

## GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes für einen Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum, sowie Sondernutzungsrechte, Wohnung im Obergeschoss nebst Dachgeschoß, 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, 84478 Waldkraiburg.**



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:

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

in Sachen:

**AZ K 11/25**

**wegen Zwangsversteigerung**

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

Eigentümer: . / .

Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025

<b>Einlaufstelle des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn</b>
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 OG nebst DG:

~~9.700,00 Euro~~

**169.700,00 Euro**

**zum Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025**

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

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

~~142.500 Miteigentumsanteil~~

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

**zum Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025**

~~gegebenen Rechten u. Lasten (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, gebunden Sonderverbunden 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
2.9 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
3.4.4.5 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
Fl.-Nr. 1602/2: 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 2, 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
Immobilienwertermittlungsverordnung	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, verbunden mit Sondereigentum, e mit vereinbarten Sondernutzungsrechten sowie mit vereinbarten Sondernutzungsrechten – Wohnung im Obergeschoss, nebst Dachgeschoss, Wohnung im Obergeschoss, nebst Dachgeschoss, im Aufstellungsplan bezeichnet je mit Nr. 2 (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)

je Waldkraiburg

1602, sowie 1602/1, sowie 1602/2

Miteigentümer: ./.

## **Tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen**

### Zweck der Wertermittlung

Erstellung des befragten Gutachtens (Ermittlung des beantragten Verkehrswertes gem. § 194 Baugesetzbuchung 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.

am 12.06.2025. Ortsbesichtigung erfolgt am 12.06.2025, sowie am 17.07.2025. Die Ortsbesichtigungen wurde durchgeführt von Hr. Josef Reichenspurner vom Lkrs Mühldorf a. Inn, sowie Hr. Werner Schmidt-Neuhaus, als Begleitpersonen. 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 wie z. B. die daraus 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 diesortlich geltende Richtwert (aus Richtwertkarte), sowie evtl. vorhandene Vergleichswerte.

Auskünfte Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn.

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

- Die zum Stichtag herrschende Marktlage.

Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Bauwerke und des Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit mittlung von Bedeutung getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen der Wertermittlung werden 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**

es Grundbuch wurde **Anmerkung:** Eine Einsicht in das Grundbuch wurde nicht vorgenommen; es liegt 1925 vor.

jedoch ein aktueller Ausdruck v. 2025 vor.

MÜldorf a. Inn von Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn von Waldkraiburg Band 203 Blatt 6456 seit Wohnungegrundbuch – ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Waldkraiburg vorgetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke 1

50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück:

an der im Aufteilung verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss, bestehend aus Esszimmer mit Kochnische, Bad mit Wc, Treppenhaus nebst dem ges. drei Zimmern mit Balkon, Treppenhaus nebst dem gesamten Dachgeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 203 Bl. 6455 und 6456); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu dem anderen Sondereigentumsrecht gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie Sondernutzungsrechten vom 01.03.1985 – URN Bezugnahme auf Bewilligung vom 01.03.1985 – URN 1-428 -; übertragen aus Bd. 141 Bl. 4323; eingetragen am 19.03.1985.

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

Fl-Nr. 1602 443 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. 1602/2 555 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

~~und Aufgrabungsrecht~~ 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

~~Feuermeldeleitungen~~ Schwachstrom-~~und 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.

~~sche Telekom AG, Bonn~~ Berechtigte ist nunmehr die Deutsche Telekom AG, Bonn; Rechtsnachfolge gemäß § 12 Abs. 1 P 2 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach PTNeuOG – BGBl. I § 12 Absv 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

~~Abteilung III: Anteile Abt. 4/3/1 f ( ... )~~: Allgemeines Veräußerungsverbot nach § 111f BGB (Freistaat StPO, § 111h ErStPO, § 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

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

Abteilung III: ./.

G

URNr. 1-42 Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

URNr. 1-428

Unter II. Teilung

~~der Einrichten an~~ 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, Flur nebst dem gesamten Dachgeschoss.~~

~~Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich im abgeschlossen und 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, soweit nicht des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:~~

### 1. Sondernutzungsrechte

~~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 Sitzplatz und dem Nutzungsrecht am vorbezeichneten Sitzplatz und dem Freisitz zusteht. Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 steht das befestigte Autostellplatz Sondernutzungsrecht an dem befestigten Autostellplatz an der Nordostseite des Wohngebäudes zu.~~

~~Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und seinem Gebäude 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 handhaben, instandzuhalten, instandzusetzen und gegebenenfalls zu erneuern. Dies gilt insbesondere für das Dachgeschoss innen, einschließlich aller Fenster, welche noch erforderlich sein 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 des Wohnungseigentums 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:

### ~~Waldkraiburg~~

#### Flurstück 1602, Gemarkung Waldkraiburg

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

~~Fl.-Nr. 1602/1 ist für das Liegenschaftskataster~~ Fl.-Nr. 1602/1 ist im Liegenschaftskataster; folgendes eingetragen: Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

### ~~Waldkraiburg~~

#### 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		
Wohnungs- / Teileigentums-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:	./.	
<b>Fl. Nr. 1602/2</b> Für das o. u. g. d. Grundstück <b>Fl.-Nr. 1602/2</b> ist im Liegenschaftskataster; eigendes Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:		
Stadt Waldkraiburg Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern Gebietszugehörigkeit:	Stadt 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> unkultiviert	Tatsächliche Nutzung:	555 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche
Flurstück nicht ges.	Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Wohnungs- / Teileigentums-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 ist Waldkraiburg. Sie ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit etwa 24.500 Einwohnern ist Waldkraiburg nach der zweitgrößte Stadt in der Planungsregion Südostoberbayern und eine von 13 sogenannten leistungsfähigen 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 Gebiet des Mühldorfer Harts und die Gemeinde Ampfing an. 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 eine kurze 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.

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

Vom Rathaus der Stadt Waldkraiburg südlich vor dem Rathaus der Stadt Waldkraiburg gelegenem die Graslitzer Straße Richtung Stadtplatz fährt man die Graslitzer Straße Richtung Südwesten. Nach ca. 220 m biegt man nach rechts ab, um auf der Graslitzer Straße zu ca. 1 km erreicht man eine Kreuzung, bleibt hier. Nach ca. 1 km erreicht man eine Kreuzung, von Südost her die Haidaer Straße ein, gegenüber, kommend mündet die Haidaer Straße ein, gegenüber, von Nordwesten der Olmützer Weg. Folglich biegt man nach links kommend der Olmützer Weg. Folglich biegt man nach rechts auf den Olmützer Weg ein, Richtung Nordwesten, bis nach ca. 100 m die Mozartstraße in die Olmützer Weg mündet. 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 Strecke 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 Grundstücksgrenzen erstreckt sich ab dem südöstlichen Grundstücksgrenzen erstreckt sich ab dem Olmützer Weg Richtung Südwesten. Zudem ist an der Zufahrt, Richtung Südwesten. Zudem ist an der südöstlichen von Fl.-Nr. 1602/2 ein Grundstücksecke von Fl.-Nr. 1602/2 ein Garagengrundstück als auch Garagengrundstück sind benachbart. Zufahrt als auch Garagengrundstück sind hier zugehörig anlage. Im nahen Umfeld einer Reihenhausanlage. Im nahen Umfeld sind Ein- u. Doppel- u. Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppel- u. Reihenhäuser, mit zugehörigen (meist Garagen), vorhanden. Weiter Nebengebäuden (meist Garagen), vorhanden. Weiter südlich sind auch Geschoßwohnungsbauten gegeben.

