

## 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: 20 Miteigentumsanteil 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: **Amtsgericht Mühldorf a. Inn**  
– Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –  
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

in Sachen:

**AZ K 10/25**

**wegen Zwangsversteigerung**

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

Eigentümer: . / .

Wertermittlungstichtag: 17.07.2025

Einlaufstelle des Amts-  
gerichts 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 Wertermittlungstichtag: 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 Wertermittlungstichtag: 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 Sondereigentum, 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	Bruttorauminhalt
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, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2, je Gemarkung Waldkraiburg, Olmützer Weg 1 / 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, 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** ist erfolgt am 12.06.2025, sowie am 17.07.2025. Die Ortsbesichtigungen wurden durchgeführt von Hr. Josef Reichensperner 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 – 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 Waldkraiburg, 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 sonstige 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 nicht augenscheinliche 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 am 01.03.2025 vor. **Anmerkung:** Eine Einsicht in das Grundbuch wurde nicht vorgenommen; es liegt jedoch ein aktueller Ausdruck v. 2025 vor.

Mühlendorf a. Inn vor. Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühlendorf a. Inn von Waldkraiburg Band 203 Blatt 6455 – Wohnungsgrundbuch – 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 Bl. 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	413 Olmützer Weg 1, Gebäude- und Freifläche	443 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1602/1	24 Nähe Olmützer Weg, Gebäude- und Freifläche	24 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1602/2	505 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 19.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.

## Lfd. Nr. der Eintragungen – 4

Schwachstrom-, 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.

Berechtigte ist nunmehr die Deutsche Telekom AG, Bonn; Rechtsnachfolge gemäß § 2 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG (Art. 3 PTNeuOG – BGBl. I S. 2325 vom 22.09.1994) mit Ersuchen vom 03.04.1998; eingetragen am 6. Mai 1999.

## Lfd. Nr. der Eintragungen – 7

Lastend am Anteil Abt. I/3.1 ( ... ): Allgemeines Veräußerungsverbot nach §111f 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 Wohnungseigentumsgesetzes, 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. Unterhaltungspflicht

Jeder Miteigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, 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

Stadt Waldkraiburg  
Landkreis Mühldorf a. Inn  
Bezirk Oberbayern

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> Wohnbaufläche

Tatsächliche Nutzung:

443 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Flurstück nicht geschätzt

Bodenschätzung:

Flurstück nicht geschätzt

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Wohnungs- / Teile

Buchungsart:

Wohnungs- / Teileigentum

Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn  
Grundbuchbezirk Waldkraiburg

Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn  
Grundbuchbezirk Waldkraiburg

Grundbuchblatt 6455

Grundbuchblatt 6455

50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum lt.  
Aufteilungsplan (W, K, G 1)

50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum lt.  
Aufteilungsplan (W, K, G 1)

Eigentümer:

./.

Grundbuchblatt 6456

Grundbuchblatt 6456

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

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

Eigentümer:

./.

Fl.-Nr. 1602/1

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

### Flurstück 1602/1, Gemarkung Waldkraiburg

Stadt Waldkraiburg  
Landkreis Mühldorf a. Inn  
Bezirk Oberbayern

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

Wohnungs- / Teileigentum Buchungsort:

Wohnungs- / Teileigentum

Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn  
Grundbuchbezirk WaldkraiburgAmtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn  
Grundbuchbezirk WaldkraiburgGrundbuchblatt 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 Fl.-Nr. 1602/2 Grundstück FI.-Nr. 1602/2 ist im Liegenschaftskataster;  
Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

Stadt Waldkraiburg Gebietszugehörigkeit:  
Landkreis Mühldorf a. Inn  
Bezirk OberbayernStadt Waldkraiburg  
Landkreis Mühldorf a. Inn  
Bezirk Oberbayern

Nähe Olmützer Weg Lage:

Nähe Olmützer Weg

555 m<sup>2</sup> Fläche:555 m<sup>2</sup>555 m<sup>2</sup> Unkultivierte Tatsächliche Nutzung:555 m<sup>2</sup> Unkultivierte Fläche

Flurstück nicht geschätzt Bodenschätzung:

Flurstück nicht geschätzt

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Wohnungs- / Teileigentum Buchungsort:

Wohnungs- / Teileigentum

Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn  
Grundbuchbezirk WaldkraiburgAmtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf a. Inn  
Grundbuchbezirk WaldkraiburgGrundbuchblatt 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

### Lagemerkmale

des Ortes: 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.

