Fl.-Nr. 1602 direkt an, es liegt ebenso nicht an öffentlicher Straße an. Folglich ist es nur von Grundstück Fl.-Nr. 1602 aus zu begehen.

1602 ist mit folgenden Anschlüssen versehen: Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist mit folgenden Anschlüssen versehen: Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

**Bestand / Beiträge:** Hierbei handelt es sich um Bestand. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages als **erschließungsbeitragsfrei** anzusehen, d. h. die Erschließung ist als vollständig zu werten. Damit beinhaltet der Verkehrswert das Qualitätsmerkmal erschließungsbeitragsfrei!

**Eigenständigkeit Fl.-Nr. 1602/1** Ebenso ist das Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 als **erschließungsbeitragsfrei** anzusehen. Zu begründen ist dies, da es eigentlich Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1602 ist, zumal es von diesem vollständig umgeben ist. Auch die geringe Grundstücksgröße von 24 m<sup>2</sup>, sowie dessen Lage, spricht nicht für dessen eigenständige Nutzbarkeit.

**Nicht erschließungsbeitragsfrei** ist hingegen das ursprüngliche Grundstück Fl.-Nr. 1602/2. Für das ursprüngliche Grundstück Fl.-Nr. 1602 – siehe unter Grundbucheintragung wie jetzt gegeben, eingetragen 2023 – wurden Erschließungskosten abgerechnet, dabei handelte es sich wohl um die Straßenerschließungskosten – siehe auch unten. Folglich sind diese wohl auch für Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 abgerechnet. Soweit bekannt, sind keinerlei „eigenständige“ Anschlüsse (Wasser, Strom, Kanal, Telefon) gegeben. Folglich ist dieses Grundstück als **nicht erschließungsbeitragsfrei** anzusehen.

**Anzumerken** ist, dass bei einer evtl. Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 1602/2 die Erschließung lt. Stadtbauamt über das Grundstück Fl.-Nr. 1602 zu erfolgen hat, ausgehend vom Olmützer Weg. Dies scheint

nur möglich, soweit – wie zum Stichtag gegeben – beide Grundstücke im Besitz ein u. desselben Eigentümers / derselben Eigentümer sind.

Über die Erhebung eines Straßenbaubeitrages im Sinne des Kommunalabgabengesetzes ist nichts bekannt.

~~beitrag bezieht sich auf Hinweiseisung~~ Der Erschließungsbeitrag bezieht sich auf Erschließungsanlagen i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (in der jeweils geltenden Fassung).

~~beitrag bezieht sich auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 des gesetztes (KAG) in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde über die Straßenausbaubeitragsatzung (in der jeweils geltenden Fassung).~~

#### Beiträge,

~~Stadt Waldkraiburg~~ allgemein: lt. Angabe der Stadt Waldkraiburg wurden für das ursprüngliche Grundstück Fl.-Nr. 1602 (Zerlegung v. Grundstück 126 Fl.-Nr. 1602 (Zerlegung erfolgte 2023) Erschließungskosten mit Bescheid v. 16.09.1974 in Höhe von 787,84 Euro abgerechnet. Dabei handelte es sich um 0,58 Euro/m<sup>2</sup> abgerechnet. Dabei handelte sich wohl um Erschließungskosten bezüglich d. Straßenherstellung. Lt. Stadt Waldkraiburg sind aktuell weitere, diesbezügliche Erschließungskosten nicht zu erwarten, diese sind abgerechnet.

Nicht enthalten sind hier Kosten für (Kanal), Strom, Wasser, evtl. Telefon, Anschlusskosten, etc. Kosten für Fernenergie, Telefon, Anschlusskosten, etc.. Welche exakte Kosten /m<sup>2</sup> bei evtl. zusätzlicher Bebauung – Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 – hier derzeit anfallen würden, ist nicht bekannt. Für das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 würden bei Bebauung jedoch entsprechende Kosten (für Kanal, Strom, Wasser, etc.) anfallen!

#### Boden-

~~richtwerte: In der Richtwertliste (31.12.2016) werden für die Stadt Waldkraiburg~~ folgende durchschnittliche Erschließungskosten (n. § 127 BauGB) genannt:

25. Wohnaugebiete	25,00 Euro/m <sup>2</sup>
10. Gewerbe-, Industriegebiete	10,00 Euro/m <sup>2</sup>

~~Ab der Richtwertliste (31.12.2018) werden für die Gemeinden (explizit) tatsächliche Erschließungskosten, merkeinerlei durchschnittliche Erschließungskosten mehr genannt. Die Richtwerte beinhalten durchschnittliche Erschließungskosten n. § 127 BauGB, sowie n. KAG. Diese sind bei den jeweiligen Gemeinden nachzufragen.~~

Erschließungskosten sind stets bei den tatsächlichen Erschließungskosten Kommunen abzufragen. Die o. g. Erschließungskosten (2016) sind aufgrund Zeitdifferenz zum Bewertungsstichtag überholt – diese dienen nur als Anhaltspunkt!

Hierin nicht enthalten, sind Kosten n. KAG (Kanal, Strom, Wasser, etc.). Welche exakte Kosten /m<sup>2</sup> bei evtl. zusätzlicher Bebauung hier derzeit anfallen würden, ist nicht bekannt.

Für die zu bewertenden Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2, sind folgende, tatsächlich entstandene Erschließungskosten bekannt (siehe auch oben):

~~Strom, Straßenentwässerung (Kanal)~~ Für Straßenerschließung, Straßenentwässerung (Kanal beinhaltet?):  
1974 787,84 Euro

~~Wasser, Strom und Abwasser~~ Für Wasser, für Strom: lt. Angaben der Stadtwerke Waldkraiburg sind keinerlei diesbezügliche Unterlagen mehr vorhanden.

~~vermutlich per Kanal~~ Für Kanal (Abwasser): vermutlich bei Straßenerschließung / Straßenentwässerung beinhaltet.

~~Netzanschlüsse Strom, Wasser und Abwasser~~ Von den Stadtwerken wurden zudem **aktuelle** Schätzkosten der Netzanschlüsse Strom, Wasser und Abwasser genannt:

~~netzähnlich 3.000 Euro~~ Strom durchschnittlich 3.500 Euro

~~durchschnittl. 15.000 – 20.000 Euro~~ Wasser, Abwasser durchschnittlich 15.000 – 20.000 Euro

~~mit dem in der Richtwertliste~~ Folglich sind diese mit den in den Richtwertlisten genannten Erschließungskosten abzuwägen. **Hinweis:** bis zum Veränderungsnachweis 2023 war nur das Grundstück Fl.-Nr. 1602 gegeben, die Grundstücke Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 waren bis zum VN nicht existent!

~~Anmerkung zum Abwasser~~ **Anmerkung zum Abwasser**, betreffend Grundstück Fl.-Nr. 1602/2: Inwieweit hier Kosten für einen Grundstücksanschluss anfallen, ist nicht bekannt; jedoch wird bei einer evtl. Bebauung der Herstellungsbeitrag für die Geschossfläche fällig werden.

~~grundsätzlich einen anderen Preis haben~~ **Begründung:** Die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten sind soweit bekannt, zu berücksichtigen, bzw. mit den heute reell anfallenden Erschließungskosten abzuwägen. Nicht bekannte Erschließungskosten, beziehen sich stets auf meist aktuelle Durchschnittswerte, diese sind jedoch auch stets abzuwägen.

~~ursprünglichen Kosten für den Wasser- u. Stromanschluss nicht mehr genannt~~ Die ursprünglichen Kosten für den Wasser- u. Stromanschluss konnten lt. Angabe Stadtwerke Waldkraiburg nicht mehr genannt werden, so dass diese frei geschätzt – auf Grundlage von bekannten Erschließungswerten – werden. Auch ist nicht bekannt, inwieweit die Kosten für Abwasser (Kanal) bei einer evtl. Bebauung von Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 **zum Teil** mit den diesbezüglichen Beiträgen zum Ursprungsgrundstück abgegolten sind.

~~anliegende Straße (Olmützer Weg)~~ Die anliegende Straße (Olmützer Weg) hat einen einfachen, stadtüblichen Ausbaustandard, Beleuchtung, etc., ist vorhanden. Auch sind die Ver- u. Entsorgungsleitungen von einfacher Art. Im Olmützer Weg sind zudem Fernwärmeleitungen verlegt. Nach Erfahrungswerten sind angefallene Erschließungskosten, die Jahrzehnte zurückliegen, deutlich geringer, als aktuelle, bzw. die o. g., durchschnittlichen Erschließungskosten lt. Richtwertliste 2016 (25 Euro/m<sup>2</sup>). Entsprechend sind die Erschließungskosten abzuwägen.

Die gesamten Erschließungskosten für die Erschließung n. § 127 BauGB, sowie für die Erschließung n. KAG, lassen sich hier nicht mehr exakt nach vollziehen.