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

**Bedarfes** befinden sich alle im Geschäftes des tägl. Bedarfes befinden sich alle im nahen Bereich der selbst, vor allem aber im Stadtzentrum Waldkraiburg selbst, vor allem aber im Stadtzentrum. Es sind Betriebe, haben ihren Sitz in zahlreiche Handwerks- u. Gewerbebetriebe jeder Größe, sowie Art in Waldkraiburg niedergelassen.

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

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

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

Krankenhäuser befinden sich in 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 Jahrstadien 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 Bahnknoten am der Bahnstrecke Bahnhaltepunkt Waldkraiburg an der Bahnstrecke Rosenheim – Mühldorf wieder eine Anbindung an das Eisenbahnnetz. Regionalzüge der Südostbayernbahn bedienen die Station. Zudem sind drei Linien des Citybusses, die im Tages- bis freitags tagsüber 37 Haltestellen anfahren, 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 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. 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 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 § 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>

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

1602 ist mit folgenden Anschlüssen versehen: Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

sich um Bestand. Hierbei handelt es sich um Bestand. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist als ~~Beifrage~~ ~~Bestand~~ ~~Wertermittlungsstichtag~~ Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als ~~erschließungsfrei~~ anzusehen, d. h. die Erschließung ist als ~~erschließungsfrei~~ anzusehen, d. h. die Erschließung ist als ~~erschließungsfrei~~ anzusehen. Damit beinhaltet der Verkehrswert das Qualitätsmerkmal ~~erschließungsfrei~~.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist als ~~erschließungsfrei~~ anzusehen. Zu begründen ist dies, da es Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist, zumal es von diesem umgeben ist. Auch die geringe Grundstücksgröße von 24 m<sup>2</sup>, spricht nicht für dessen Nutzbarkeit.

Nicht erschließungsfrei ist hingegen das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2. Für das ursprüngliche Grundstück Fl.-Nr. 1602 – siehe unter 283601, Zerlegung wie jetzt gegeben, Grundbuch, FN 283601, Zerlegung wie jetzt gegeben, eingetragene Erschließungskosten abgerechnet, ab 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 erschließungsfrei** 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.

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

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

### Beiträge,

~~Stadt Waldkraiburg~~ In der Stadt Waldkraiburg wurden für das ursprüngliche -Nr. 1602 (Zerlegung erGrundstück 023) Fl.-Nr. 1602 (Zerlegung erfolgte 2023) ~~en ein Bescheid v. 16.09.1974~~ Erschließungskosten mit Bescheid v. 16.09.1974 in Höhe von 787,84 m<sup>2</sup> abgerechnet. Dabei handelte Euro (0,58 Euro/m<sup>2</sup>) abgerechnet. Dabei handelte sich wohl um bezüglich d. Straßenherstellung Erschließungskosten bezüglich d. Straßenherstellung. Lt. Stadt aktuell weitere, diesbezügliche Erschließungskosten sind aktuell weitere, diesbezügliche Erschließungskosten diese sind abgerechnet.

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

### Boden-

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

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

~~te (31.12.2018) werden für die Gemeinden (explizit) 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 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 Straßenverschließung, 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 Straßenverschließung / 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 nach vollziehen.

Die Erschließungskosten nach § 127 BauGB sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie der 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 genannten Erschließungskosten – soweit tatsächlich entstandenen Erschließungskosten – soweit bekannt – hier nicht mehr angesetzt werden und sind entsprechend anzupassen!

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

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

Im Erdgeschoss wird zum DiechWohneinheit im Erdgeschoss wird zum Besichtigungstag Wohneinheit im OG ist zum Besitzgenutzt, die Wohneinheit im OG ist zum Besichtigungstag lt. verietet. Das Dachgeschoss Angabe Eigentümer vermietet. Das Dachgeschoss, zugehörig zur Obergeschoss ist zum BesichWohneinheit im Obergeschoss ist zum Besichtigungstag nicht vermietbar.

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

Fl.-Nr. 1602/2 ist eine Holzhütte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 ist eine Holzhütte in Nähe der Grundstücke aufgestehend. ansonsten nordwestlichen Grundstücke aufstehend, ansonsten wird es als Holz zu den vorhandenen Gebäuden, 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>
GRZ	194,91 m <sup>2</sup> / 467 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>
GFZ	192,98 m <sup>2</sup> / 467 m <sup>2</sup>	Geschoßflächenzahl GFZ 192,98 m <sup>2</sup> / 467 m <sup>2</sup> 0,41

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 möglich: Grundstück Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1

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

grundstück Fl.-Nr. 1602/2 handelt Beim Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1602/2 handelt es sich um eine Ausnahme der aufstehenden Holzhütte, nicht voll unbesiedeltes (mit Ausnahme der aufstehenden Holzhütte), nicht voll erschlossenes Grundstück. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 liegt nicht an einer Straße an, folglich wäre dessen direkte Anbindung an öffentliche Straße an, folglich wäre dessen Erschließung lt. § 17 BauGB möglich. Stadtbauamt nur über Grundstück Fl.-Nr. 1602 möglich.

BauGB ist ein Vorhaben nur dann entsprechend § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn Maß der baulichen Nutzung, die es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und die Überbau werden soll, in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Nutzung einfügt und die Erschließung in näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die gesunden Wohn- u. Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

stellung im Flächennutzungsplan Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist hier bei allen Lücken von Wohngebietssfläche aus Bewertungsgrundstücken von Wohngebietssfläche, auszugehen.

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 sind Die Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 sind (zusammen im gleichen Maße genutzt gesehen) kein in etwa im gleichen Maße genutzt wie einige im Bereich vorhandene Wohnhaus unmittelbaren / Bereich vorhandene Wohnhausgrundstücke / Somit ist die Nachbargrundstücke. Somit ist die Nutzung des Grundstücks 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 durch Einreichung einer Bauvoranfrage, d. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden erzielt werden; z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 liegt ein Für das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 liegt ein am 24.02.2022 eingereichter Bauantrag BV 336/2021, Neubau Mehrfamilienwohnhaus, der Bau bisher nicht begonnen wurde. Lt. Auskunft der Stadt Waldkraiburg hat die Erschließung hierfür über das Grundstück Fl.-Nr. 1602 erfolgen, dies müsste im Grundbuch gesichert werden. Die Erschließung über die anliegenden Nachbargrundstücke rell erweisen. Aufgrund der Planung evtl. 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 die Planung den Vorstellungen der jetzigen Eigentümer nicht evtl. Käufern oder zukünftigen Eigentümern, für die die vorliegende Planung evtl. nicht akzeptabel ist.

ere oder auch gegenüber der vorhandenen Planung auf den zu bewertenden Grundstücken abweichen. Inwieweit eine andere oder auch gegenüber der vorhandenen Planung auf dem 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 Behörden wäre dadurch zu erreichen.

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

Hinweis / Zum Vergleich:

ng des Maßes der baulichen NutzungBei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl od. eine Baulinie nicht dargestellt od. festgesetzt ist, die Baulinie 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 aufstehenden Holzhütte) nicht bebaut, demnach ist hier (nahezu) keine bauliche Nutzung zum Stichtag gegeben.~~

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

~~Ist lt. Grundbuchvortrag Sonstige Lasten:~~ Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Siehe unter „2.1 Grundbuchangaben“!

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

### Beschaffenheit

Geometrische Form der Gr~~undstücke~~ Fl.-Nr. 1602: Die genaue geometrische Form der Grundstücke Fl.-Nr. 1602, 1602/1, aus den beiliegenden Lageplänen ers~~s~~ sowie 1602/2, ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich.