An die Stadt 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 die Gemeinde 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 Landhauptstadt ist über die B12 in ca. 50 – 60 Min. Fahrzeit zu erreichen.

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

Vom südlich-vor dem Rathaus der Stadt Waldkraiburg gelegenen Stadtplatz fährt man die Graslitzer Straße Richtung Südwesten. Nach ca. 220 m biegt man nach rechts ab, um auf der Graslitzer Straße zu bleiben. Nach ca. 1 km erreicht man eine Kreuzung, von Südost her kommend mündet die Haidaer Straße ein, gegenüber, von Nordwesten kommend 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 Olmützer Wegs. kommend die Mozartstraße in die Kraiburger Straße einmündet. 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 namhafte Firmen, Betriebe, haben ihren Sitz in Waldkraiburg. Die Stadt ist Teil des Bayerischen Chemiedreiecks.

Geschäfte des tägl. Bedarfes befinden sich alle im nahen Bereich der Stadt Waldkraiburg selbst, vor allem aber im Stadtzentrum. Es sind zahlreiche 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 Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Im Haus der Jugend befindet sich außerdem auch 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:  
Stadtheater, 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 für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. 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 Bahnhof 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 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, 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>

Einwohner Die Stadt Waldkraiburg zählt zum 31.12.2023 25.646 Einwohner (gesamtes Stadtgebiet). Es ist eine leicht steigende Tendenz ist 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 – Allgemeinde 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 Troppauer 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

**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 „integriert“ und ist von diesem aus zu begehen. Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 liegt somit nicht an öffentlicher Straße an. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, schließt sich an Grundstück Fl.-Nr. 1602 direkt an, es liegt ebensowenig an öffentlicher Straße an. Folglich ist es nur von Grundstück Fl.-Nr. 1602 aus zu begehen.

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

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

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 Grundstück Fl.-Nr. 1602/2. Für das ursprüngliche Grundstück Fl.-Nr. 1602 – siehe unter Grundbuch, FN 283601, Zerlegung 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.

**Hinweise:** 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).

Der Straßenausbaubeitrag bezieht sich auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragssatzung (in der jeweils geltenden Fassung).

#### Beiträge,

**allgemein:** Lt. Angabe der Stadt Waldkraiburg wurden für das ursprüngliche Grundstück Fl.-Nr. 1602 (Zerlegung erfolgte 2023) Erschließungskosten mit Bescheid v. 16.09.1974 in Höhe von 787,84 Euro (0,58 Euro/m<sup>2</sup>) abgerechnet. Dabei handelte es sich 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. 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:

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

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

Die tatsächlichen Erschließungskosten sind stets bei den jeweiligen 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):

Für Straßenerschließung, Straßenentwässerung (Kanal beinhaltet?):

1974 787,84 Euro

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

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

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

Strom durchschnittlich 3.500 Euro

Wasser,  
Abwasser durchschnittlich 15.000 – 20.000 Euro

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**, 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.

**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.

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.

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 nachvollziehen.

Die Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie für die Erschließung n. KAG, lassen sich hier nicht mehr exakt nachvollziehen. Dem SV sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie 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 tatsächlich entstandenen Erschließungskosten – soweit bekannt – hier nicht mehr angesetzt werden und sind entsprechend anzupassen!

**2.7 Nutzung:** Grund Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2

Das Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist bestehend aus einem auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist ein Zweifamilienwohnhaus mit angebaute 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 (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 Erdgeschoss wird 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.