Die Erschließungskosten nach § 127 BauGB sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie in den Baugebiete verschiedener Gemeinden nach KAG, diverser Baugebiete verschiedener Gemeinden in den Landkreisen Mühldorf u. Altötting bekannt. Hier ergibt sich eine Spanne von ca. 45,00 Euro/m<sup>2</sup> bis über 120,00 Euro/m<sup>2</sup>. Folglich können die tatsächlichen Erschließungskosten – soweit bekannt – hier nicht erfasst und sind entsprechend anzupassen!

## **2.7 Nutzung, GrundArt u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2**

Fl.-Nr. 1602 ist bestehend. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist ein Zweifamilienwohnhaus mit Garage aufgestehend. Das angebautes Garagengebäude aufstehend. Die Gebäude sind im südwestlichen Teil des Grundstücks situiert. Wohngebäude, als auch Garagengebäude sind jeweils nahezu parallel zur nordwestlichen, südwestlichen, sowie zur südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet. Dabei sind die Abstände zur nordwestlichen Grundstücksgrenze gering (Garagengebäude), ebenso zur südwestlichen Grundstücksgrenze (Wohngebäude m. Terrasse), (Garagen- u. Wohngebäude m. Terrasse). Eine direkte Grenzbauung ist jedoch nicht gegeben. Das Wohngebäude ist teilunterkellert, es hat Keller-, Erd-, Ober- u. Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Im Erdgeschoss ist eine Wohneinheit vorhanden, die zweite Wohneinheit ist im Obergeschoss vorhanden. Das Dachgeschoss ist zugehörig zur zweiten Wohneinheit im Obergeschoss, jedoch ist hier der Ausbau nicht fertig gestellt. Das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es ist eingeschossig errichtet.

Die Wohneinheit im OG ist zum Besichtigungstag eigengenutzt, die Wohneinheit im OG ist zum Besichtigungstag lt. Angabe Eigentümer vermietet. Das Dachgeschoss, zugehörig zur Wohneinheit im Obergeschoss ist zum Besichtigungstag nicht vermietbar.

Fl.-Nr. 1602/1 ist unbebaut. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 ist unbebaut, es wird als Gartengrundstück genutzt. Es ist zugehörig dem Garten zwischen dem Olmützer Weg u. dem zu bewertenden Wohngebäude. Aufgrund seiner geringen Größe, seiner Lage, ist es als „nicht eigenständig nutzbar“ anzusehen, jedoch ist es im Grunde „als Teilfläche“ von Fl.-Nr. 1602 zu diesem Grundstück vollständig umsehbar; zumal es von diesem Grundstück vollständig umrahmt ist.

Fl.-Nr. 1602/2 ist eine holzneue Holzhütte aufstehend, ansonsten wird es als Gartenland, zugehörig zu den vorhandenen Gebäuden, genutzt.

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602	443 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/1	24 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/2	555 m <sup>2</sup>

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1

	Grundfläche Typ A + B + C	194,91 m <sup>2</sup>
	Grundflächenzahl GRZ	194,91 m <sup>2</sup> / 467 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche	192,98 m <sup>2</sup>
GFZ	Geschoßflächenzahl GFZ	192,98 m <sup>2</sup> / 467 m <sup>2</sup>

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 möglich:

### Grundstück Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1

Grundstück Fl.-Nr. 1602 handelt sich um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1602/1n ist aufgrund der geringen Fläche, sowie dessen Situierung (integriert im Grundstück Fl.-Nr. 1602), als nicht selbst als zugehörig zum Grundstück „eigenständig“, sondern als zugehörig zum Grundstück Fl.-Nr. 1602 zu betrachten.

Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 handelt sich um ein unbebautes (mit Ausnahme der aufstehenden Holzhütte), nicht voll erschlossenes Grundstück. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 liegt nicht direkt an öffentlicher Straße an, folglich wäre dessen Erschließung lt. § 17 BauNVO (1990) Fl.-Nr. 1602 möglich. Stadtbauamt nur über Grundstück Fl.-Nr. 1602 möglich.

Entsprechend § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und dem Verhältnis zwischen dem Vorhaben und der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 2 Abs. 5 (BauGB) erlassenen Verordnung aufgeführt sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist hier bei allen Bewertungsgrundstücken von Wohngebietesfläche, auszugehen.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 sind (zusammen mit anderen Wegen genutzt gesehen) etwa im gleichen Maße genutzt wie einige im unmittelbaren Bereich vorhandene Wohnhausgrundstücke / Nachbargrundstücke. Somit ist die Nutzung des Bewertungsgrundstücks durchaus mit mehreren bebauten Grundstücken im unmittelbaren Umfeld zu vergleichen.

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) werden hinsichtlich Grundflächenzahl erreicht, hinsichtlich Geschossflächenzahl nicht, die Ausnutzung ist aber mit umliegenden, bebauten Wohngesamtgrundstücken durchaus vergleichbar.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf den zu bewertenden Grundstücken Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 zu realisieren ist, ist nicht bekannt.

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer zusätzlichen Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück, einer evtl. Nutzungsänderung, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

~~Fl.-Nr. 1602/2 liegt ein am 24.02.2022 genehmigter Bauantrag BV 336/2021, Neubau Mehrfamilienwohnhaus, vor, jedoch wurde der Bau bisher nicht begonnen. Lt. Auskunft Stadtbauamt Waldkraiburg hat die Erschließung hierfür über Grundstück Fl.-Nr. 1602 erfolgen, dies müsste im Grundbuch gesichert werden. Die Erschließung über die anliegenden Nachbargrundstücke nicht reell erweisen. Aufgrund dieser Planung ist das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1602/2 als Bauland zu sehen.~~

**Hinweis:** die Wertigkeit der genehmigten Eingabeplanung fließt nicht in die Verkehrswertermittlung mit ein. Begründen lässt sich dies damit, dass diese Planung den Vorstellungen der jetzigen Eigentümer entspricht, jedoch nicht evtl. Käufern oder zukünftigen Eigentümern, für die die vorliegende Planung evtl. nicht akzeptabel ist.

Inwieweit eine andere oder auch gegenüber der vorhandenen Planung abgeänderte Bebauung auf den zu bewertenden Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 zu realisieren ist, ist nicht bekannt.

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer anderen / abgeänderten Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

**Anmerkung:** Bei allen weiteren Baumaßnahmen können zusätzliche Erschließungskosten anfallen. Die Art der Erschließungskosten und inwieweit Erschließungskosten im Einzelnen anfallen, vor allem auch in welcher Höhe, ist nicht bekannt (siehe ggf. Satzung der Stadt Waldkraiburg).

#### Hinweis / Zum Vergleich:

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl od. eine Baumasenzahl nicht dargestellt od. festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

#### § 17 BauNVO (1990)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

GRZ 0,4

GFZ 1,2

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) werden hinsichtlich Grundflächenzahl bei den Grundstücken Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 (zusammen gesehen) überschritten (GRZ 0,42), hinsichtlich Geschossflächenzahl werden diese deutlich unterschritten (GFZ 0,41). Demnach liegt bereits eine sehr gute Ausnutzung des bebauten Grundstücks vor.

Fl.-Nr. 1602/2 ist (mit Ausnahme der Holzhütte) nicht bebaut, demnach ist hier (nahezu) keine bauliche Nutzung zum Stichtag gegeben.

**Öffentliche Lasten:** Soweit im Grundbuch nicht genannt, sind keinerlei Lasten od. Rechte, betreffend Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2, bekannt!

**Sonst. Lasten:** Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Siehe unter „2.1 Grundbuchangaben“!

## 2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2

### Beschaffenheit

Gestalt: Die genaue geometrische Form der Grundstücke Fl.-Nr. 1602, 1602/1, sowie 1602/2, ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich.

Fl.-Nr. 1602: Auf Grund der unregelmäßigen Form der das Grundstück umgebenden Grenzen ergibt sich hier eine unregelmäßige Form, nicht ein Quadrat im Südwesten sowie aus einem Quadrat im Südwesten, sowie eines Trapezes im Nordosten zusammensetzt. Als Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1602 ist Fl.-Nr. 1602/1 zu sehen, es liegt in unmittelbarer Nähe zum Olmützer Weg etwa mittig im vorgenannten Trapez.

Vom der nördlichen Grundstücksecke verläuft linear die nordwestliche Grundstücksgrenze Richtung Südwesten, mit einer Länge von ca. 27,50 m, bis zur westlichen Grundstücksecke. Ab dieser verläuft die südwestliche Grundstücksgrenze verlauf die südwestliche Grundstücksgrenze Richtung Südosten, linear mit einer Länge von ca. 16,50 m. Wohl parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft dann ein Teil der südöstlichen Grundstücksgrenze ab dem südlichen Grundstückseck, linear mit einer Länge von ca. 14,80 m, knickt dann im wohl rechten Winkel kurz, ca. 3,80 m, Richtung Südwesten ab und wieder Richtung Nordosten, um anschließend wieder Richtung Nordosten hin zur östlichen Grundstücksecke linear zu verlaufen, mit einer Länge von ca. 8,00 m. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegt der Straßenraum des Olmützer Wegs an, sie verläuft ab östlichem Grundstückseck bis hin zum nördlichen Grundstückseck, linear mit einer Länge von ca. 21 m.