Fl.-Nr. 1602: Auf Grund der ~~Grundstück~~ Fl.-Nr. 1602: Auf Grund der das Grundstück Grenzen ergibt sich hier eine unregelmäßig umschließenden Grenzen ergibt sich hier eine unregelmäßige Form, einem Quadrat im Südwesten, sowie welche sich aus einem Quadrat im Südwesten, sowie eines Trapezes zusammensetzt. Als Teil des Grundstücks im Nordosten zusammensetzt. Als Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1602 Fl.-Nr. 1602/1 zu sehen, es liegt ist das Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 zu sehen, es liegt in unmittelbarer Nähe zum Olmützer Weg etwa mittig im vorgenannten Trapez. Grundstücksecke verläuft linear von der nördlichen Grundstücksecke verläuft linear die nordwestliche Richtung Südwesten, mit einer Grundstücksgrenze Richtung Südwesten, mit einer Länge von ca. 27,50 m, bis zur westlichen Grundstücksecke. Ab dieser verläuft die südwestliche Grundstücksgrenze verläuft die südwestliche Grundstücksgrenze Richtung Südosten, linear mit einer Länge von ca. 16,50 m. Wohl parallel zur Grundstücksgrenze verläuft dann nordwestliche Grundstücksgrenze verläuft dann ein Teil der Grundstücksgrenze ab dem südlichen südöstlichen Grundstücksgrenze ab dem südlichen Grundstückseck, linear mit einer Länge von ca. 14,80 m, knickt in Richtung Nordosten, linear mit einer Länge von ca. 8,00 m. wieder Richtung Nordosten hin zur östlichen verlaufen, mit einer Länge Grundstückecke linear zu verlaufen, mit einer Länge von ca. 3,80 m, Richtung Südwesten ab dann im wohl rechten Winkel kurz, ca. 3,80 m, Richtung Südwesten ab wieder Richtung Nordosten hin anschließend wieder Richtung Nordosten hin zur östlichen zu verlaufen, mit einer Länge Grundstückecke linear zu verlaufen, mit einer Länge von ca. 8,00 m. Grundstücksgrenze liegt der Anfang der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegt der Straßenraum des sie verläuft ab östlichem Grundstück Olmützer Wegs an, sie verläuft ab östlichem Grundstückseck bis hin Grundstückseck, linear mit einer Länge 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 Lageplänen ersichtlich. Auch den abliegenden Lageplänen ersichtlich. Auch hier ergibt sich das Grundstück umschließenden aufgrund der das Grundstück umschließenden Grenzen eine unregelmäßige Form. Der südwestliche, Hauptteil des Grundstücks, ist ein Trapez zu sehen, welches sich ab dem Trapez an Rechteck zu sehen, welches sich ab dem Trapez an der südöstlichen 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 Grundstücksgrenze, einteilig, sowie linear, Richtung Nordosten, mit ca. 22 m. Die weitere Grundstücksgrenze einer Länge von ca. 22 m. Die weitere Grundstücksgrenze knickt hier rechtwinklig ab, Richtung Südosten, verläuft dann wohl rechtwinklig ab, Richtung Südosten, verläuft als einteilige Grundstücksgrenze linear mit einer Länge von ca. 16,50 m, nahezu rechtwinklig abzuknicken, um dann wiederum, nahezu rechtwinklig abzuknicken und als einteilige Grundstücksgrenze linear mit einer Länge von ca. 14,80 m zu verlaufen. Ab diesem Längen von ca. 14,80 m zu verlaufen. Ab diesem Grundstückseck, weiterer Teil der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft noch ein weiterer Teil der nordöstlichen Grundstücksgrenze Richtung Südosten, Grundstück nur kurz, mit ca. 3,80 m, Richtung östlichen Grundstückseck.

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 16 Topographie: Die Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 sind zu bezeichnen. Nennenswerte Höhen als „nahezu“ eben zu bezeichnen. Nennenswerte Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.

konnten die vorhandenen Baugrundindividuen Augenscheinlich konnten die vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht Anhaltspunkte für das Erforderungsprüfung werden. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Freimachungsmaßnahmen bezüglich Gründungsoder Freimachungsmaßnahmen bezüglich einer weiteren am Besichtigungstag nicht ersichtlich Bebauung waren zum Besichtigungstag nicht ersichtlich.

waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. Nach Auskunft Landratsamt nach derzeitigem Kenntnisstand dMühldorf 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. Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der unbelasteten Grundstücke Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt, zumal Mühldorf kein Altlastenverdacht erachtet. Landratsamt Mühldorf kein Altlastenverdacht besteht.

Schichtenwasser anliegen ist nicht bekannt. 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 eine Begehung u. innen in Augenschein genommen. Eine Begehung war zum Zeitpunkt der Besichtigung zugehörige Guneingeschränkt möglich. Auch das zugehörige Gartengrundstück Fl.-Nr. 1602/1 war Fl.-Nr. 1602 uneingeschränkt begehbar. Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, mit aufstehender Holzhütte, war zu besichtigen 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 einem aufstehend. Das Wohngebäude ist teilunterkellert, sowie ein Dachgeschoss es hat Keller-, Erd-, Ober-, sowie ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist eine vorhanden, eine weitere Wohneinheit (Wohneinheit 1) vorhanden, eine weitere Wohneinheit erstreckt sich beim Dachgeschoss 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 voll möbliert, bevor gebaut. Erd- & Obergeschoss sind voll möbliert, beim Dachgeschoss fehlt die Möblierung.

zugehörig der Wohneinheit 1 Das Garagengebäude ist zugehörig der Wohneinheit 1, es ist eingeschossig, mit einem Flachdach errichtet. Das Garagengebäude ist räumlich unterteilt, sowie ein Abstell-, sowie 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 fertiggestellten Ausbaus des Dachgeschosses.

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

Fl.-Nr. 1602/1 ist faktisch Das unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 ist faktisch Bestandteil von Grundstück Fl.-Nr. 1602, zumal es von diesem vollständig umgeben ist und auch nur über liegt im nordöstlichen Bereich dieses Grundstückes. Es liegt im nordöstlichen Grundstückbereich vom Fl.-Nr. 1602 und ist zugehörig dem dortigen Garten. Es ist unbebaut, der genügend Platz für eine eigenständige Nutzung 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, angehörig zur Wohneinheit im OG, ist beim DG, zugehörig zur Wohneinheit im OG, ist der Ausbau bestimmt. Die Wohneinheit im EG wird nicht fertig gestellt. Die Wohneinheit im EG wird eigengenutzt, diese im OG ist zum Besichtigungstag vermietet.

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.

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 (kein Vollgeschoss), das Erd- u. Obergeschoss, sowie (teilunterkellert), das Erd- u. Obergeschoss, sowie ein nicht gebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) vorhanden. Die Garage ist nicht unterkellert, diese ist eingeschossig errichtet.