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 sehen, zumal es von diesem Grundstück vollständig umrahmt ist.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 ist eine Holzhütte in Nähe der nordwestlichen Grundstücksecke 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> 0,42

Geschossfläche 192,98 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ 192,98 m<sup>2</sup> / 467 m<sup>2</sup> 0,41

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

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

Beim Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1602/2 handelt es 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. 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 der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren 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 bezeichnet 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 Wohngebietsfläche, auszugehen.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 sind (zusammen gesehen) in 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 Wohngrundstücken 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.

Für das Grundstück 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 dürfte sich als nicht reell erweisen. Aufgrund der vorhandenen Genehmigung 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 Baumassenzahl 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.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 ist (mit Ausnahme der aufstehenden 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.

Grundstück Fl.-Nr. 1602: Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier eine unregelmäßige Form, welche sich aus einem Quadrat im Südwesten, sowie eines Trapezes im Nordosten zusammensetzt. Als Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1602 ist das Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 zu sehen, es liegt in unmittelbarer Nähe zum Olmützer Weg etwa mittig im vorgenannten Trapez. Von der nördlichen Grundstücksecke verläuft linear die nordwestliche Grundstücksgrenze Richtung Südwesten, mit einer Länge von ca. 27,50 m, bis zur westlichen Grundstücksecke. Ab dieser Grundstücksecke verläuft 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 Richtung Nordosten, linear mit einer Länge von ca. 14,80 m, knickt dann im wohl rechten Winkel kurz, ca. 3,80 m, Richtung Südwesten ab 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 als Trapez zu sehen. Der nordöstliche Teil ist als langgezogenes Rechteck zu sehen, welches sich ab dem Trapez an der südöstlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten erstreckt.

Ab der östlichen Grundstücksecke verlaufen die beiden südöstlichen Grundstücksgrenzen Richtung Südwesten, mit einer Gesamtlänge von ca. 41,20 m. Die südwestliche Grundstücksgrenze ist einteilig, diese 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 nordöstliche Grundstücksgrenze linear mit einer Länge von ca. 16,50 m, um dann wiederum, nahezu rechtwinklig abzuknicken und als nordwestliche Grenze Richtung Nordosten, einteilig und linear mit einer Länge von ca. 14,80 m zu verlaufen. Ab diesem Grundstückseck, verläuft noch ein weiterer Teil der nordöstlichen Grundstücksgrenze nur kurz, mit ca. 3,80 m, Richtung östlichen Grundstückseck.

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

**Baugrund:** Augenscheinlich konnten die vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht geprüft werden. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen bezüglich einer weiteren Bebauung waren zum Besichtigungstag 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:

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, zumal auch lt. Landratsamt Mühldorf kein 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 u. innen in Augenschein genommen. Eine Begehung war zum Zeitpunkt der Besichtigung uneingeschränkt möglich. Auch das zugehörige Gartengrundstück Fl.-Nr. 1602/1 war uneingeschränkt begehbar. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, mit aufstehender Holzhütte, war ebenso uneingeschränkt begehbar und zu besichtigen.

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

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

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist ein Wohngebäude - Zweifamilienhaus mit angebaute Garage aufstehend. Das Wohngebäude ist teilunterkellert, es hat Keller-, Erd-, Ober-, sowie ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist eine 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 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, beim DG, zugehörig zur Wohneinheit im OG, ist der Ausbau nicht fertig gestellt. Die Wohneinheit im EG wird eigengenutzt, die Wohneinheit im OG ist zum Besichtigungstag vermietet.

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

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

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

Baujahr: 1956 - verschiedene Baujahre, Ursprungsbaupjahr 1955/1956 – siehe unten!