Grundstück Fl.-Nr. 1602/1: Das Grundstück ist als Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1602 zu sehen, der Zugang zum Grundstück ist nur über Grundstück Fl.-Nr. 1602 möglich. Es liegt in Nähe zum Olmützer Weg. Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier nahezu die Form eines Quadrates mit durchschnittlichen Seitenlängen von ca. 5 m.

### Grundstück Fl.-Nr. 1602/2:

Die genaue geometrische Form des Grundstücks Fl.-Nr. 1602/2 ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auch hier ergibt sich aufgrund der das Grundstück umschließenden Grenzen eine unregelmäßige Form. Der südwestliche, Hauptteil des Grundstücks, ist aber, wie nordöstlicher Teil, als Trapez zu sehen. Der nordöstliche Teil ist als langgezogenes Rechteck zu sehen, welches sich ab dem Trapez an der südöstlichen Richtung Nordosten erstreckt.

Grundstücksgrenzen verlaufen die im Ab der östlichen Grundstücksecke verlaufen die beiden südöstlichen in Richtung Südwesten, mit einer Gesamtlänge von Grundstücksgrenzen Richtung Südwesten, mit einer Gesamtlänge von ca. 41,20 m. Die südwestliche Grundstücksgrenze ist einteilig, diese zwischen Grundstücksgrenzen verläuft ab der südlichen Grundstücksecke Richtung Nordwesten, linear mit einer Gesamtlänge von ca. 21 m bis zum westlichen Grundstückseck. Ab hier verläuft eine nordwestliche Grundstücksgrenze, einteilig, sowie linear, Richtung Nordosten, mit einer Länge von ca. 22 m. Die weitere Grundstücksgrenze knickt hier dann wohl rechtwinklig ab, Richtung Südosten, verläuft als einteilige östliche Grenze linear mit einer Länge von ca. 16,50 m, nahezu rechtwinklig an zu ca. 14,80 m wiederum, nahezu rechtwinklig abzuknicken und als Richtung Nordosten, einteilig im nordwestlicher Grenze Richtung Nordosten, einteilig und linear mit einer Länge von ca. 14,80 m zu verlaufen. Ab diesem Grundstückseck, der Teil der östlichen Grundstücksgrenze verläuft noch ein weiterer Teil der nordöstlichen Grundstücksgrenze in Richtung Südosten nur kurz, mit ca. 3,80 m, Richtung östlichen Grundstückseck.

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 Topographie: Die Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 sind zu bezeichnen. Höhenwerte können als „nahezu“ eben zu bezeichnen. Nennenswerte Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.

die vorhandene Baugrund: Augenscheinlich konnten die vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht eingewertet werden, da Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen bezüglich einer weiteren Nutzung am Beobachtungstag nicht ersichtlich.

Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. Nach Auskunft Landratsamt Mühldorf kann nach derzeitigem Kenntnisstand demnach davon ausgegangen werden, dass für das Grundstück kein Altlastenverdacht besteht.

### Hinweis:

des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt, zumal es nicht zu keinem Verdacht auf Altlastenverdacht besteht.

Inwieweit Hang- od. Schichtenwasser anliegen ist nicht bekannt. Ebenso wenig ist der aktuelle Grundwasserstand bekannt.

### 3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 1602, 1602/1, 1602/2:

#### **3.1 Objektbeschreibung - allgemein**

(lt. vorgenommener Ortseinsicht)

~~Die auf Grundstück Fl.-Nr. 1602 aufstehenden Gebäude / Gebäudeteile wurden von außen (lt. vorgenommener Ortseinsicht) u. innen in Augenschein genommen. Eine Begehung war zum Zeitpunkt der Besichtigung zugesagt. Eineingeschränkt möglich. Auch das zugehörige Gartengrundstück Fl.-Nr. 1602/1 war zugesagt. Eineingeschränkt begehbar. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, mit aufstehender Holzhütte, war zugesagt. ebenso uneingeschränkt begehbar und zu besichtigen.~~

#### **3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein**

##### **Zweifamilienhaus mit Garage, Holzhütte:**

~~Das ist ein Wohngebäude. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist ein Wohngebäude - Zweifamilienhaus mit einem aufstehendem Dachgeschoss angebautem Garagengebäude aufstehend. Das Wohngebäude ist teilunterkellert, sowie ein Dachgeschoss es hat Keller-, Erd-, Ober-, sowie ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist eine Wohneinheit, eine weitere Wohneinheit (Wohneinheit 1) vorhanden, eine weitere Wohneinheit erstreckt sich über Ober- u. Dachgeschoss. Beim Dachgeschoss wurde mit dem Ausbau begonnen, dieser ist jedoch nicht fertig gestellt, somit ist es als Wohnfläche nicht nutzbar. Auf dem Wohngebäude ist ein symmetrisches Satteldach aufstehend. An der südwestlichen Giebelfassade des Wohngebäudes ist eine große Terrasse vorgebaut. Erd- u. Obergeschoss sind voll möbliert, beim Dachgeschoss fehlt die Möblierung.~~

~~Das Garagengebäude ist zugehörig der Wohneinheit 1, es ist eingeschossig, mit einem aufstehendem Flachdach errichtet. Das Garagengebäude ist räumlich unterteilt, dem Garagenraum schließt sich ein Abstell-, sowie ein offener Terrassenraum an. Das Flachdach oberhalb der Garage wird als Dachterrasse von Wohneinheit 2 genutzt.~~

~~Eine Vermietung von Wohneinheit 1 ist möglich, die Vermietung von Wohneinheit 2 ist nur teilweise möglich, aufgrund des nicht fertig gestellten Ausbaus des Dachgeschosses.~~

~~Das Grundstück Fl.-Nr. 1602 wird vom Olmützer Weg aus begangen / befahren. Die Zuwegung / Zufahrt verläuft in Nähe zur nordwestlichen Grundstücksgrenze, hin zum Wohn- u. Garagengebäude. In Nähe dieser Zufahrt ist der Wohneinheit 2 ein Stellplatz zugeordnet.~~

~~Das unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 ist faktisch Bestandteil von Grundstück Fl.-Nr. 1602, zumal es von diesem vollständig umgeben ist und auch nur über dieses begehbar ist. Es liegt im nordöstlichen Grundstücksbereich vom Grundstück Fl.-Nr. 1602 und ist zugehörig dem dortigen Garten. Es ist unbebaut, eigenständig ist es aufgrund der geringen Größe baulich nicht sinnvoll zu nutzen.~~

Beim Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 steht in Nähe der westlichen Grundstücksecke eine Holzhütte auf, welche als Unterstelle für Gartengerätschaften, etc., genutzt wird. Die Holzhütte ist eingeschossig errichtet, aufstehend ist ein Pultdach. Räumlich ist diese nicht unterteilt, der Raum wird über zwei Zugangstüren von der nordöstlichen Längsfassade aus erschlossen. Ansonsten ist das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 unbebaut und wird als zugehöriges Gartenland des vorbeschriebenen Wohn- u. Garagengebäudes genutzt.

Seitens des SV wird die Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Insgesamt Grundstück Fl.-Nr. 1602 – je eine Wohneinheit im EG u. OG, zugehörig zur Wohneinheit im OG, ist beim DG, zugehörig zur Wohneinheit im OG, ist der Ausbau gestellt. Die Wohneinheit im EG wird eben nicht fertig gestellt. Die Wohneinheit im EG wird eigengenutzt, diese im OG ist zum Besichtigungstag vor dem die Wohneinheit im OG ist zum Besichtigungstag vermietet.

Stroh Fl-Nr. 1602/1 ist unbebaut es ist als Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 ist unbebaut, es ist als Teil von Fl-Nr. 1602 zu sehen, zumal es von Grundstück Fl.-Nr. 1602 zu sehen, zumal es von diesem vollständig umgeben ist.

Fl-Nr. 1602/2 – die aufstehende Holzhütte Grundstück Fl.-NR. 1602/2 – die aufstehende Holzhütte wird zum Besichtigungstag wohl eigengenutzt.

gebäude sind an Geschossen Keller. Beim Wohngebäude sind an Geschossen das Kellergeschoss (teilunterkellert), das Erd- u. Obergeschoss, sowie (teilunterkellert), das Erd- u. Obergeschoss, sowie ein nicht gebautes Dachgeschoss (kein Vollfertigsausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) Die Garage ist nicht unterkellert vorhanden. Die Garage ist nicht unterkellert, diese ist eingeschossig errichtet.

Antrag Ursprungsbauja Baujahr: 1956 - verschiedene Baujahre, Ursprungsbaujahr 1955/1956 – siehe unten!