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

Bauanträge,  
Sanierung,  
Renovierung,  
Erneuerungen,

zu Einfamilienhaus Anbauten genehmigt BV 749/1955 Neubau Einfamilienhaus mit Nebengebäude, genehmigt 04.10.1955

Einfriedung, genehmigt 11.10.1958 BV 989/1958 Einfriedung, genehmigt 11.10.1958

Umbau der Garage, genehmigt 09.08.1973 BV 741/1973 Umbau der Garage, genehmigt 09.08.1973

Tektur, Ausbau Dachgeschoss, genehmigt BV 741/1973 Tektur, Ausbau Dachgeschoss, genehmigt 22.09.1976

Ausbau Dachgeschoss, genehmigt 17.05.1983 BV 111/1983 Ausbau Dachgeschoss, genehmigt 17.05.1983

Neubau Mehrfamilienwohnhaus, genehmigt BV 336/2021 Neubau Mehrfamilienwohnhaus, genehmigt 24.02.2022,

Bau bisher nicht begonnen

Das Wohngebäude wurde ursprünglich wohl 1956 errichtet. Das Wohngebäude wurde ursprünglich wohl 1956 errichtet, damals als Bungalow mit aufstehendem Satteldach. Die Tiefgarage war damals bereits gegeben, der Teilunterkellerung war damals bereits gegeben, der Dachraum wurde nicht, war nicht ausgebaut. Das Garage als Speicher genutzt, war nicht ausgebaut. Das Garagengebäude war mit dem Wohngebäude verbunden, 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 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 sowie das an das Wohngebäude Decke überliegende, sowie das an das Wohngebäude angebaute Über dem Wohngebäude ist nun Garagengebäude. Über dem Wohngebäude ist nun ein Satteldach dem Garagengebäude ein dargestellt, über dem Garagengebäude ein Flachdach. Im spricht die Darstellung dem Wesentlichenagentspricht die Darstellung dem zum Stichtag esamt Der Kellerabgang an vorgefundenem Bestand. Der Kellerabgang an der südöstlichen er im Plan nicht dargestellt, also fehLängsfassade ist hier im Plan nicht dargestellt, also fehlend.

igte die Aufteilung des 1984/1985 erfolgte die Aufteilung des Anwesens in E - siehe auch Aufteilungsplan v. Miteigentumsanteile – siehe auch Aufteilungsplan v. 1983, genehmigt 1984 (Nr. 56/84).

mit der Kellerabgang an Folglichstwürde wohl der Kellerabgang an der südöstlichen hiet um dem Eigentümer der Wohneinheit 2 errichtet um dem Eigentümer der Wohneinheit 2 den möglichen.

Eigentümern wurde das Anwes Von den jetzigen Eigentümern wurde das Anwesen wohl 2020 erworben.

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

Eigentümern wurden wohl Instandsetzungsmassnahmen ab Erwerb 2020 begonnen. Bekannt ist, dass im Erd- u. Obergeschoss vor dass die Nassräume im Erd- u. Obergeschoss vollständig instand gesetzt wurden; ebenso wurde im Erdgeschoss lt. Angabe Eigentümerung installiert. Vor allem Böden durch eine Fußbodenheizung installiert. Vor allem Böden dürfen seit 2020 im Erd- u. Obergeschoss erneuert worden sein.

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

Maßnahmen vor 2020 nicht bekannt Folglich sind Maßnahmen vor 2020 nicht bekannt. Lediglich der Heizkessel (Gas), sowie der Gas-Warmwasserspeicher stammen von zeitlich zuordnen. Jedoch sind diese 2005, lassen sich zeitlich zuordnen. Jedoch sind diese techn. Anlagen nicht mehr zeitgemäß. Der Einbau zum Stichtag auch nicht mehr zeitgemäß. Der Einbau der Kunststoff-1. 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:

~~Fassung, die Geschossdecken, Kellerumfassung, die Geschossdecken, das~~ ~~wird, oder auch die vorhandenen Umfassungsmauerwerk, oder auch die vorhandenen Treppen – dies~~ ~~wurde die normal nicht einfach ausgetauscht sind allesamt Rohbauteile die normal nicht einfach austauschbar sind.~~ ~~Natürlich die Stabilität dieser Rohbauteile. Die Güte, die Qualität, die Stabilität dieser Rohbauteile sind daher von~~ ~~seiner und von Anschaffungszeit. Besonders wertbestimmend und von entscheidender Bedeutung für die~~ ~~Verwendungsdauer eines Gebäudes. Restlebens- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes.~~

~~Teilen konnten zum Besichtigungszeitpunkt Bauteilen konnten zum Besichtigungszeitpunkt~~ ~~hier ein Grundstück mit einer Baulinie, die augenscheinlich keinerlei gravierende Mängel oder auch Schäden~~ ~~zunächst ist davon auszugehen, festgestellt werden. Zunächst ist davon auszugehen, dass es sich um~~ ~~eine Bausubstanz aufgrund der eine ordentliche, solide Bausubstanz aufgrund der konventionellen~~ ~~Bauweise) handelt. Jedoch erscheint Bauweise (Massivbauweise) handelt. Jedoch erscheint diese Substanz~~ ~~erreichten Alters verbraucht, abgesehen von partiell aufgrund erreichten Alters verbraucht, abgenutzt. Es sind~~ ~~größere Feuchtigkeit festzustellen. Schädigungen durch Feuchtigkeit festzustellen, mit üblichen,~~ ~~Folgen. Die meist verputzten einhergehenden Folgen. Die meist verputzten Bauteile weisen~~ ~~Putz- u. Anstrichschäden auf. Auch entsprechende Putz- u. Anstrichschäden auf. Auch im Bereich des~~ ~~derartige Schäden außenseitig Gebäudesockels sind derartige Schäden außenseitig vorhanden. An~~ ~~Gebäudeecke ist im Bereich der Ablaufrohres, ein größerer Fassadenschaden (vermutlich~~ ~~Kleben am Rohr) gegeben. Folgend aufgrund Undichtigkeiten am Rohr) gegeben. Folgeschäden sind nicht~~ ~~einsehbar.~~ ~~Es sind auch im Bereich des Garageneinganges Schäden sind auch im Bereich des Garagengebäudes zu~~ ~~finden.~~

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

#### Garagengebäude:

##### Beispiele Wohn- u. Garagengebäude:

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

- |  |  |
|--|--|
| Wohn- u. Garagengebäude, abplatzende Putze, schadhafte Anstriche, etc.                 | Wohn- u. Garagengebäude – Sockelbereiche Feuchtigkeitsschäden, abplatzende Putze, schadhafte Anstriche, Ausblühungen, etc. |
| in der verputzten Fassade  | - Risse im Bereich der verputzten Fassade  |
| Auflösungen (Klinker) an den Fassaden  | - fehlende Verkleidungen (Klinker) an den Fassaden   |
| Abzug 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                                     | 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 durchgeföhrten 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.

(Für sich keinen Anspruch auf Vollstr (Auflistung erhebt für sich keinen Anspruch auf Vollstigkeit!)

**Garagengebäude:**

**Beispiele Wohn- u. Garagengebäude:**

~~schadhafte Tür zum außen seitigen Kellerabgang~~ **Kellergeschoss:** schadhafte Tür zum außen seitigen Kellerabgang  
~~grauweißes fehlendes Geländer teil~~ - Treppenabgang außen: fehlendes Geländer teil  
~~Feuchtigkeit, Putz- u. Farbe~~ Aufsteigende Feuchtigkeit, Putz- u. Farbabplatzungen,  
~~Schimmel im Bereich Kellergeschoss~~ - Ausblungen, Schimmel im Bereich Kellergeschoss – an Innen- u.  
 Außenwnden

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

~~Kellergeschoss, Garagengebäude, etc.~~ Estrichschäden Kellergeschoss, Garagengebäude, etc.

~~Gebäude: teils erhebliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren~~ **Kellergeschoss, Garagengebäude:** teils erhebliche Gebrauchs- u.  
 Abnutzungsspuren

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

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

~~G, OG, DG: teils kleinere Putzrisse im Bereich einhergehend mit Schäden am Putz~~ **Innenputze;** EG, OG, DG: teils kleinere Putzrisse im Bereich  
 einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen

~~CG, DG: teils abgenutzt, verbraucht - beschädigt~~ **Anstriche, EG, OG, DG:** teils abgenutzt, verbraucht  
 - Wände DG: teils beschädigt

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

~~ausbau: nicht fertig gestellt, folglich nicht vermietbar~~ **Dachgeschoßausbau:** nicht fertig gestellt, folglich nicht vermietbar  
~~DG: undicht, teils beschädigt, Ablaufspuren.~~ **Dachfenster** DG: undicht, teils beschädigt, schadhaft.  
 Ablaufspuren.