Bauanträge,  
Sanierung,  
Renovierung,  
Erneuerungen,

Anbauten: BV 749/1955 Neubau Einfamilienhaus mit Nebengebäude, genehmigt 04.10.1955  
BV 989/1958 Einfriedung, genehmigt 11.10.1958  
BV 741/1973 Umbau der Garage, genehmigt 09.08.1973  
BV 741/1973 Tektur, Ausbau Dachgeschoss, genehmigt 22.09.1976  
BV 111/1983 Ausbau Dachgeschoss, genehmigt 17.05.1983  
BV 336/2021 Neubau Mehrfamilienwohnhaus, genehmigt 24.02.2022, Bau bisher nicht begonnen

Das Wohngebäude wurde ursprünglich wohl 1956 errichtet, damals als eine Art Bungalow mit aufstehendem Satteldach. Die Teilunterkellierung war damals bereits gegeben, der Dachraum wurde als Speicher genutzt, war nicht ausgebaut. Das Garagengebäude war wohl nicht mit dem Wohngebäude verbunden, es war (lt. Plan) an der nordwestlichen Grundstücksgrenze situiert.

Für die Einfriedung entlang dem Olmützer Weg wurde 1958 ein Bauantrag eingereicht, diese wurde wohl 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 Wesentlichen entspricht die Darstellung dem zum Stichtag vorgefundenen Bestand. Der Kellerabgang an der südöstlichen Längsfassade ist hier im Plan nicht dargestellt, also fehlend.

1984/1985 erfolgte 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 ursprünglich mit 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 Mauerwerk, oder auch die vorhandenen Treppen – dies allesamt Rohbauteile die normal nicht einfach austauschbar sind. Die Güte, die Qualität, die Stabilität dieser Rohbauteile sind daher vor allem wertbestimmend und von entscheidender Bedeutung für die Restlebens- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes.

An diesen 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 Schädigungen durch Feuchtigkeit festzustellen, mit üblichen, einhergehenden Folgen. Die meist verputzten Bauteile weisen 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.

Derartige Schäden sind auch im Bereich des Garagengebäudes zu finden.

In den Geschossen sind häufig Vorsatzschalen vor Außenwänden, als 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

Beispiele Wohn- u. Garagengebäude:  
(Auflistung erhebt für sich keinen Anspruch auf Vollständigkeit!)

Wohn- u. Garagengebäude	Wohn- u. Garagengebäude
Sockelbereiche	–
Feuchtigkeitsschäden, abplatzende Putze, schadhafte Anstriche, Ausblühungen, etc.	
- Risse im Bereich der verputzten Fassade	
- fehlende Verkleidungen (Klinker) an den Fassaden	
- fehlende Verkleidung an den Fassaden Garagengebäude	
Möglichkeit des Feuchteintrages in tragende Bauteile – z. B. Foliendach Garagengebäude	
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!)

#### Garagegebäude:

#### Beispiele Wohn- u. Garagegebäude:

- Kellergeschoss: schadhafte Tür zum außenseitigen Kellerabgang
- Treppenabgang außen: fehlendes Geländerteil
- Aufsteigende Feuchtigkeit, Putz- u. Farbabplatzungen, Ausblühungen, Schimmel im Bereich Kellergeschoss – an Innen- u. Außenwänden
- Vorsatzschalen KG: Installation hinter Vorsatzschalen belassen.
- Estrichschäden Kellergeschoss, Garagegebäude, etc.
- Kellergeschoss, Garagegebäude: teils erhebliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren
- Stb.-Treppenläufe: mangelhafte Belegung derselben an Tritt- u. Setzstufen.
- Kellerabgang: auf Umfassungswände aufstehendes Geländer nicht vollständig
- Innenputze, EG, OG, DG: teils kleinere Putzrisse im Bereich Wände u. Decken, einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen
- Anstriche, EG, OG, DG: teils abgenutzt, verbraucht
- Wände DG: teils beschädigt
- Innentüren: die Innentüren sind teilweise an deren Oberflächen beschädigt.
- Dachgeschossausbau: nicht fertig gestellt, folglich nicht vermietbar
- Dachfenster DG: undicht, teils beschädigt, schadhafte Ablaufspuren.
- Fassadenelemente, DG: Holzfenster, teilweise schadhafte an den Anstrichen (außen u. innen), außenseitig teils abgewittert. Schließen oft nicht richtig, teils schwergängig.
- Gesamter u. Innenbereich: partiell erhebliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren
- Terrasse: Putzrisse, Abrisse, Algenbildung, etc.
- Terrasse: Brüstungsabdeckungen fehlen
- Terrassenüberdachung: die auf der Alukonstruktion aufgebrachten Stegplatten sind schadhafte
- Foliendach über Garagegebäude: nicht gänzlich fertig gestellt, aufgehende Bauteile wohl nicht professionell abgedichtet, etc.
- Foliendach über Garagegebäude: Schutzabdeckung fehlt
- Dachterrasse Garagegebäude: 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.
- Heizung-Installation: z. Teil noch aus dem Baujahr stammend, großteils nicht einsehbar. Heizkessel, Gas Warmwasserspeicher, technisch überholt. Funktion nicht überprüft.
- Sanitäre Installation: z. Teil noch aus dem Baujahr stammend, großteils nicht einsehbar. Funktion nicht überprüft.
- Außenanlagen: ungepflegt, teils verwildert
- Einfriedungen: teils schadhafte, Zufahrtstor fehlt