Bauanträge,  
Sanierung,  
Renovierung,  
Erneuerungen,

Anbauten geb. BV 749/1955 Neubau Einfamilienhaus mit Nebengebäude, genehmigt 04.10.1955  
Einfriedung genehmigt 11.10.1958 BV 989/1958 Einfriedung, genehmigt 11.10.1958  
aus der Garage, genehmigt 22.09.1976 BV 741/1973 Umbau der Garage, genehmigt 09.08.1973  
aus Dachgeschoss, genehmigt 17.05.1983 BV 111/1983 Ausbau Dachgeschoss, genehmigt 17.05.1983  
Neubau Mehrfamilienwohnhaus, genehmigt 24.02.2022, Bau bisher nicht begonnen

Das Wohngebäude wurde ursprünglich wohl 1956 errichtet, damals als einfaches Einfamilienhaus, eine Art Bungalow mit aufstehendem Satteldach. Die Konzessionen waren bereits gegeben, der Teilunterkellerung war damals bereits gegeben, der Dachraum wurde als Speicher genutzt, war nicht ausgebaut. Das Garagengebäude war ein eingeschossiges Gebäude verdeckt, es war wohl nicht mit dem Wohngebäude verbunden, es war (lt. Plan) an der nordwestlichen Grundstücksgrenze situiert.

Für die Einfriedung entlang dem Olmützer Weg wurde ein Bauantrag eingereicht, dieser wurde nahezu Plankonform errichtet und hat zum Besichtigungstag Bestand.

1973 wurde für den Umbau und die Verlegung des Garagengebäudes ein Bauantrag eingereicht. Im Ursprungsplan v. 1955 ist ein Satteldach dargestellt, hier ist nun ein Walmdach beim Wohn- u. Garagengebäude gegeben.

Es folgte noch 1973 der Tekturantrag, welcher 1976 genehmigt wurde. Neben dem Umbau und die Verlegung des Garagengebäudes ist hier

auch ein Ausbau des Dachgeschosses dargestellt. Das Dach ist wiederum als Walmdach dargestellt.

Der Bauantrag von 1983 zeigt die Aufstockung des Gebäudes ab Decke über EG, sowie das an das Wohngebäude angebaute Garagengebäude. Über dem Wohngebäude ist nun ein Satteldach dargestellt, über dem Garagengebäude ein Flachdach. Im Sperrzettel die Darstellung dem Wesentlichen entspricht die Darstellung dem zum Stichtag bestand. Der Kellerabgang an vorgefundenen Bestand. Der Kellerabgang an der südöstlichen Längsfassade ist hier im Plan nicht dargestellt, also fehlend.

Die Aufteilung des Anwesens in Miteigentumsanteile – siehe auch Aufteilungsplan v. 1983, genehmigt 1984 (Nr. 56/84).

Folglich wurde wohl der Kellerabgang an der südöstlichen Trauffassade errichtet um dem Eigentümer der Wohneinheit 2 den Kellerzugang zu ermöglichen.

Von den jetzigen Eigentümern wurde das Anwesen wohl 2020 erworben.

Die Zerlegung des Grundstücks, wie jetzt gegeben, erfolgte dann 2023. Vorher war nur ein Grundstück – nämlich Fl.-Nr. 1602 – gegeben, wobei die jetzigen Grundstück Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 hier beinhaltet waren.

Von den jetzigen Eigentümern wurden wohl Instandsetzungs- u. Renovierungsmaßnahmen ab Erwerb 2020 begonnen. Bekannt ist, dass die Nassräume im Erd- u. Obergeschoß vollständig instand gesetzt wurden; ebenso wurde im Erdgeschoß lt. Angabe Eigentümer eine Fußbodenheizung installiert. Vor allem Böden dürften seit 2020 im Erd- u. Obergeschoß erneuert worden sein.

Inwieweit der jetzt vorgefundene Zustand diesen Arbeiten seit Erwerb 2020 geschuldet ist, bzw., welchen Umfang diese Arbeiten hatten, ist nicht gänzlich bekannt. Auch könnten vorab schon Renovierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sein. Mit dem Dachgeschoßausbau wurde lt. Eigentümer 2023 / 2024 begonnen, jedoch ist dieser nicht fertig gestellt.

Folglich sind Maßnahmen vor 2020 nicht bekannt. Lediglich der Heizkessel (Gas), sowie der Gas-Warmwasserspeicher stammen von 2005, lassen sich zeitlich zuordnen. Jedoch sind diese techn. Anlagen zum Stichtag auch nicht mehr zeitgemäß. Der Einbau der Kunststofffenster im Erd- u. Obergeschoß erfolgte vor Kauf der jetzigen Eigentümer.

Nicht zeitlich zuordnen lassen sich so z. B. der Einbau der zahlreichen Trockenbauelemente (vor allem Vorsatzschalen), der Einbau der Türelemente, oder auch die Herstellung des Foliendaches auf dem Garagengebäude, die Herstellung der Terrasse, etc., etc..

Für Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 wurde 2021 ein Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses eingereicht, dieser wurde im Februar 2022 genehmigt. Mit dem Bau wurde bisher nicht begonnen. Lt. Stadtbauamt müsste die Erschließung für das Bauvorhaben über

Grundstück Fl.-Nr. 1602 erfolgen. Der Errichtungszeitpunkt der auf Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 aufstehenden Holzhütte ist nicht bekannt.

### Bau- u. Unterhaltungszustand:

~~Die Kellerumfassung, die Geschossdecken, das Umfassungsmauerwerk, oder auch die vorhandenen Treppen – dies sind allesamt Rohbauteile die normal nicht einfach austauschbar sind. Die Güte, die Qualität, die Stabilität dieser Rohbauteile sind daher vorrangig und von entscheidender Bedeutung für die Nutzungsdauer eines Gebäudes.~~

~~Die Kellerumfassung, die Geschossdecken, das Umfassungsmauerwerk, oder auch die vorhandenen Treppen – dies sind allesamt Rohbauteile die normal nicht einfach austauschbar sind. Die Güte, die Qualität, die Stabilität dieser Rohbauteile sind daher vorrangig und von entscheidender Bedeutung für die Nutzungsdauer eines Gebäudes.~~

Bauteilen konnten zum Besichtigungszeitpunkt augenscheinlich keinerlei gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt werden. Zunächst ist davon auszugehen, dass es sich um eine ordentliche, solide Bausubstanz aufgrund der konventionellen Bauweise (Massivbauweise) handelt. Jedoch erscheint diese Substanz partiell aufgrund erreichten Alters verbraucht, abgenutzt. Es sind Feuchtigkeit festzustellen. Schädigungen durch Feuchtigkeit festzustellen, mit üblichen Folgen. Die meist verputzten Bauteile weisen Anstrichschäden auf. Auch entsprechende Putz- u. Anstrichschäden auf. Auch im Bereich des Gebäudesockels sind derartige Schäden außenseitig vorhanden. An der östlichen Gebäudeecke ist im Bereich des Ablaufrohrs (Dachentwässerung) ein größerer Fassadenschaden (vermutlich aufgrund Undichtigkeiten am Rohr) gegeben. Folgeschäden sind nicht einsehbar.

~~Sind auch im Bereich des Garagengebäudes zu finden.~~

~~In den Geschossen sind häufig Vorsatzschalen vor Außenwänden, als Trennwände eingesetzt, so auch vor tragenden Innenwänden angebracht, so dass diese nicht gänzlich eingesehen werden konnten. Selbiges gilt für die Deckenuntersichten (Geschossdecken). Auffällig ist der schlechtere Zustand von Keller- u. Erdgeschoss, vermutlich aufgrund Alters, gegenüber dem Zustand von Ober- u. Dachgeschoss.~~

### Garagengebäude

~~Anspruch auf Vollständigkeit erhebt für sich keinen Anspruch auf Vollständigkeit!~~

#### Beispiele Wohn- u. Garagengebäude:

~~(Auflistung erhebt für sich keinen Anspruch auf Vollständigkeit!)~~

Wohn-	Garagengebäude	Sockelbereiche	Wohn-	Garagengebäude
häden, abplatzende Putze, schadhafte Anstriche, etc.			Feuchtigkeitsschäden, abplatzende Putze, schadhafte Anstriche, Ausblühungen, etc.	
an der verputzten Fassade	- Risse im Bereich der verputzten Fassade			
Ablösungen (Münzen) an den Fassaden	- fehlende Verkleidungen (Klinker) an den Fassaden			
an den Fassaden Garagengebäude	- fehlende Verkleidung an den Fassaden Garagengebäude			
Feuchteintrages in tragende Bauteile	Möglichkeit des Feuchteintrages in tragende Bauteile – z. B. Foliendach Garagengebäude			
Ausführung im Bereich der Terrasse	Mängelbehaftete Ausführung im Bereich der Terrasse in vielen Bereichen			

Auszutauschen sind jedoch die Ausbauteile, sie werden während der Lebensdauer eines Gebäudes öfters gewechselt, verbessert, vielleicht aus Notwendigkeit aufgrund Verschleiß, Gebrauch, Abnutzung, etc., oder eben auch nur aufgrund Geschmackswandel.