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

~~gebäude: partiel erhebliche Abisse, Algenbildung, etc.~~ **Gesamter u. Innenbereich:** partiell erhebliche Gebrauchs- u.  
 Abnutzungsspuren

~~ungsabdeckungen fehlen~~ - Terrasse: Putzrisse, Abisse, Algenbildung, etc.  
 - Terrasse: Brüstungsabdeckungen fehlen

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

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

~~garagengebäude: Schutzabdeckung fehlt~~ **Foliendach über Garagengebäude:** Schutzabdeckung fehlt  
 - Dachterrasse Garagengebäude: Geländer fehlt

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

~~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.

~~ation. z. Teil noch aus dem Baujahr~~ - Sanitäre Installation: z. Teil noch aus dem Baujahr stammend,  
 großteils 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.~~ (weitere) gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt worden.

### Zustand allgemein:

~~Bestichtigung war das Gebäude in Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Gebäude im nicht „optimal“ land, eine übliche Wohnnutzung debewohnbaren Zustand, eine übliche Wohnnutzung des Gebäudes ist jedoch „unter Hinnahme“ der vorbeschriebenen Gegebenheiten, eine ordentliche Bewirtschaftung jederzeit möglich. Eine ordentliche Bewirtschaftung des Gebäudes erfolgt zum Besichtigungstag offensichtlich nicht, wohl auch nicht zur Bestandserhaltung, zur ausschließlichen Bestandserhaltung, zur Bestandssicherung. Einige zeitigen Eigentümer begonnenen oder durch die derzeitigen Eigentümer begonnenen Renovierungs- u. Arbeiten stagnieren offen gestellt. Diese Arbeiten „stagnieren“ offensichtlich zum Besichtigungstag.~~

~~sind die Wohnräume im EG weitest 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.~~

~~sind die Wohnräume im OG weitest Bei Wohneinheit 2 sind die Wohnräume im OG weitestgehend instand gesetzt und zweckbestimmt zu nutzen. Jedoch die zugehörigen Räume der Fertigstellung, die zugehörig im EG bedürfen der Fertigstellung, die zugehörige Dachterrasse ist der hier zugewiesene Stellplatz ebenso. Des Weiteren ist der hier zugewiesene Stellplatz lagemäßig nicht fest gelegt, auch nicht befestigt.~~

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

~~Die vorab aufgeführten, vorhandenen Schäden oder auch Mängel sind teils mit üblichen, teils mit erhöhtem Aufwand zu handhaben. Die Gebäudetechnik ist zum Teil überaltet. Die Näßräume im EG u. OG sind von den jetzigen Eigentümern instand gesetzt.~~

~~Hinsichtlich Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz), etc., entspricht hinsichtlich machbarer Technik, etc., entspricht das besichtigte wie auch das Garagengebäude, bei Wohngebäude, sowie auch das Garagengebäude, bei weiten 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:

Fl.-Nr. 1602 – Nähe Olmützer Weg Fl.-Nr. 1602/1 – Nähe Olmützer Weg Fl.-Nr. 1602/2 – Nähe Olmützer Weg	Fl.-Nr. 1602 – Olmützer Weg 1, 84478 Waldkraiburg Fl.-Nr. 1602/1 – Nähe Olmützer Weg Fl.-Nr. 1602/2 – Nähe Olmützer Weg
Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/2, Gemarkung Waldkraiburg	Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2, je Gemarkung Waldkraiburg
Baujahr (ursprünglich):	1955/1956 – Wohn- u. Garagengebäude

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

Kellergeschoss: Das Wohngebäude ist nur teilunterkellert. Das Kellergeschoss ist über geschoss vom Flur aus zu begehen. Zudem ist es südöstlichen Trauffassade anliegen durch die an der südöstlichen Trauffassade anliegende Außentreppe zu erschließen.

Erdgeschoss von der EG Wohnung: Begeht man das Kellergeschoss von der EG-Wohnung aus, so erreicht sämtliche Räume im KG sind vom Kellerflur aus zu betreten. Sämtliche Räume im KG sind vom Kellerflur aus zu mittig an der nordöstlichen Giebelfassade anliegen durch die an der südöstlichen Trauffassade anliegende Außentreppe zu erschließen. An der nordwestlichen Gebäudeecke ist der Heiz- und Waschraum. An der nordwestlichen Gebäudeecke ist der Heiz- und Waschraum. Ist auch über die Außentreppe anliegend, dieser ist auch über die Außentreppe zugänglich. Ein weiterer Kellerraum liegt an der südöstlichen Trauffassade, direkt neben dem Heiz- und Waschraum an.

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

Erdgeschoss: Man betritt zuerst den Wohnflur. Über den Wohnflur sind sämtliche Räume im Erdgeschoss zu begehen. An der westlichen Gebäudeecke ist ein Wohnzimmer situiert, hier ist die Terrasse vor der über dieses Zimmer ist die Terrasse vor der südwestlichen Gebäudeecke zu begehen. Diese ist an der südlichen Gebäudeecke situiert. Ein etwa mittig an der südöstlichen Kinderzimmerecke ist etwa mittig an der südöstlichen Trauffassade gegeben. An der östlichen Gebäudeecke befindet sich das Bad / Wc. Das Bad / Wc liegt an der nordöstlichen Giebelfassade, direkt neben Zugangswindfang. Vom Wohnflur 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 der nordwestlichen Trauffassade sich hier längs der nordwestlichen Trauffassade oberhalb des ersten Stockes befindet. Ein Schlafzimmer, welches an der ecke situiert ist, ist nur vom an südlichen Gebäudeecke situiert ist, ist nur vom an der südöstlichen mittig gelegenen Ankleidezimmer aus zu begehen, der selbst vom Wohnungsflur aus das Ankleidezimmer selbst, vom Wohnungsflur aus. Ein großes an der östlichen Gebäudeecke an, Esszimmer liegt an der östlichen Gebäudeecke an, nur über dieses offen zugänglichen Küchenraum, erreicht man den offen zugänglichen Küchenraum, welcher in etwa mittig der Giebelfassade situiert ist. Ein mittig der nordöstlichen Giebelfassade situiert ist. Eine Du / Wc, ist aus zu begehen, es liegt an vom Wohnungsflur aus zu begehen, es liegt an der nördlichen Gebäudeecke an.

