

Eing. 08. Jan. 2025

.....fachAnl.Akt
Scheck EUR

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein mit einem Einfamilienwohnhaus
(Doppelhaushälfte) mit zugehöriger Garage bebautes Grundstück Fl.-Nr. 964/29,
Gemarkung Neuötting, Maria-Lerchl-Straße 8, 84524 Neuötting.



Bildmittig, Doppelhaushälfte, nordwestliche
Giebelfassade



Bildmittig, Doppelhaushälfte, südöstliche
Giebelfassade

Grundstück: Gemarkung Neuötting, Fl.-Nr. 964/29

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

in Sachen:

AZ K 19/24

wegen Zwangsversteigerung

Auftrag: Durch Amtsgericht Mühldorf a. Inn, schriftlich erteilt (08.11.2024)

Eigentümer: ...

Wertermittlungstichtag: 10.12.2024

VEHRKEHRSWERT für das Grundstück Fl.-Nr. 964/29: 284.000,00 Euro
zum Wertermittlungstichtag: 10.12.2024

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Anlagenverzeichnis.....	4
1. Allgemeine Angaben.....	5
2. Objektbeschreibung – Grundstück Fl.-Nr. 964/29:.....	6
2.1 Grundbuchangaben	6
2.2 Liegenschaftskataster	7
2.3 Ortsangaben	8
2.4 Allgemein	11
2.5 Planungsmerkmale	11
2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.7 Nutzung: – Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstück 964/29	14
2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstück Fl.-Nr. 964/29	17
3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 964/29:.....	18
3.1 Objektbeschreibung - allgemein.....	18
3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein.....	18
3.1.2 Baubeschreibung:	21
3.1.3 Fassaden Doppelhaushälfte:.....	28
3.2 Außenanlagen:.....	30
3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:	30
3.4 Flächenberechnung	31
3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:.....	31
3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:.....	31
3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:	32
3.4.4 Aufstellung Nutzfläche:.....	33
3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:.....	33
3.5 Berechnungen zum umbauten Raum	33
4. Bewertung.....	34
4.1 Bodenwertermittlung (nach ImmoWertV)	35
4.2 Flurstück:.....	35
4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 964/29:	42

4.4 Sachwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	42
4.4.1 Gebäudeteile	43
4.4.2 Baunebenkosten	46
4.4.3 Wertminderung wg. Alters	47
4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts – altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	48
4.4.6 Außenanlagen-Sachwertermittlung – altersgeminderte Herstellungskosten	49
4.5 Vorläufiger Grundstückssachwert (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	50
4.5.1 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	50
4.5.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an die ImmoWertV)	51
4.6 Ertragswertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	52
4.6.1 Gebäudeteile	53
4.6.2 Vermietbarkeit des Objektes	53
4.6.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe	54
4.6.4 Anzusetzende Mieten	54
4.6.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber)	54
4.6.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung	55
4.6.6 Bewirtschaftungskosten	56
4.6.7 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit angebauter Garage, Jahresrohertragsaufstellung:	57
4.7 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte	58
5. GESAMTWÜRDIGUNG	58
6. ERGEBNIS	59
7. Ergänzende Angaben	60
7.1 Rechtsgrundlagen	60
7.2 Wertermittlungsliteratur	60

Das Gutachten umfasst insgesamt 61 Seiten (ohne Anlagen).

Anlagenverzeichnis:

- Ortspläne	(03 S.)
- Luftbildaufnahmen	(03 S.)
- Auszug aus Liegenschaftskataster	(01 S.)
- Plankopien	(08 S.)
- Photoaufnahmen	(33 S.)

Abkürzungen:

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

KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss

AG	Auftraggeber
SV	Sachverständige

1. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsobjekt: Gegenstand der Wertermittlung ist ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit zugehöriger Garage bebautes Grundstück, Fl.-Nr. 964/29, Gemarkung Neuötting.

Objektadresse: Maria-Lerchl-Straße 8

Gemarkung: Neuötting

Fl.-Nr. 964/29

Eigentümer: ./.

Tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen

Zweck der Wertermittlung

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

Ortsbesichtigung ist erfolgt am 10.12.2024. Die Ortsbesichtigungen wurden durchgeführt von Hr. Josef Reichenspurner vom Gutachterausschuss Lkr. Mühldorf a. Inn. Weitere Beteiligte waren Hr. Werner Schmidt-Neuhaus (Mitarbeiter).

Gebühren und Auslagen:

Kostenträger ist der Auftraggeber

Wertermittlungsstichtag 10.12.2024

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, 22.11.2024
- Grundbuch, aktueller Abdruck 2024
- Die vorgenommenen Ortstermine

- Die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, aus angeforderten Unterlagen (Behörden) ermittelten Daten, wie z. B. die daraus resultierenden Flächen- u. Kubaturberechnungen, etc.. Das vorgenommene Aufmaß.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (Landkreis Altötting) zu den Stichtagen 01.01.2022, 01.01.2024 – der örtlich geltende Richtwert (aus Richtwertkarte), sowie evtl. vorhandene Vergleichswerte.
- Auskünfte Gutachterausschuss Landkreis Altötting.
- Auskünfte zur Erschließung und abgabenrechtlichen Situation durch die Stadt Neuötting, sowie durch die Versorgungsunternehmen. Diverse Auskünfte erfolgten durch die Eigentümer.
- Die zum Stichtag herrschende Marktlage.
- Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

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

Über das Vorliegen einer Baugenehmigung oder eines aktuellen Bauantrages zum Stichtag ist nichts bekannt. Dies wurde durch die Stadt Neuötting auf Anfrage bestätigt.