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

Ansonsten sind im Bereich dieser Ausbauteile, augenscheinlich keine (weitere) gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt worden.

Zustand allgemein:

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

Bei Wohneinheit 1 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 2 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. Desweiteren ist der hier zugewiesene Stellplatz lagemäßig nicht fest gelegt, auch nicht befestigt.

Die aufstehenden Gebäude weisen zudem auch im Außenbereich entsprechendes 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 reparieren. Die vorhandene Gebäudetechnik ist zum Teil überholt. Die Nassräume im EG u. OG sind von den jetzigen Eigentümern instand gesetzt.

Hinsichtlich Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz), hinsichtlich machbarer Technik, etc., entspricht das besichtigte Wohngebäude, sowie auch das Garagengebäude, bei weitem nicht den aktuellen 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:

1602 – Waldkraiburg	Fl.-Nr. 1602 – Olmützer Weg1, 84478 Waldkraiburg
1602/1 – Nähe Olmützer Weg	Fl.-Nr. 1602/1 – Nähe Olmützer Weg
1602/2 – Nähe Olmützer Weg	Fl.-Nr. 1602/2 – Nähe Olmützer Weg
Grundstücke: Fl.-Nr. 1602/2, 1602/1, 1602/2, je Gemarkung Waldkraiburg	Fl.-Nr. 1602, 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 begehbbarer 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.

**Wohneinheit 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 Kinderzimmer 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 Ankleidezimmer selbst, vom Wohnungsflur aus. Ein großes Esszimmer liegt an der östlichen Gebäudeecke an, nur über dieses erreicht man den offen zugänglichen Küchenraum, welcher in etwa mittig der nordöstlichen Giebelfassade situiert ist. Eine Du / Wc, ist vom Wohnungsflur aus zu begehen, es liegt an der nördlichen Gebäudeecke an.

Das Dachgeschoss ist im Zugehörig der Wohneinheit im OG und ist über eine Treppe vom Wohnungsflur OG aus zu erreichen.

Wohneinheit 2 Dachgeschoss: räumlich ist es wie folgt unterteilt: mittig gelegen ist der Treppenraum, sowie beidseits des Treppenraums, jeweils gelegen an den Giebelwänden je ein Zimmer, beide Zimmer werden vom Treppenraum aus begangen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht fertig gestellt.

Die Grundrisse der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar:

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

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

Die Holzhütte ist als Gerätehütte für den Garten zu sehen und ist räumlich 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, ausgebauter Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

Garagengebäude: nicht unterkellert, eingeschossig errichtet.