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

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

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

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

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

~~Der Geräteküche~~ Grundriss Holzhütte: Die Holzhütte ist als Geräteküche 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.
<del>erwerksbau mit aufstehenden Flachdach</del>	<del>Garagengebäude: konventionelle Bauweise: massiver Mauerwerksbau mit aufstehenden Flachdach.</del>
<del>Stahlbeton, Stampf</del> Fundamente, Bodenplatte:	Stahlbeton, Stampfbeton
<del>Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Vorsatzschalen (innenseitig, Leichtbau) versehen</del>	<del>Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Oft mit Vorsatzschalen (innenseitig, Leichtbau) versehen.</del>
<del>Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. mit Eternit (Asbesthaltig) verkleidet.</del>	<del>Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Z. T. mit Eternit (Asbesthaltig) verkleidet.</del>
<del>Innenwände: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. in abwechselnden Stärken, tragend bzw. nicht tragend verschiedene Stärken, tragend bzw. nicht tragend gebaut. Oft mit Vorsatzschalen (Leichtbau) ausgebildet. Vereinzelt auch Leichtbauwände versehen.</del>	<del>Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt, in abwechselnden Stärken, tragend bzw. nicht tragend verschiedenen Stärken, tragend bzw. nicht tragend gebaut. Oft mit Vorsatzschalen (Leichtbau) ausgebildet. Oft mit Vorsatzschalen (Leichtbau) versehen. Vereinzelt auch Leichtbauwände (Trockenbau).</del>
<del>Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Oberfläche d. Außenwände: Längsseitig Holzverkleidung auf Unterkonstruktion. Innenseitig oft mit Vorsatzschalen, Putz, Fliesen, Tapete, Anstrich.</del>	<del>Wohngebäude: Putz mit Anstrich, - außenseitig. Horizontale Holzverkleidung auf Unterkonstruktion. Innenseitig oft mit Vorsatzschalen, Putz, Fliesen, Tapete, Anstrich.</del>
<del>Garagengebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig. Holzverkleidung (Asbesthaltig). Putz mit Anstrich</del>	<del>Garagengebäude: Putz mit Anstrich, außenseitig, Eternitverkleidung (Asbesthaltig). Putz mit Anstrich, innenseitig.</del>
<del>Wohngebäude: Oberfläche d. Innenwände: Vorsatzschale Trockenbauwände (Leichtbauweise), mit Anstrich, Tapete.</del>	<del>Wohngebäude: Putz mit Anstrich, Vorsatzschalen, Trockenbauwände (Leichtbauweise) mit Anstrich, Fliesen, Tapete.</del>
<del>Garagengebäude: Putz mit Anstrich.</del>	<del>Garagengebäude: Putz mit Anstrich.</del>
<del>Wohngebäude: Decken, Unter- u. Überzüge</del>	<del>Wohngebäude: Über KG: Stahlbetondecken</del>
<del>KG: Stahlbetondecken</del>	<del>Über EG: vermutlich Stahlbetondecken</del>
<del>EG: vermutlich Stahlbetondecken</del>	<del>Über OG: vermutlich Stahlbetondecken</del>
<del>OG: vermutlich Stahlbetondecken</del>	<del>Über DG-Räumen: N+F Bretter – Verkleidung in Dachschräge.</del>
<del>Garagengebäude: Über EG: Stahlbetondecke.</del>	<del>Garagengebäude: Über EG: Stahlbetondecke.</del>
<del>Oberfläche d. Decken: Putz, hell verklebte Zierelemente (Styropor)</del>	<del>KG Wohngebäude: Rohbeton mit Anstrich, Putz mit Anstrich, geklebte Zierelemente (Styropor).</del>
	<del>EG Wohngebäude: Putz mit Anstrich, abgehängte Trockenbaudecken mit Anstrich.</del>
	<del>OG Wohngebäude: Putz mit Anstrich, abgehängte Trockenbaudecken mit Anstrich.</del>
	<del>DG Wohngebäude: Dachschrägen mit N+F-Verbretterung.</del>

EG Garagengebäude: Rohbeton mit Anstrich.

Treppen:

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

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

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

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

~~Wohngebäude: die Dachkonstruktion ist ein Satteldach, mit üblichen Sparren, Trauf- und Abflächen, dieses ist zimmermannsmäßig abgebunden. Firstrichtung Richtung Südwest - Nordost. Isolierungen im ausgebauten Bereich sind vorhanden, im unverbauten Bereich sind diese nicht einsehbar (Dachschrägen sind vorhanden, Dachdeckung besteht aus N+F-Brettern verkleidet), in den Abseiten fehlt eine Dämmung.~~

~~Wohngebäude: die vorhandene Dachkonstruktion ist ein Satteldach, mit üblichen Sparren, Trauf- und Abflächen, dieses ist zimmermannsmäßig abgebunden. Firstrichtung Richtung Südwest - Nordost. Isolierungen im ausgebauten Bereich sind vorhanden, im unverbauten Bereich sind diese nicht einsehbar (Dachschrägen sind vorhanden, Dachdeckung besteht aus N+F-Brettern verkleidet), in den Abseiten fehlt eine Dämmung.~~

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

~~Wohngebäude: Schindeldeckung (Dachpfannen), dunkel engobiert.~~

~~Garagengebäude: Foliendach auf Unterkonstruktion.~~

~~Wohngebäude: die Dämmung 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 Dämmsschichten im Bereich des Flachdachquerschnitts ist nicht bekannt.~~

Dachentwässerung:	Regenrinnen und Standrohre an den Fassaden in verzinkter Blechausführung.
Entwässerung: Gebäudefassaden. nutzwasser Ableitung vermutlich über Guss- distanzrohre etc.	Ableitung über Regenrinnen am Dach u. Standrohre an den Gebäudefassaden. Schmutzwasser Ableitung vermutlich über Guss- od. Kunststoffrohre, etc..
Wohngebäude: Fenster, Fenstertürelemente: Fenster in Stahl - Fassadenelemente primär in Kunststoff. Fassadenelement mit Glasbausteinen. - Fassadenelemente primär in Kunststoff - 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.
Wohngebäude: Holzkonstruktion (offener Terrassenraum)	Garagengebäude: EG – Holzkonstruktion (offener Terrassenraum)
außenseitig in Alublech; innenseitig diverse Materialien, Naturstein, Fliesen, Holzwerkstoffe, Kunststoff.	Außenseitig in Alublech; innenseitig diverse Materialien, Putz, Naturstein, Fliesen, Holzwerkstoffe, Kunststoff.
vorhanden. Rolläden: Fensterränder aus Alublech.	Nicht vorhanden. Teils Fensterläden aus Alublech.
Zugangstür für Türen außenkonstruktion, Türblatt mit Glasfeld. Kellerzugangstür, hölzerner Türstock großem Glasfeld. Kellerzugangstür, hölzerner Türstock, blatt als Rahmentür mit Festverglasung u. Oberlicht. Terrassen- Balkontüren in Kunststoff.	Hauszugangstür (EG), Alukonstruktion, Türblatt mit Glasfeld. Kellerzugangstür, hölzerner Türstock großem Glasfeld. Kellerzugangstür, hölzerner Türstock, blatt als Rahmentür mit Festverglasung u. Oberlicht. Terrassen-, Balkontüren in Kunststoff.
Zugangstür Wohntüren innen: EG. Kunststofftür mit Glasfeldern	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
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, OG: Stocktüren, hölzerner Türstock, mit glatten, beschichteten Türblatt aus Holzwerkstoffen	Innentüren, KG, EG, OG: Zargentüren, Zargen u. Türen beschichtet, aus Holzwerkstoffen
sind die Türelemente geschädigt	Teils sind die Türelemente geschädigt
Gegenraum: Ein Tore außenwingter (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	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

~~Miniplatten?~~, sowie mit Betonplatte abgedeckt  
**Heizungsraum**: Der Heizungsraum liegt an der östlichen Gebäudeecke und ist zugleich Waschkeller. Er ist über den Kellerflur zu begehen, sowie über die Außentreppe.

**Spezial Heizkessel**, Typ Buderus Logano G144, Baujahr 2005

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

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

~~anbefordert im EG; ansonsten Heizkörper~~

**Wasser-, sowie Gasanschlüsse** zur 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**: mehrere Nassräume vorhanden.

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

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

**Renovierung / Instandsetzung der Nassräume**: Die Renovierung / Instandsetzung der Nassräume erfolgt durch die jetzigen Eigentümer, folglich sind die Sanitären Gegenstände jüngeren 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 in Gebäudetechnik**: Stromanschluss im Kellerflur. Wasser- u. Gasanschluss, Kanal im Anschlussraum KG.