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

2. Objektbeschreibung – Grundstück Fl.-Nr. 964/29:

2.1 Grundbuchangaben

Anmerkung: Eine Einsicht in das Grundbuch wurde nicht vorgenommen; es liegt jedoch ein aktueller Ausdruck vor. Letzte Änderung erfolgte wohl am 05.09.2024.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Altötting von Neuötting, Band 72, Blatt 2677 ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Neuötting vorgetragen:

Flurstück:	Fl.-Nr. 964/29, Gemarkung Neuötting
Wirtschaftsart u. Lage:	Maria-Lerchl-Str. 8, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hofraum
Größe:	334 m ²
Eigentümer:	./.

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 964/29 folgende Eintragungen vorgenommen

Zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 19/2024); eingetragen am 05.09.2024.

Abteilung III: ./.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind folgende:

Anmerkung:

Lt. telefonischer Auskunft (ohne Gewähr) beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn, ist kein Überbau an den Grundstücksgrenzen ersichtlich.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

2.2 Liegenschaftskataster

Für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 964/29 ist im Liegenschaftskataster; Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

Flurstück 964/29, Gemarkung Neuötting

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Neuötting Landkreis Altötting Bezirk Oberbayern
Lage:	Maria-Lerchl-Straße 8
Fläche:	334 m ²
Tatsächliche Nutzung:	334 m ² Wohnfläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Altötting Grundbuchbezirk Neuötting Grundbuchblatt 2677 Laufende Nummer 1

Eigentümer:

./.

2.3 Ortsangaben

Lagemerkmale

des Ortes: Neuötting ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Altötting im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt liegt am Inn, 2 km nördlich des bekannten Wallfahrtsorts Altötting, und gehört zur Tourismusregion Inn-Salzach. Die Stadt befindet sich auf einer Meereshöhe von rund 390 m über NN auf einem Ausläufer der Hochschotterterrasse, die vom Inn im Norden und vom Mörnbach im Südwesten begrenzt wird. Die zum Neuöttinger Gemeindegebiet gehörenden Ortsteile in Alzgern befinden sich östlich der Stadt zwischen dem Inn und der hier einmündenden Alz. Im Süden begrenzt der Öttinger Forst das Alzgerner Siedlungsgebiet. Sie liegt rund 70 km nördlich von Salzburg, 80 km südwestlich von Passau und knapp 100 km östlich von München.

An das Gemeindegebiet der Stadt Neuötting grenzen im Norden die Gemeinden Winhöring, Reischach, sowie Perach. Östlich grenzt die Gemeind Markt / Stammham, sowie südlich die Gemeinden Emmerting und Kastl an. Die Landkreisstadt Altötting grenzt südwestlich an. Somit liegt Neuötting zentral im Landkreis Altötting, sämtliche, angrenzenden Nachbargemeinden sind dem Landkreis zugehörig.

Es gibt gesamt 40 Gemeindeteile.

Außerhalb der Altstadt liegen die Vorstädte St. Sebastian, St. Anna und die Fischervorstadt. Die östlich von Neuötting gelegenen 35 Orte der ehemaligen Gemeinde Alzgern wurden am 1. Juli 1971 eingemeindet.

Die Einöde Obereschelbach ist mittlerweile zur Wüstung geworden.

Im Ort: Vom Rathaus (Ludwigstraße 62) der Stadt Neuötting erreicht man das zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 964/29 wie folgt:

Mit dem Auto – schnellste Route:

Man startet auf der Ludwigstraße nach Osten Richtung Burghäuser Tor. Weiter fährt man durch das Burghäuser Tor hindurch zum Sebastiansplatz. Dort, im Kreisverkehr, nimmt man die dritte Ausfahrt – Burghäuser Straße, die hier leicht Richtung Nordosten verläuft. Nach ca. 225 m ab Kreisverkehr biegt die Burghäuser Straße nach Südosten ab, man fährt hier jedoch geradeaus weiter auf die Simbacher Straße. Dieser nur sehr kurz folgend, dann links abbiegen auf die Eschlbacher Straße, grob Richtung Norden, diese geht dann über in die Innwerksiedlung. Erreicht man eine langgezogene Rechtskurve biegt man auf Höhe dieser nach links ab auf die Brunnhausgasse. Dieser bis zu einer Kreuzung folgend, hier nach rechts abbiegen, Richtung Westen folgend, bis zur Einmündung in die Maria-Lerchl-Straße. Hier biegt man nach links ab, nach kurzer Strecke erreicht man das

Bewertungsobjekt Maria-Lerchl-Straße 8, welches sich auf der linken Seite befindet.