Die erfolgte Renovierung weist in Bereichen Mängel auf. Dies resultiert vor allem aus den oft unprofessionell durchgeführten Arbeiten. Oft sind die Arbeiten nicht abgeschlossen, nicht fertig gestellt, oder sind nur von provisorischer Art. Evtl. Erwerber werden einen teilweisen Rückbau der Renovierungen gegenüber der Instandsetzung vorziehen.  
 (Auflistung erhebt für sich keinen Anspruch auf Vollständigkeit!)

### Beispiele Wohn- u. Garagengebäude:

~~schadhafte Tür zum außenseitigen Kellerabgang~~ Kellergeschoß: schadhafte Tür zum außenseitigen Kellerabgang

- Treppenabgang außen: fehlendes Geländerteil

~~Feuchtigkeit, Putz- u. Farbabplatzungen, Schimmel im Bereich Kellergeschoß – an Innen- u. Außenwänden~~ Aufsteigende Feuchtigkeit, Putz- u. Farbabplatzungen, Schimmel im Bereich Kellergeschoß – an Innen- u. Außenwänden

~~Vorsatzschalen KG: Installation hinter Vorsatzschalen belassen.~~ Vorsatzschalen KG: Installation hinter Vorsatzschalen belassen.

~~Kellergeschoß, Garagengebäude: Estrichschäden Kellergeschoß, Garagengebäude, etc.~~

~~Garagengebäude: teils erhebliche Abnutzungsspuren~~ Kellergeschoß, Garagengebäude: teils erhebliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren

~~Stb.-Treppenläufe: mangelhafte Belegung derselben an Tritt- u. Setzstufen.~~ Stb.-Treppenläufe: mangelhafte Belegung derselben an Tritt- u. Setzstufen.

~~auf Umfassungswände aufstehender Kellerabgang: auf Umfassungswände aufstehendes Geländer nicht vollständig~~ Kellerabgang: auf Umfassungswände aufstehendes Geländer nicht vollständig

~~Innenputzen, EG, OG, DG: teils kleinere Putzrisse, einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen~~ Innenputzen, EG, OG, DG: teils kleinere Putzrisse im Bereich Wände u. Decken, einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen

~~OG, DG: teils abgenutzt, verbraucht~~ Anstriche, EG, OG, DG: teils abgenutzt, verbraucht

- Wände DG: teils beschädigt

~~Innentüren: die Innentüren sind teilweise an deren Oberflächen beschädigt.~~ Innentüren: die Innentüren sind teilweise an deren Oberflächen beschädigt.

~~Dachgeschoßausbau: nicht fertig gestellt, folglich nicht vermietbar~~ Dachgeschoßausbau: nicht fertig gestellt, folglich nicht vermietbar

~~Dachfenster: DG: undicht, teils beschädigt, schadhaft, Ablaufspuren.~~ Dachfenster DG: undicht, teils beschädigt, schadhaft, Ablaufspuren.

~~Fassadenelemente, DG: Holzfenster, teilweise schadhaft. Schäden an den Anstrichen (außen u. innen), außenseitig teils abgewittert. Schließen oft nicht richtig, teils schwergängig.~~ Fassadenelemente, DG: Holzfenster, teilweise schadhaft. Schäden an den Anstrichen (außen u. innen), außenseitig teils abgewittert. Schließen oft nicht richtig, teils schwergängig.

~~Gesamter u. Innebereich: partiell erhebliche Abnutzungsspuren~~ Gesamter u. Innebereich: partiell erhebliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren

~~Terrasse: Putzrisse, Abrisse, Algenbildung, etc.~~

- Terrasse: Brüstungsabdeckungen fehlen

~~Terrassenüberdachung: die auf der Alukonstruktion aufgebrachten Stegplatten sind schadhaft~~ Terrassenüberdachung: die auf der Alukonstruktion aufgebrachten Stegplatten sind schadhaft

~~Foliendach über Garagengebäude: nicht gänzlich fertig gestellt, aufgehende Bauteile wohl nicht professionell abgedichtet, etc.~~ Foliendach über Garagengebäude: Schutzabdeckung fehlt

~~Dachterrasse Garagengebäude: Geländer fehlt~~

~~Elektro-Installation: teils aus dem Baujahr stammend, wurde auf Funktion nicht überprüft – jedoch unprofessionelle Ausführung, oft provisorischer Art. Leitungen sind teils offen verlegt.~~ Elektro-Installation: teils aus dem Baujahr stammend, wurde auf Funktion nicht überprüft – jedoch unprofessionelle Ausführung, oft provisorischer Art. Leitungen sind teils offen verlegt.

~~Heizungs-Installation: z. Teil noch aus dem Baujahr stammend, größtenteils nicht einsehbar. Heizkessel, Gas Warmwasserspeicher, technisch überholt. Funktion nicht überprüft.~~ Heizungs-Installation: z. Teil noch aus dem Baujahr stammend, größtenteils nicht einsehbar. Heizkessel, Gas Warmwasserspeicher, technisch überholt. Funktion nicht überprüft.

~~Sanitäre Installation: z. Teil noch aus dem Baujahr stammend, größtenteils nicht einsehbar. Funktion nicht überprüft.~~

~~Außenanlagen: ungepflegt, teils verwildert~~

~~Einfriedungen: teils schadhaft, Zufahrtstor fehlt~~

Anzumerken ist, dass die Dachkonstruktion (Dachstuhl) aufgrund des Dachgeschossausbaus großteils nicht einsehbar war (einsehbar nur über die Abseiten).

~~Bereich dieser Ausbauteile, außer Ansonsten sind im Bereich dieser Ausbauteile, augenscheinlich keine Mängel oder auch Schäden festgestellt worden.~~

#### Zustand allgemein:

~~Besichtigung war eine Großübersicht. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Gebäude im nicht „optimal“ bewohnbaren Zustand, eine übliche Wohnnutzung des Gebäudes ist momentan nur vorbehaltensweise jedoch „unter Hinnahme“ der vorbeschriebenen Gegebenheiten, einer ordentlichen Verfassung jederzeit möglich. Eine ordentliche Bewirtschaftung des Gebäudes erfolgt zum Besichtigungstag offensichtlich nicht, wohl auch nicht zur Bestandserhaltung, zur Bestandsicherung. Einige zeitigen Eigentümer begonnene oder durch die derzeitigen Eigentümer begonnenen Renovierungs- u. Instandsetzungsarbeiten sind provisorischer Art, sind nicht fertig gestellt. Diese Arbeiten „stagnieren“ offensichtlich zum Besichtigungstag.~~

~~sind die Wohnräume im EG weitestgehend instand gesetzt und zweckbestimmt zu nutzen. Jedoch die zugehörige Terrasse, die zugehörigen Kellerräume bedürfen der Instandsetzung. Selbiges gilt für das Garagengebäude.~~

~~Bei Wohneinheit 1 sind die Wohnräume im OG weitestgehend instand gesetzt und zweckbestimmt zu nutzen. Jedoch die zugehörigen Räume im DG bedürfen der Fertigstellung, die zugehörige Dachterrasse ebenso. Des Weiteren ist der hier zugewiesene Stellplatz lagemäßig nicht festgelegt, auch nicht befestigt.~~

~~Die aufstehenden Gebäude weisen zudem auch im Außenbereich entsprechende Schäden; Mängel, auf, auch hier wäre eine Instandsetzung vonnöten.~~

~~Die vorab aufgeführten, vorhandenen Schäden oder auch Mängel sind jedoch allesamt, teils mit üblichen, teils mit erhöhtem Aufwand zu handhaben. Gestützt wird dies durch die Tatsache, dass die Nassräume im EG u. OG von den jetzigen Eigentümern instand gesetzt werden.~~

~~Hinsichtlich Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz), einer Technik, etc., entspricht die Wohngebäude sowie auch das Garagengebäude bei weitem nicht den Anforderungen / dem Stand der Technik. Ein Energieausweis liegt n. Angabe eines Eigentümers nicht vor.~~

#### Holzhütte, aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 1602/2:

Bei der Holzhütte ist ein Betonboden vorhanden. Gegeben ist eine einfache Holzständerbauweise, mit aufstehende Pultdach. Die Fassaden sind mit senkrechter N+F-Verbretterung ausgebildet. Der Dachaufbau besteht aus Holzschalung, sowie Bitumenabdeckung. Zwei Zugangstüren (einfache Holzkonstruktionen) sind vorhanden.