**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.
die Geschößdecken, oder auch die Decke über d. Garagengebäude nicht einsehbar. ungeübliche Anforderungen von allem an die Wärmeschutz, sind bei weiter nicht gegeben.	Inwieweit beim Dachgeschoßausbau Dämmmaßnahmen erfolgten, ist nicht bekannt. Ebenso sind die Geschößdecken, oder auch die Decke über d. Garagengebäude nicht einsehbar. Heutige übliche Anforderungen, vor allem an den Wärmeschutz, sind bei weiter nicht gegeben.
Einfacher Ausstattungsstandard	
Bau- und Unterhaltungszustand:	S. o.!
Zustand allgemein:	S. o.!

### 3.1.3 Fassaden / Dächer:

#### Kellerfassaden:

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

ie ist nicht **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, waagrechter Holzverkleidung. Im EG links stehendes Fensterelement mit Fensterläden, folgend kleineres stehendes Fensterelement mit einseitigen Fensterläden, rechts offener Windfangbereich mit Haustür, sowie Zugangsstufen. Im OG links stehendes Fensterelement mit Fensterläden, folgend zwei kleinere Fensterelemente mit je einseitigen Fensterläden. Im DG ein liegendes Fensterelement. Weit auskragendes Dach (Satteldachkonstruktion), mit Trauf-, u. Mittelpfetten. Ortgangbrett, Schwingtor 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 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 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 waagrechter Holzverkleidung. Vorgebaute Terrasse im Erdgeschoss mit Zugangsstufen Brüstungsmauern, teils überdacht (Metallkonstruktion mit teils schadhaften Stegplatten). Liegende Fenster 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, je mit Fensterelementen, 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 Fensterelemente mit Fensterläden. Dacheindeckung mittels Pfannen, ein austretend Dachflächenfenster, ein Kamin in Firstnähe austretend. Dachrinne, rechts Ablauf.

### **Fassaden Garagengebäude Südost:**

Teil des Trauffassade, als vorspringender Teil des Garagengebäudes gegenüber dem Fassade, sowie Wohngebäude. Verputzte Mauerwerksfassade, sowie Unterzug – offener Terrassenbereich Flachdach, 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.

Ansonsten siehe Anlage Photos!

### 3.2 Außenanlagen:

An Außenanlagen einfacher Art sind vorhanden:

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

Das Grundstück ist zu begehen / zu befahren vom anliegenden Olmützer Weg aus. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke sind massive Torsäulen vorhanden (Tor fehlt), des Weiteren sind hier ein massiver Zaunsockel mit aufstehenden Säulen gegeben, dazwischen sind Zaunelemente aus Stahl befestigt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Maschendrahtzaun (teils geschädigt) vorhanden, ebenso an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Zugehörigkeit der Einfriedungen wurde seitens des SV nicht festgestellt. Ab dem Olmützer Weg ist zum offenen Wohngebäude, als auch zum offenen Windfangbereich an der nordöstlichen Ecke eine gepflasterte (Betonsteinpflaster) Zuwegung / Zufahrt vorhanden. Weitere Pflasterflächen sind vor der nordwestlichen, sowie vor der südöstlichen Stellplatz (zu Wohngebäudefassade vorhanden). Ein Stellplatz (zugehörig zur Wohneinheit 2) ist wohl neben der Zufahrt gegeben, jedoch ist dieser nicht befestigt. Neben einzelnen Bäumen und Sträuchern ist vor allem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Heckenbewuchs gegeben. Ansonsten ist ungepflegter Wildwuchs vorhanden; selbiges gilt auch für die Rasenflächen. Partiell ist Müll vorhanden.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- u. Sickerlöcher, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind zugehörig zu den Häusern aus dem Baujahr 1955 - 1983.

Diese Außenanlagen, soweit einsehbar, werden offensichtlich nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, wirken teils ungepflegt, abgenutzt oder auch verbraucht. Großteils bedürfen ggf. auch eine umfassende Instandsetzung, ggf. auch eine Neuherstellung.

Fl.-Nr. 1602/2:

Das Grundstück ist zu begehen nur über das Grundstück Fl.-Nr. 1602. Die Einfriedungen bestehen dreiseitig an den entsprechenden Grundstücksgrenzen aus Maschendrahtzäunen. Die Zugehörigkeit der Einfriedungen zum Grundstück konnte nicht überprüft werden. Eine gepflasterte, kleine Fläche, besteht lediglich vor der aufstehenden Holzhütte, an deren Zugangsfassade.

Neben einzelnen Bäumen und Sträuchern ist vor allem entlang der Grundstücksgrenzen Heckenbewuchs, etc., sind im Bereich der nordwestlichen, als auch der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Auch bei den Rasenflächen ist Wildwuchs vorhanden, partiell ist Müll gegeben.

Auch hier werden die Außenanlagen, soweit einsehbar, nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, verbraucht. Großteile dieser wirken ungepflegt oder auch verbraucht. Großteil bedürfen dieser eine umfassende Instandsetzung, ggf. auch eine Neuherstellung.

### 3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:

Siehe unter Bau- u. Unterhaltungszustand, Zustand allgemein, oben!

### 3.4 Flächenberechnung

(n. vorl. Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

~~Flächenzahl~~ - **3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:**  
~~komplettieren, überprüfen~~ (n. vorl. Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

Grundstück Fl.-Nr. 1602, 1602/1

#### Grundfläche / Überbaute Flächen

##### Wohngebäude

EG, Typ a <sup>m²</sup>	11,365x8,49	96,49 m <sup>2</sup>
Typ b <sup>m²</sup>	+ 4,00x1,35	5,40 m <sup>2</sup>
2 Typ b <sup>m²</sup>	+ 2,80x2,50 + 6,05x3,28	26,48 m <sup>2</sup>

128,37 m<sup>2</sup>

##### Garage

EG, Typ a	9,95x3,35	33,33 m <sup>2</sup>	33,33 m <sup>2</sup>
-----------	-----------	----------------------	----------------------

##### Sonstige, befestigte Fläche, frei geschätzt

(128,37+33,33)x0,20	32,34 m <sup>2</sup>
---------------------	----------------------

gesamt

Grundfläche / Überbaute Fläche gesamt	194,04 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602	443 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/1	24 m <sup>2</sup>
	467 m <sup>2</sup>

Grundfläche Typ A + B

194,04 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ

194,04 m<sup>2</sup> / 467 m<sup>2</sup>

0,42

Grundstück Fl.-Nr. 1602/2

#### Grundfläche / Überbaute Flächen

##### Holzhütte

EG, Typ a <sup>m²</sup>	5,10x3,30	16,83 m <sup>2</sup>	16,83 m <sup>2</sup>
-------------------------	-----------	----------------------	----------------------

##### Sonstige, befestigte Fläche, frei geschätzt

(16,83) x0,20	3,37 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

Grundfläche / Überbaute Fläche gesamt

20,02 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/2

555 m<sup>2</sup>

Grundfläche Typ A + B

194,04 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ	20,02 m <sup>2</sup> / 555 m <sup>2</sup>	0,04
----------------------	---	------

**Bruttogrundflächen:**

(nommenen, überschlägige Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

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

**Wohngebäude**

- 2,00x2,85	KG, Typ a	11,365x8,49 - 6,15x8,49 - 2,00x2,85	38,58 m <sup>2</sup>
	EG, Typ a	11,365x8,49	96,49 m <sup>2</sup>
	OG, Typ a	11,365x8,49	96,49 m <sup>2</sup>
	DG, Typ a	11,365x8,49	96,49 m <sup>2</sup>
<hr/>			<hr/>
Bruttogrundfläche gesamt			328,05 m <sup>2</sup>

**Garagengebäude**

EG, Typ a	9,95x3,35	33,33 m <sup>2</sup>
<hr/>		33,33 m <sup>2</sup>

Fl.-Nr. 1602/2

**Holzhütte**

EG, Typ a	5,10x3,30	16,83 m <sup>2</sup>	16,83 m <sup>2</sup>
<hr/>			16,83 m <sup>2</sup>