Art:	Wohngebäude: konventionelle Bauweise: massiver Mauerwerksbau mit aufstehenden Satteldach.
	Garagengebäude: konventionelle Bauweise: massiver Mauerwerksbau mit aufstehenden Flachdach.
Material: Stahlbeton, Stampf	Fundamente, Bodenplatte: Stahlbeton, Stampfbeton
Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Oft mit Vorsatzschalen (innenseitig, Leichtbau) versehen.	Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Oft mit Vorsatzschalen (innenseitig, Leichtbau) versehen.
Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Z. T. mit Eternit (Asbesthaltig) verkleidet.	Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Z. T. mit Eternit (Asbesthaltig) verkleidet.
Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt, in verschiedenen Stärken, tragend bzw. nicht tragend ausgebildet. Oft mit Vorsatzschalen (Leichtbau) versehen. Vereinzelt auch Leichtbauwände (Trockenbau).	Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt, in verschiedenen Stärken, tragend bzw. nicht tragend ausgebildet. Oft mit Vorsatzschalen (Leichtbau) versehen. Vereinzelt auch Leichtbauwände (Trockenbau).
Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt.	Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt.
Wohngebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig. Horizontale Holzverkleidung auf Unterkonstruktion. Innenseitig oft mit Vorsatzschalen, Putz, Fliesen, Tapete, Anstrich.	Wohngebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig. Horizontale Holzverkleidung auf Unterkonstruktion. Innenseitig oft mit Vorsatzschalen, Putz, Fliesen, Tapete, Anstrich.
Garagengebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig, Eternitverkleidung (Asbesthaltig). Putz mit Anstrich, innenseitig.	Garagengebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig, Eternitverkleidung (Asbesthaltig). Putz mit Anstrich, innenseitig.
Wohngebäude: Putz mit Anstrich, Vorsatzschalen, Trockenbauwände (Leichtbauweise) mit Anstrich, Fliesen, Tapete.	Wohngebäude: Putz mit Anstrich, Vorsatzschalen, Trockenbauwände (Leichtbauweise) mit Anstrich, Fliesen, Tapete.
Garagengebäude: Putz mit Anstrich.	Garagengebäude: Putz mit Anstrich.
Wohngebäude: Über KG: Stahlbetondecken Über EG: vermutlich Stahlbetondecken Über OG: vermutlich Stahlbetondecken Über DG-Räumen: N+F Bretter – Verkleidung in Dachschräge.	Wohngebäude: Über KG: Stahlbetondecken Über EG: vermutlich Stahlbetondecken Über OG: vermutlich Stahlbetondecken Über DG-Räumen: N+F Bretter – Verkleidung in Dachschräge.
Garagengebäude: Über EG: Stahlbetondecke.	Garagengebäude: Über EG: Stahlbetondecke.
Wohngebäude: Oberfläche d. Decken: Putz mit Anstrich, geklebte Zierelemente (Styropor).	KG Wohngebäude: Rohbeton mit Anstrich, Putz mit Anstrich, geklebte Zierelemente (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 in Stahlbeton. Tritt- u. Setzstufen belegt mit Fliesenmaterial. Treppenlaufuntersicht verputzt mit Anstrich.

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

Kellerabgangstreppe an d. südöstlichen Trauffassade als geradläufiger Treppenlauf in Stahlbeton, Tritt- u. Setzstufen belegt mit Klinkermaterial. Keller-, sowie Umfassungswände im Bereich Außentreppe belegt mit Klinkermaterial.

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

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

Wohngebäude: Schindeldeckung (Dachpfannen), dunkel engobiert.  
Garagengebäude: Foliendach auf Unterkonstruktion.

Wohngebäude: die Art und der Umfang von evtl. eingebrachten Dämmungen im Bereich der Dachquerschnitte sind nicht bekannt. Im Bereich der Abseiten sind keinerlei Dämmungen gegeben. Auch inwieweit die Verbretterungen an den Außenfassade 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 evtl. eingebrachten Dämmschichten im Bereich des Flachdachquerschnitts ist nicht bekannt.