Der Bau- u. Unterhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

### 3.1.2 Baubeschreibung:

Bezeichnung: 4972 Waldkraiburg  
Fl.-Nr. 1602 – Nähe Olmützer Weg  
Fl.-Nr. 1602/1 – Nähe Olmützer Weg  
Fl.-Nr. 1602/2 – Nähe Olmützer Weg

Fl.-Nr. 1602 – Olmützer Weg1, 84478 Waldkraiburg  
Fl.-Nr. 1602/1 – Nähe Olmützer Weg  
Fl.-Nr. 1602/2 – Nähe Olmützer Weg

Grundstücke: Fl.-Nr. 1602/2, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2, je Gemarkung Waldkraiburg

Baujahr (ursprünglich): 1955/1956 – Wohn- u. Garagengebäude

Grundrisse Wohngebäude: Die Grundrisse der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar:

Kellergeschoß Das Wohngebäude ist nur teilunterkellert. Das Kellergeschoß ist über die Wohnung Erdgeschoss vom Flur aus zu begehen. Zudem ist es durch die an der südöstlichen Trauffassade anliegende Außentreppe zu erschließen.

Begeht man das Kellergeschoß von der EG-Wohnung aus, so erreicht man den Kellerflur. Sämtliche Räume im KG sind vom Kellerflur aus zu erschließen. Etwa mittig an der nordöstlichen Giebelfassade ist der Anschlussraum situiert, dieser ist vom Kellerflur aus offen zugänglich. An der nordwestlichen Gebäudeecke ist der Heiz- u. Waschraum anliegend, dieser ist auch über die Außentreppe zugänglich. Ein weiterer Kellerraum liegt an der südöstlichen Trauffassade, direkt neben dem Heiz- u. Waschraum an.

Erdgeschoß An der nördlichen Gebäudeecke anliegend und von der nordöstlichen Giebelfassade aus zu betreten ist ein von außen offen begehbarer Windfang vorhanden. Über hier integrierte Zugangsstufen erreicht man die Haustür. Über die Haustür ist der Eingangsflur (Hausflur) zu erschließen, von diesem aus ist die Erdgeschosswohnung zu begehen, sowie die Treppe hoch zum Obergeschoss.

Wohnungseinheit 1 Erdgeschoß: Man betritt zuerst den Wohnungsflur. Über den Wohnungsflur sind sämtliche Räume im Erdgeschoß zu begehen. An der westlichen Gebäudeecke ist ein Wohnzimmer situiert, über dieses Zimmer ist die Terrasse vor der südwestlichen Giebelfassade zu betreten. Vom Wohnzimmer aus ist die Küche „offen“ zu begehen, diese ist an der südlichen Gebäudeecke situiert. Ein Kindergarten ist etwa mittig an der südöstlichen Trauffassade gegeben. An der östlichen Gebäudeecke befindet sich das Schlafzimmer. Das Bad / Wc liegt an der nordöstlichen Giebelfassade, direkt neben Zugangswindfang. Vom Wohnungsflur führt auch die Treppe zum Kellergeschoß hinab.

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist über Treppe EG – OG zu erreichen, welche vom Hausflur zu begehen ist.

Wohneinheit 2 Obergeschoss: Man betritt zuerst den Wohnungsflur. Das Wohnzimmer liegt an der westlichen Gebäudeecke an und ist vom Flur aus zu begehen. Vom Wohnzimmer erreicht man den Teil der Dachterrasse welcher sich vor der südwestlichen Giebelfassade befindet und über den man den Dachterrassenteil erreicht, welcher sich hier längs der nordwestlichen Trauffassade oberhalb den Garagengebäude erstreckt. Ein Schlafzimmer, welches an der südlichen Gebäudeecke situiert ist, ist nur vom an der südöstlichen Trauffassade etwa mittig gelegenen Ankleidezimmer aus zu begehen, das über vom Wohnungsflur aus zu begehen. Ein großes Ankleidezimmer selbst, vom Wohnungsflur aus. Ein großes Esszimmer liegt an der östlichen Gebäudeecke an, nur über dieses erreichbar zugänglicher Küchenraum, erreicht man den offen zugänglichen Küchenraum, welcher in etwa mittig der nordöstlichen Giebelfassade situiert ist. Eine Du / Wc, ist aus zu begehen. Es liegt an der nördlichen Gebäudeecke an.

~~Das Dachgeschoß ist im Wohnungsflur OG aus zu erreichen.~~ Das Dachgeschoß ist zugehörig der Wohneinheit im OG und ist über eine Treppe vom Wohnungsflur OG aus zu erreichen.

~~Das Dachgeschoß räumlich ist es wie folgt unterteilt: mittig Treppenraum, sowie beidseits des Treppenraums, jeweils ein Zimmer gelegen an den Giebelwänden je ein Zimmer, beide Zimmer sind nicht fertig gestellt.~~ Wohneinheit 2 Dachgeschoß: räumlich ist es wie folgt unterteilt: mittig Treppenraum, sowie beidseits des Treppenraums, jeweils ein Zimmer gelegen an den Giebelwänden je ein Zimmer, beide Zimmer werden aus begangen. Der Treppenraum aus vomes Treppenraum aus begangen. Der Ausbau des Dachgeschoßes ist nicht fertig gestellt.

~~Die Grundrisse der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar:~~

~~Erdgeschoss: Das Garagengebäude besteht aus gesamt drei Räumen. Der Garagenraum ist über ein Garagentor zu begehen / zu befahren, d. h., über die Zufahrtsseite des Garagengebäudes. Im Bereich vor dem Garagenraum ist ein Stellplatz vorhanden. Dem Garagengebäude zugehörig ist ein Abstellraum, sowie ein offener Terrassenraum. Der Terrassenraum ist über den Abstellraum zu begehen. Beide Räume sind dem Garagenraum nach Südwesten hin folgend angebaut.~~

~~Das Dachgeschoß besitzt ein Flachdach. Dieses wird als Terrasse genutzt und ist zugehörig zur Wohneinheit 2 im Obergeschoss. Von der Terrasse über das an der südwestlichen Gebäudeecke situierte Wohnzimmer begangen.~~

~~Grundriss Holzhütte: Die Holzhütte ist als Gerätehütte für den Garten zu sehen und ist unterteilt. Zu begehen ist der Raum nicht unterteilt. Zu begehen ist der Raum über zwei Zugangstüren im Bereich der nordöstlichen Längsfassade.~~

### Zweifamilienwohnhaus mit angebauter Garage

Anzahl der Geschosse:

Wohngebäude: Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss, Obergeschoss, ausbautes Dachgeschoß (kein Vollgeschoss).

Garagengebäude: nicht unterkellert, eingeschossig errichtet.

Art:	Wohngebäude: konventionelle Bauweise: massiver Mauerwerksbau mit aufstehenden Satteldach.
Fundamente, Bodenplatte:	Stahlbeton, Stampfbeton
Außenwände: beidseits verputzt. Oft mit Vorsatzschalen (innenseitig, Leichtbau) versehen.	Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Oft mit Vorsatzschalen (innenseitig, Leichtbau) versehen.
Ziegelgebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Oft mit Eternit (Asbesthaltig) verkleidet.	Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Z. T. mit Eternit (Asbesthaltig) verkleidet.
Innenwände: im Erdgeschoss verputzt, in höheren Stockwerken tragend bzw. nicht tragend verschiedenen Stärken, tragend bzw. nicht tragend gebildet. Oft mit Vorsatzschalen (Leichtbau) ausgebildet. Vereinzelt auch Leichtbauwände versehen. Vereinzelt auch Leichtbauwände (Trockenbau).	Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt, in verschiedenen Stärken, tragend bzw. nicht tragend gebildet. Oft mit Vorsatzschalen (Leichtbau) ausgebildet. Vereinzelt auch Leichtbauwände (Trockenbau).
Ziegelgebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt.	Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt.
Oberfläche d. Außenwände: Horizontale Holzverkleidung auf Unterkonstruktion. Oft mit Vorsatzschalen, Putz, Fliesen, Tapete, Anstrich.	Wohngebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig. Horizontale Holzverkleidung auf Unterkonstruktion. Innenseitig oft mit Vorsatzschalen, Putz, Fliesen, Tapete, Anstrich.
Ziegelgebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig. Holzverkleidung (Asbesthaltig), Putz mit Anstrich innenseitig.	Garagengebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig. Eternitverkleidung (Asbesthaltig). Putz mit Anstrich, innenseitig.
Oberfläche d. Innenwände: Putz mit Anstrich, Vorsatzschalen, Trockenbauwände (Leichtbauweise) mit Anstrich, Fliesen, Tapete.	Wohngebäude: Putz mit Anstrich, Vorsatzschalen, Trockenbauwände (Leichtbauweise) mit Anstrich, Fliesen, Tapete.
Ziegelgebäude: Putz mit Anstrich.	Garagengebäude: Putz mit Anstrich.
Decken, Unter- u. Überzüge	Wohngebäude: Über KG: Stahlbetondecken Über EG: vermutlich Stahlbetondecken Über OG: vermutlich Stahlbetondecken Über DG-Räumen: N+F Bretter – Verkleidung in Dachschräge.
Ziegelgebäude: Über EG: Stahlbetondecke.	Garagengebäude: Über EG: Stahlbetondecke.
Oberfläche d. Decken: Putz mit Anstrich, Putz mit Anstrich, geklebte Zierrahmen (Styropor).	Wohngebäude: Rohbeton mit Anstrich, Putz mit Anstrich, geklebte Zierrahmen (Styropor). EG Wohngebäude: Putz mit Anstrich, abgehängte Trockenbaudecken mit Anstrich. OG Wohngebäude: Putz mit Anstrich, abgehängte Trockenbaudecken mit Anstrich. DG Wohngebäude: Dachschrägen mit N+F-Verbretterung.