**3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:**

(nommenen, überschlägige Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

**Wohngebäude**

EG 96,49 m <sup>2</sup>	11,365x8,49	96,49 m <sup>2</sup>	96,49 m <sup>2</sup>
OG 96,49 m <sup>2</sup>	11,365x8,49	96,49 m <sup>2</sup>	96,49 m <sup>2</sup>
DG	kein Vollgeschoss!		
<hr/>			<hr/>
Geschossfläche gesamt			192,98 m <sup>2</sup>
<hr/>			<hr/>
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602			443 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/1		24 m <sup>2</sup>
		-----
Geschossfläche 192,98 m <sup>2</sup>		467 m <sup>2</sup>
192,98 m <sup>2</sup> / Geschossflächenzahl GFZ	192,98 m <sup>2</sup> / 467 m <sup>2</sup>	0,41

### 3.4.3 Aufstellung Wohnflächen: (n. Aufmaß)

#### Wohneinheit 1, Erdgeschoss

Flur	2,33x1,445 + 1,76x1,46 – 0,39x0,245	5,84 m <sup>2</sup>
- Wohnen	4,955x3,865 – 0,24x0,39	19,21 m <sup>2</sup>
- Küche/Essen	3,92x2,84	11,13 m <sup>2</sup>
- Kind	3,88x3,815 m <sup>2</sup>	14,80 m <sup>2</sup>
- Schlafen	3,745x3,74 m <sup>2</sup>	14,01 m <sup>2</sup>
- Bad/Wc	2,23x1,89 + 0,36x0,135	4,17 m <sup>2</sup>
	-----	
Wohnflächen (EG) Zwischensumme		69,16 m <sup>2</sup>
- 0,245x0,18 - Terrassenraum offen	(2,655x2,27 – 0,245x0,18) x 1/2	2,99 m <sup>2</sup>
+ 5,515 + 1,235x4 Terrasse / 4	(2,76x2,50 + 3,015x5,515 + 1,235x0,30) x 1/4	5,97 m <sup>2</sup>
	-----	
Wohnflächen (EG) gesamt		78,12 m <sup>2</sup>

#### Wohneinheit 2, Obergeschoss

Flur	3,81x1,255 + 2,765x0,63 + 1,36x1,13	8,06 m <sup>2</sup>
- Bad/Wc	2,455x2,00 m <sup>2</sup>	4,91 m <sup>2</sup>
- Küche/Essen	2,45x1,515 + 2,135x0,455 + 3,75x3,73	18,67 m <sup>2</sup>
- Ankleide	3,73x3,525 m <sup>2</sup>	13,15 m <sup>2</sup>
- Schlafen	3,725x6,11x3,095	11,62 m <sup>2</sup>
- Wohnen	4,925x3,80 – 0,39x0,25	18,62 m <sup>2</sup>
	-----	
Wohnflächen (OG) Zwischensumme		75,03 m <sup>2</sup>
- Dachterrasse über Garagengebäude	9,915x3,085 + 2,76x2,33	

$$- ((2,155)^2 \times 3,1416) / 4 \times 1/4 \quad 8,34 \text{ m}^2$$

Wohnflächen (OG) gesamt  $83,37 \text{ m}^2$

### Wohneinheit 2, Dachgeschoss

- Flur (Treppe, Raum mittig)	$2,235 \times 2,65 + 0,45 \times 0,375$ $+ (2,65 \times 0,91) / 2$ $+ (2,755 \times 0,91 - 0,105 \times 0,08 - 0,965 \times 0,315) / 2$ $+ (1,125 \times 0,79) / 2$	<u><math>8,60 \text{ m}^2</math></u>
- Zimmer Nordost	$2,885 \times 2,34$ $- 0,715 \times 0,41$ $- (0,565 + 0,49) \times 0,03$ $+ (2,885 \times 0,865) / 2$ $+ (2,885 \times 0,865) / 2$ $+ (2,725 \times 0,69) / 2$	<u><math>9,86 \text{ m}^2</math></u>
- Zimmer Südwest	$2,34 \times 4,91$ $- 1,00 \times 0,53$ $- 0,475 \times 0,375$ $+ 4,385 \times 0,71 / 2$ $+ 4,91 \times 0,71 / 2$ $+ (0,76^2 \times 3,1416 / 2) / 2$	<u><math>14,53 \text{ m}^2</math></u>
Wohnflächen (DG) gesamt		<u><math>32,99 \text{ m}^2</math></u>

Wohnflächen aufaddiert:

$$(DG) = 194,48 \text{ m}^2 \quad 78,12 (\text{EG}) + 83,37 (\text{OG}) + 32,99 (\text{DG}) = 194,48 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{lll} \text{Wohneinheit 1} & = 78,12 \text{ m}^2 \\ \text{Wohneinheit 2} & = 116,36 \text{ m}^2 \end{array}$$

### Garagengebäude: 3.4.4.1 Aufstellung Nutzflächen, Garagengebäude: (n. Aufmaß)

- Garagenraum	$4,28 \times 2,755$	<u><math>11,79 \text{ m}^2</math></u>
- Abstelle Garage	$2,615 \times 2,05$	<u><math>5,36 \text{ m}^2</math></u>
Nutzfläche Garagengebäude (EG) gesamt		<u><math>17,15 \text{ m}^2</math></u>

### 3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche: (n. Aufmaß)

#### Wohngebäude Kellergeschoß

- Flur (Treppe)	$1,32 \times 0,75 + 1,065 \times 0,32$ $+ 1,835 \times 1,03 + 1,08 \times 0,42$ $+ 2,995 \times 1,055 - 0,245 \times 0,20$ $+ 0,745 \times 0,75$	7,34 m <sup>2</sup>
- Anschlussraum	$2,55 \times 1,785 \text{ m}^2$	4,55 m <sup>2</sup>
- Heiz-/Waschkeller	$3,685 \times 3,505 \text{ m}^2$	12,92 m <sup>2</sup>
- Vorratskeller	$3,795 \times 1,71 \text{ m}^2$	6,49 m <sup>2</sup>
Sonstige Nutzflächen (KG) gesamt		31,30 m <sup>2</sup>

### 3.5 Berechnungen zum umbauten Raum

(n. vorläufigen Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

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

#### Wohngebäude

KG, EG, OG, DG, Typ a	$11,365 \times 8,49 \times (0,15+2,275+5,75+2,445/2)$ $- 8,49 \times 6,15 \times (0,15+2,055)$ $- 2,00 \times 2,85 \times (0,15+2,055)$	779,05 m <sup>3</sup>
Umbauter Raum gesamt		779,05 m <sup>2</sup>

#### Garagengebäude

EG, DG, Typ a	$9,95 \times 3,55 \times (0,15+3,45)$	127,16 m <sup>3</sup>
Umbauter Raum gesamt		127,16 m <sup>3</sup>

Grundstück Fl.-Nr. 1602/2

#### Holzhütte

EG, DG, Typ a	$5,10 \times 3,30 \times (0,10+(1,885+2,50)/2)$	38,58 m <sup>3</sup>
Umbauter Raum gesamt		38,58 m <sup>3</sup>

**Gebäudebeschreibung, Berechnungen, etc., sind abgeschlossen!**

**Anmerkung:** Berechnungen, Gebäudebeschreibung, Schadens- u. Mängelbeschreibung, etc., erheben für sich **keinen Anspruch** auf Vollständigkeit! Eine umfassende Funktionsprüfung von Bauteilen, technischen Anlagen, etc., wurde nicht durchgeführt.