Dachentwässerung:	Regenrinnen und Standrohre an den Fassaden in verzinkter Blechausführung.
Entwässerung:	Ableitung über Regenrinnen am Dach u. Standrohre an den Gebäudefassaden.
Schmutzwasser Ableitung vermutlich über Guss- od. Kunststoffrohre, etc..	Schmutzwasser Ableitung vermutlich über Guss- od. Kunststoffrohre, etc..
Wohngebäude:	Wohngebäude:
Fenster, Fenstertürelemente:	KG – Fenster in Stahl.
Fassadenelemente primär in Kunststoff.	EG – Fassadenelemente primär in Kunststoff. Ein Fassadenelement mit Glasbausteinen.
Fassadenelemente in Holzkonstruktion	OG – Fassadenelemente primär in Kunststoff.
	DG – Fassadenelemente in Holzkonstruktion – vermutlich IV 68. Dachflächenfenster in Holzkonstruktion.
Garagengebäude:	Garagengebäude:
	EG – Holzkonstruktion (offener Terrassenraum)
Fensterbänke: diverse Materialien	Außenseitig in Alublech; innenseitig diverse Materialien, Putz, Naturstein, Fliesen, Holzwerkstoffe, Kunststoff.
Rolläden: Rolläden aus Alublech.	Nicht vorhanden. Teils Fensterläden aus Alublech.
Hauszugangstür	Hauszugangstür (EG), Alukonstruktion, Türblatt mit großem Glasfeld. Kellerzugangstür, hölzerner Türstock, Türblatt als Rahmentür mit Festverglasung u. Oberlicht. Terrassen-, Balkontüren in Kunststoff.
Zugangstür Wohn	Zugangstür Wohneinheit 1, EG: Kunststofftür mit Glasfeldern
Zugangstür Wohneinheit 2, OG: Zargentür, Zarge u. Türblatt beschichtet, aus Holzwerkstoffen	Zugangstür Wohneinheit 2, OG: Zargentür, Zarge u. Türblatt beschichtet, aus Holzwerkstoffen
Tür zum Heiz- u. Waschraum: Stocktür, hölzerner Türstock, Rahmentür in Holz mit Glasfeldern	Tür zum Heiz- u. Waschraum: Stocktür, hölzerner Türstock, Rahmentür in Holz mit Glasfeldern
Innentüren, KG, EG, OG: Zargentüren, Zargen u. Türen beschichtet, aus Holzwerkstoffen	Innentüren, KG, EG, OG: Zargentüren, Zargen u. Türen beschichtet, aus Holzwerkstoffen
Innentüren, DG: Stocktüren, hölzerner Türstock, mit einfachen, glatten, beschichteten Türblatt aus Holzwerkstoff	Innentüren, DG: Stocktüren, hölzerner Türstock, mit einfachen, glatten, beschichteten Türblatt aus Holzwerkstoff
Teils sind die Türelemente geschädigt	Teils sind die Türelemente geschädigt
Garagenraum: Einfaches Schwingtor (Stahlblech)	Garagenraum: Einfaches Schwingtor (Stahlblech)
Abstellraum: Stocktür, hölzerner Türstock, mit hölzerner Rahmentür mit Glasfeldern	Abstellraum: Stocktür, hölzerner Türstock, mit hölzerner Rahmentür mit Glasfeldern
Bodenbeläge: Stb.-böden bzw. Estrich-böden, teils gestrichen; Laminat, Fliesen, Teppich.	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 östliche Gebäudeeck und ist zugleich Waschkeller. Er ist über den Kellerflur zu begehen, sowie über die Außentreppe.	Der Heizungsraum liegt an der östlichen Gebäudeecke an und ist zugleich Waschkeller. Er ist über den Kellerflur zu begehen, sowie über die Außentreppe.
Spezial Heizkessel, Typ Buderus Logano G144, Baujahr 2005	Gas Spezial Heizkessel, Typ Buderus Logano G144, 24 kW, Baujahr 2005
Warmwasserspeicher, Typ Junkers, S 160-1 (155 Liter), Baujahr nicht bekannt.	Gas-Warmwasserspeicher, Typ Junkers, S 160-1 (155 Liter), Baujahr nicht bekannt.
Waschmaschinen vorhanden. Ein Ablaufgully. Möglichkeit zur Installation eines Ausgussbeckens, etc., vorhanden.	Zwei Waschmaschinen vorhanden. Ein Ablaufgully. Möglichkeit zur Installation eines Ausgussbeckens, etc., vorhanden.
Bodenheizung im EG; ansonsten Heizkörper	Bodenheizung im EG; ansonsten Heizkörper
Wasser-, sowie Gasanschluss. Abwasserleitung zum Kanal.	Wasser-, sowie Gasanschluss. Abwasserleitung zum Kanal.
Enthärtungsanlage Typ Judo, Baujahr nicht bekannt.	Enthärtungsanlage Typ Judo, Baujahr nicht bekannt.
Rückspülfilter Typ Speedy ec, Baujahr nicht bekannt.	Rückspülfilter Typ Speedy ec, Baujahr nicht bekannt.
Hauptverteilung Elektro; vermutlich Stromanschluss hinter Vorsatzschale.	Hauptverteilung Elektro; vermutlich Stromanschluss hinter Vorsatzschale.
Innerhalb des Wohngebäudes sind mehrere Nassräume vorhanden.	Innerhalb des Wohngebäudes sind mehrere Nassräume vorhanden.
EG, Bad/Wc: Badewanne, Waschbecken, Toilette.	EG, Bad/Wc: Badewanne, Waschbecken, Toilette.
OG, Du/Wc: Dusche, Waschbecken, Toilette.	OG, Du/Wc: Dusche, Waschbecken, Toilette.
Die Renovierung / Instandsetzung der Nassräume erfolgte durch die jetzigen Eigentümer, folglich sind die sanitären Gegenstände jüngerer Datums. Im Bereich der vorgenannten Nassräume sind die Böden gefliest, die Wände sind unterschiedlich hoch gefliest.	Die Renovierung / Instandsetzung der Nassräume erfolgte durch die jetzigen Eigentümer, folglich sind die sanitären Gegenstände jüngerer Datums. Im Bereich der vorgenannten Nassräume sind die Böden gefliest, die Wände sind unterschiedlich hoch gefliest.
Erfolgt über Gas-Warmwasserversorgung:	Erfolgt über Gas-Warmwasserspeicher.
Stromanschluss im Kellerflur. Wasser- u. Gasanschluss, Kanal im Anschlussraum KG.	Stromanschluss im Kellerflur. Wasser- u. Gasanschluss, Kanal im Anschlussraum KG.
Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 2005 u. ist technisch überholt, gleiches gilt für den Warmwasserspeicher, Baujahr unbekannt.	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.	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.	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 weiten nicht gegeben.