EG Garagengebäude: Rohbeton mit Anstrich.

**Treppen:**

Viertelgewendelte Geschosstreppe KG-EG in Stahlbeton. Tritt- u. Setzstufen belegt mit Laminat od. dgl.. Treppenlaufuntersicht verputzt mit Anstrich.

Geschosstreppe EG-OG identischer Bauart als oben. Tritt- u. Setzstufen belegt mit Fliesenmaterial. Treppenlaufuntersicht verputzt mit Anstrich.

Geschosstreppe OG-DG identischer Bauart wie oben. Tritt- u. Setzstufen belegt mit Fliesenmaterial. Treppenlaufuntersicht verputzt mit Anstrich.

Kellerabgangstreppe an d. südöstlichen Trauffassade geradläufiger Treppenlauf in Stahlbeton, Tritt- u. Stufen belegt mit Klinkermaterial. Keller-, sowie Ausstellungswände im Bereich Außentreppen belegt mit Klinkermaterial.

**Wohngebäude: die Dachkonstruktion ist nur im Bereich d. Vordächer, sowie im Bereich der gesetzigen Abseiten, einsehbar. Es handelt sich um ein Satteldach, mit üblichen Sparren, Trauf- u. Mittelpfetten, dieses ist zimmermannsmäßig gebunden. Firstrichtung Richtung Südwest - Nordost. Inwieweit Isolierungen im ausgebauten Bereich vorhanden sind ist nicht einsehbar. Dachneigungen vorhanden sind ist nicht einsehbar (Dachschrägen mit abweichen verkleidet), in den Abseiten fehlt eine Dämmung.**

**Garagengebäude: es ist eine Flachdachkonstruktion vorhanden. Über EG Garage ist eine Stahlbetondecke gegeben. Der Dachaufbau selbst ist nicht einsehbar, jedoch ist eine Foliendach gegeben als äußerste Schicht ist ein Foliendach gegeben mit Gefälleausbildung Richtung Nordwesten.**

**Wohngebäude: Dacheindeckung: Ziegeldeckung, dunkel engobiert.**

**Garagengebäude: Foliendach auf Unterkonstruktion.**

**Wohngebäude: Dämmung: der Umfang von eingebrachten Dämmungen im Bereich der Dachquerschnitte sind nicht bekannt. Im Bereich der Abseiten sind keinerlei Dämmungen gegeben.**

**Auch inwieweit die Verbretterungen an den Außenfassaden gedämmt sind, ist nicht bekannt.**

**Inwieweit Geschossdecken selbst gedämmt sind (Dämmung, Trittschall), ist nicht bekannt.**

**Inwieweit die Bodenplatte gedämmt ist, ist nicht bekannt.**

**Garagengebäude: die Art und der Umfang von eingebrachten Dämmsschichten im Bereich des Flachdachquerschnitts ist nicht bekannt.**

Dachentwässerung:	Regenrinnen und Standrohre an den Fassaden in verzinkter Blechausführung.
Entwässerung: Gebäudeabflüsse:	Ableitung über Regenrinnen am Dach u. Standrohre an den Gebäudefassaden.
Mischwasser Ableitung vermutlich über Guss- ausführung, etc.	Schmutzwasser Ableitung vermutlich über Guss- od. Kunststoffrohre, etc..
Wohngebäude: Fenster, Fenstertürelemente: - Fenster in Stahl. - Fenstersicherheitselemente primär in Kunststoff. Fassadenelement mit Glasbausteinen. - Fassadenelemente in Holzkonstruktion - vermutlich IV 68. Dachflächenfenster in Holzkonstruktion	Wohngebäude: KG - Fenster in Stahl. EG - Fassadenelemente primär in Kunststoff. Ein Fassadenelement mit Glasbausteinen. OG - Fassadenelemente primär in Kunststoff. DG - Fassadenelemente in Holzkonstruktion – vermutlich IV 68. Dachflächenfenster in Holzkonstruktion.
Gegengebäude: - Holzkonstruktion (offener Terrassenraum)	Garagengebäude: EG - Holzkonstruktion (offener Terrassenraum)
Außenseitig in Alu Fensterbänke: lieg diverse Materialien, Naturstein, Fliesen, Holzwerkstoffe, Kunststoff.	Außenseitig in Alublech; innenseitig diverse Materialien, Putz, Naturstein, Fliesen, Holzwerkstoffe, Kunststoff.
verblendet. Rolläden: Ränder aus Alublech.	Nicht vorhanden. Teils Fensterläden aus Alublech.
zuzugangstür Türen außenkonstruktion, Türblatt mit großer Sicherheitszugangstür, hölzerner Türstock, Rahmentür mit Festverglasung u. Oberlicht. Balkontüren in Kunststoff.	Hauszugangstür (EG), Alukonstruktion, Türblatt mit großem Glasfeld. Kellerzugangstür, hölzerner Türstock, Türblatt als Rahmentür mit Festverglasung u. Oberlicht. Terrassen-, Balkontüren in Kunststoff.
Zugangstür Wohntüren innen: EG, Kunststofftür mit Glasfeldern	Zugangstür Wohneinheit 1, EG: Kunststofftür mit Glasfeldern
Lage: 1. OG: Zargentür, Zarge u. Türblatt beschichtet, aus Holzwerkstoffen zum Heiz- u. Waschraum: Stocktür, hölzerner Türstock, Rahmentür in Holz mit Glasfeldern	Zugangstür Wohneinheit 2, OG: Zargentür, Zarge u. Türblatt beschichtet, aus Holzwerkstoffen
zweiter Stock: Zargentür, Zargen u. Türblatt beschichtet, aus Holzwerkstoffen	Tür zum Heiz- u. Waschraum: Stocktür, hölzerner Türstock, Rahmentür in Holz mit Glasfeldern
dritter Stock: Zargentür, Zargen u. Türblatt beschichtet, aus Holzwerkstoffen	Innentüren, KG, EG, OG: Zargentüren, Zargen u. Türen beschichtet, aus Holzwerkstoffen
vierter Stock: Zargentür, Zargen u. Türblatt beschichtet, aus Holzwerkstoffen	Innentüren, DG: Stocktüren, hölzerner Türstock, mit einfachen, glatten, beschichteten Türblatt aus Holzwerkstoff
sind die Türelemente geschädigt?	Teils sind die Türelemente geschädigt
Garagenraum: Ein Tore außen: Eingangstor (Stahlblech) etraum: Schwingtor (Stahlblech) mit hölzerner Rahmentür mit Glasfeldern	Garagenraum: Einfaches Schwingtor (Stahlblech) Abstellraum: Stocktür, hölzerner Türstock, mit hölzerner Rahmentür mit Glasfeldern
Bodenbeläge: bzw. Estrichböden	Diverse Bodenbeläge: Stb.-böden bzw. Estrich-böden, teils gestrichen; Laminat, Fliesen, Teppich.
Kamin:	Gesamt sind zwei Kamine im Wohngebäude vorhanden, je verlaufend vom KG bis über Dach. Im Firstbereich austretend. Vermutlich gemauerte Kamine, verputzt, mit Anstrich

Anschluss des Heizkessels im Heiz- u. Waschraum an Kamin. Hier Einbau eines Edelstahlzugs. Zweiter Kamin ist nicht belegt

Über Dach sind beide Kamine verkleidet (Eternitplatten?), sowie mit Betonplatte abgedeckt

**Heizungsraum** Heizung: der östlichen Gebäudeseite Der Heizungsraum liegt an der östlichen Gebäudeecke und ist zugleich Waschkeller. Er ist über daran und ist zugleich Waschkeller. Er ist über den Kellerflur zu begehen, sowie über die Außenstiege.

Gas Spezial Heizkessel, Typ Buderus Logano G144, 24 kW, Baujahr 2005

Wasserwasserspeicher, Typ Junkers, S 160-1 (155 Liter), Baujahr nicht bekannt.

Waschmaschinen vorhanden. Ein Ablaufgully, Möglichkeit zur Installation eines Ausgussbeckens, etc., vorhanden.

Bodenheizung im EG; ansonsten Heizkörper

Wasser-, sowie Anschlussraum KG: Wasserleitung zu Wasser-, sowie Gasanschluss. Abwasserleitung zum Kanal.

Entwässerungsanlage Typ Judo, Baujahr nicht bekannt. Rückspülfilter Typ Speedy ec, Baujahr nicht bekannt.

Hauptverteilung: Treppenraum KG: Stromanschluss Hauptverteilung Elektro; vermutlich Stromanschluss hinter Vorsatzschale.