Gesamtausstattung: Einfacher Ausstattungsstandard

Bau- und Unterhaltungszustand: S. o.!

Zustand allgemein: S. o.!

### 3.1.3 Fassaden / Dächer:

#### Kellerfassaden:

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

**Garagengebäude:** das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es sind wohl lediglich Fundamente ausgebildet. Sockelbereich tlw. mit Klinkern verkleidet, tlw. verputzt.

#### Fassade Wohngebäude Nordost:

Giebelfassade, verputzte Mauerwerksfassade im Erd- u. Obergeschoss. Im Dachgeschoss, waagrechte Holzverkleidung. Im EG links stehendes Fensterelement mit Fensterläden, folgend kleineres, stehendes Fensterelement mit einseitigen Fensterladen, rechts offener Windfangbereich mit Haustür, sowie Zugangsstufen. Im OG links stehendes Fensterelement mit Fensterläden, folgend zwei kleinere Fensterelemente mit je einseitigen Fensterladen. Im DG ein liegendes Fensterelement.

Weit auskragendes Dach (Satteldachkonstruktion), mit Trauf-, u. Mittelpfetten. Ortgangbrett, sowie Ortgangschindel. Einfaches Garagenschwingtor in Stahlblechkonstruktion.

#### Fassaden Garagengebäude Nordost:

Giebelfassade, 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 waagrecht 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 Eternit (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 waagrecht Holzverkleidung. Vorgebaute Terrasse im Erdgeschoss mit Zugangsstufen u. Brüstungsmauern, teils überdacht (Metallkonstruktion mit teils schadhafte 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. Ortgangbrett, 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.