Innerhalb des Wohngebäudes sind mehrere Nassräume vorhanden.

Bad/Wc: Badewanne, Waschbecken, Toilette

EG, Bad/Wc: Badewanne, Waschbecken, Toilette.

Du/Wc: Dusche, Waschbecken, Toilette.

OG, Du/Wc: Dusche, Waschbecken, Toilette.

Renovierung / Instandsetzung der Nassräume erfolgte durch die jetzigen Eigentümer, folglich sind die Sanitärgegenstände jüngeren Datums. Im Bereich der vorgenannten Nassräume sind die Böden gefliest, Wände sind unterschiedlich hoch gefliest.

Eigener Gas-/VW-Warmwasserversorgung:

Erfolgt über Gas-Warmwasserspeicher.

Stromanschluss im Gebäudetechnik: Stromanschluss im Anschlussraum KG.

Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 2005 u. ist technisch überholt, gleiches gilt für den Warmwasserspeicher, Baujahr unbekannt.

Auffallend ist, dass viele der Installationen wohl noch aus dem Ursprungsbaujahr stammen.

Sind Installationen erneuert / ausgetauscht worden, so ist die Ausführung hier teils provisorischer Art und teils wohl nicht fachgerecht. Teils sind diese auch nicht fertig gestellt.

Schall- u. Wärmeschutz: Inwieweit Dämmmaßnahmen bei den Vorsatzschalen mit integriert sind, ist nicht bekannt.

Inwieweit beim Dachgeschossausbau Dämmmaßnahmen erfolgten, ist nicht bekannt. Ebenso sind die Geschoßdecken, oder auch die Decke über d. Garagengebäude nicht einsehbar.

Heutige übliche Anforderungen, vor allem an den Wärmeschutz, sind bei weitem nicht gegeben.

~~zweiter Ausstattung~~ Gesamtausstattung: Einfacher Ausstattungsstandard

Bau- und Unterhaltungszustand: S. o.!

Zustand allgemein: S. o.!

### 3.1.3 Fassaden / Dächer:

#### Kellerfassaden:

~~unterkellert, wobei sich die Unterkellerung auf den~~ **Wohngebäude:** das Gebäude ist teilunterkellert, wobei sich die Unterkellerung auf den ~~zweiten Stock im~~ nordöstlichen Bereich des Gebäudes beschränkt. Im Keller sind die Umfassungswände aus ~~zweiten Stock im~~ Stahlbeton. Das Kellergeschoß ragt gegenüber dem bestehenden Gelände heraus. An den ~~zweiten Stock im~~ beiden Längsseiten (Südost-, Nordwestfassade) ist jeweils ein Kellerfenster vorhanden. Der ~~zweite Stock im~~ über das Gelände hinausragende Sockelbereich ist mit Klinkern verkleidet. An der ~~zweiten Stock im~~ südöstlichen Trauffassade befindet sich ein Kellerabgang, dessen Umfassungswände sind ~~zweiten Stock im~~ ebenso mit Klinkern verkleidet. Das hier aufstehende Geländer besteht aus Stahlstützen, ~~zweiten Stock im~~ sowie einfachen, horizontalen Kunststoff-brettern. Die Außentreppe ist mit Klinkerplatten ~~zweiten Stock im~~ belegt. Bei der Zugangstür zum Kellergeschoß handelt es sich um eine einfache Stocktür, ~~zweiten Stock im~~ mit einem Türblatt mit Glasfeld, sowie integrierten, zu öffnenden Oberlicht.

~~Unterkellert, wobei sich die Unterkellerung auf den~~ **Garagengebäude:** das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es sind wohl lediglich Fundamente ausgebildet. Sockelbereich tlw. mit Klinkern verkleidet, tlw. verputzt.

#### Fassade Wohngebäude Nordost:

~~zweites Stock im~~ Giebelfassade, verputzte Mauerwerksfassade im Erd- u. Obergeschoß. Im Dachgeschoß, ~~zweites Stock im~~ waagrechte Holzverkleidung. Im EG links stehendes Fensterelement mit Fensterläden, ~~zweites Stock im~~ folgend kleineres, stehendes Fensterelement mit einseitigen Fensterläden, rechts offener ~~zweites Stock im~~ Windfangbereich mit Haustür, sowie Zugangsstufen. Im OG links stehendes Fensterelement ~~zweites Stock im~~ mit Fensterläden, folgend zwei kleinere Fensterelemente mit je einseitigen Fensterläden. Im DG ein liegendes Fensterelement. Weit auskragendes Dach (Satteldachkonstruktion), mit Trauf-, u. Mittelpfetten. Ortgangbrett, ~~zweites Stock im~~ sowie Ortgangschindel. Einfaches Garagenschwingtor in Stahlblechkonstruktion.

#### Fassaden Garagengebäude Nordost:

~~zweites Stock im~~ Giebelfassade, ~~zweites Stock im~~ Zufahrtsfassade. Sockelbereich mit Klinkern verkleidet, verputzte Mauerwerksfassade. Einfaches Garagenschwingtor in Stahlblechkonstruktion. Dachaufbau – Flachdach – verblecht. Einfaches Garagenschwingtor in Stahl- / Blechkonstruktion.

#### Fassade Wohngebäude Nordwest:

Trauffassade; verputzte Mauerwerksfassade im Erd- u. tlw. im Obergeschoß, teils mit ~~zweites Stock im~~ waagrechter Holzverkleidung; im Erdgeschoß vorgebautes Garagengebäude. Im EG

Element mit Glasbausteinen, sowie ein stehendes, kleineres Fensterelement. Im OG links ein stehendes, kleines Fensterelement. Im OG Dachterrasse über Garagengebäude, hier ein kleines Element mit Glasbausteinen.

Weit vorspringender Dachüberstand. Dacheindeckung mittels Pfannen, ein Kamin in Firstnähe austretend. Dachrinne, links Ablauf.

#### **Fassaden Garagengebäude Nordost:**

Trauffassade; mit Eterhit (Asbesthaltig) verkleidete Fassade auf Unterkonstruktion. Keine Fassadenöffnung. Im Dachterrassenbereich nur tlw. Geländer vorhanden. Kein Dachvorsprung, Regenrinne, Ablauf rechts.

#### **Fassade Wohngebäude Südwest:**

Giebelfassade. Verputzte Mauerwerksfassade im Erd- u. Obergeschoss, im Dachgeschoß mit waagrechter Holzverkleidung. Vorgebaute Terrasse im Erdgeschoss mit Zugangsstufen u. Brüstungsmauern, teils überdacht (Metallkonstruktion mit teils schadhaften Stegplatten). Im EG links Türelement, folgend zwei stehende Fensterelemente. Im DG links vorgebaute Dachterrasse mit Geländer (als Zugangsteil zur Dachterrasse über d. Garagengebäude), auskragender Teil der Dachterrasse stirnseitig verblecht. Links Türelement mit Fensterläden, folgend zwei stehende Fensterelemente, je mit Fensterläden. Im DG ein mittiges, großes Fensterelement.

Weit auskragendes Dach (Satteldachkonstruktion), mit Trauf- u. Mittelpfetten. Ortgangsbrett, sowie Ortgangschindel.

#### **Fassade Garagengebäude Südwest:**

Giebelfassade. Verputzte Mauerwerksfassade. Ein liegendes, großes Fensterelement. Nur kleiner Dachvorsprung (Flachdach üb. Garagengebäude, Dachterrasse), verblecht, mit aufstehendem Geländer (Dachterrasse üb. Garagengebäude).

#### **Fassade Wohngebäude Südost:**

Trauffassade; verputzte Mauerwerksfassade im Erd- u. Obergeschoss. Im rechten Fassadenbereich Kellerabgang, Umfassungswände mit aufstehenden Geländer. Links, der südwestseitigen Fassade vorgebaut, die Terrasse mit Zugangsstufen u. Brüstungsmauern. Im EG zwei stehende Fensterelemente mit Fensterläden, im OG zwei stehende Fensterelement mit Fensterläden.

Weit vorspringender Dachüberstand. Dacheindeckung mittels Pfannen, ein Dachflächenfenster, ein Kamin in Firstnähe austretend. Dachrinne, rechts Ablauf.

#### **Fassaden Garagengebäude Südost:**

Trauffassade, als vorspringender Teil des Garagengebäudes gegenüber dem Wohngebäude. Verputzte Mauerwerksfassade, sowie Unterzug – offener Terrassenbereich als Teil des Garagengebäudes. Darüber Flachdach, zugehörig zur Dachterrasse über d. Garagengebäude.

#### **Fassade Holzhütte:**

Sämtliche Fassaden mit senkrechter Verbretterung. Nordwest, sowie Südostfassade als Giebelfassade, Nordost-, sowie Südostfassade als Trauffassade. Zwei einfache Holztüren im Bereich d. Firstfassade Nordost. Aufstehend Pultdach mit Schalung u. Bitumenpappe.