Ab dem Rathaus sind es ca. 2,2 km, hierfür werden ca. 6 Autominuten benötigt.

Zu Fuß

Man startet auf der Ludwigstraße nach Osten Richtung Mautstrasse und biegt auf diese nach links ab. Der Mautstrasse folgen, dann nach rechts abbiegen auf den Stadtweiherweg. Nach ca. 150 m biegt man nach links ab auf die Brunnhausgasse, nach ca. 60 m, dann wiederum nach links auf die Bräuhausstraße. Nur kurz auf der Bräuhausstraße, biegt man leicht rechts ab, auf die Bachstraße, welche hier nach Norden führt. Der Bachstraße folgt man ganz, bis diese in die Bischof-Sailer-Straße einmündet. Hier biegt man rechts ab. Nach ca. 120 m biegt man leicht rechts ab auf die Maria-Lerchl-Straße, von dort sind es ca. nochmals 70 m zum Bewertungsobjekt, welches sich auf der rechten Seite befindet.

Ab dem Rathaus sind es ca. 850 m, man benötigt hierfür ca. 10 – 12 Gehminuten.

Umfeld: Das Grundstück Fl.-Nr. 964/29 ist zweiseitig (an dessen Längsseiten) umgeben von benachbarten, bebauten Grundstücken. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze liegt die Maria-Lerchl-Straße an, von der aus das Bewertungsgrundstück zu erschließen ist. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück steht die zugehörige Doppelhaushälfte auf, dieses ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit dem zu bewertenden Gebäude zusammengebaut. Auf dem südlichen Nachbargrundstück aufstehend ist ein Einfamilienwohnhaus. An der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft der Triebwerskanal mit zugehörigem Grundstück (der Triebwerkskanal zweigt im Stadtgebiet Altötting auf Höhe der Wöhrstraße rechts vom Mörnbach ab und führt dann zunächst entlang der Herrenmühlstraße und später an der Brunnhausgasse weiter Richtung Inn. Im Bereich des Spielplatzes am Bärenbach geht der Kanal wieder in den Mörnbach u. fließt dann in den Inn). Gegenüber d. Triebwerkskanal u. d. Bewertungsgrundstück ist Wiesengrund gegeben. Südlich, westlich u. nördlich sind ausschließlich Grundstücke mit Doppelhaushälften sowie Einfamilienhäusern je mit zugehörigen Nebengebäuden im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Infrastruktur: In Neuötting sind größere Gewerbetriebe vor Ort – Alt-Neuöttinger Betonstahl, Altmannshofer Spedition, Freudlsperger Beton- und Kieswerke, Galaxis Showtechnik, Maierhofer Spenglerei Metallbedachungen, Müllerbräu, Ober Schreinerei, Steinlehner Innenausbau, Zeiler Elektrotechnik, Zumüller, etc.. Größere Einzelhandelbetriebe sind ebenso zu finden – Dehner, DM Drogeriemarkt, Edeka, Enzinger, Ganzbeck XXXL Lutz Möbelmarkt, Kasberger Baustoffhandel, Kaufland, Leiss Eisenwaren, Modlmair Intersprot, Müller Drogeriemarkt, Rewe, Rupprecht Buchhandlung, Rossmann, etc..

Geschäfte des tägl. Bedarfes befinden sich alle im nahen Bereich der Stadt Neuötting selbst, vor allem aber im Stadtzentrum. Es sind zahlreiche Handwerks- u. Gewerbebetriebe jeder Größe, sowie

unterschiedlichster Art in Neuötting niedergelassen. Banken, Ärzte, etc., sind vor Ort. Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe unterschiedlicher Größe sind ebenso vorhanden.

In Neuötting stehen jungen Familien mehrere Kindergärten (Kindergarten St. Christophorus, Kindergarten St. Franziskus, Kindergarten St. Nikolaus, Kinderhort Don Bosco, Montessori Kindergarten Neuötting), sowie mehrere Kinderkrippen (Kinderkrippe Alt- / Neuötting in AÖ, Kinderkrippe Alzgern, Kinderkrippe Don Bosco), zur Verfügung.

Alt- u. Neuötting bilden zusammen einen Schulstandort – sämtliche Schularten sind vor Ort, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Berufsschulen (Berufsfachschule für Ergotherapie, Max-Fellermeier Grund- u. Mittelschule, Montessorischule Neuötting, Pestalozzischule – Sonderpädagogisches Förderzentrum, Pestalozzischule Neuötting, Außenstelle, sowie zahlreiche Schulen in Altötting).

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Altötting, Burghausen u. Mühldorf.

Freizeit, Kultur, Tourismus:

An kulturellen Einrichtungen sind zu erwähnen:

Stadtmuseum, Rathaus mit Getreidestadel, sog. „Bittl-Haus“, Burghauser Tor, Frauengasse mit Marienbrunnen, Mauthaus, der Stadtplatz, Landshuter Tor; mehrere Kirchen (evangelisch, katholisch, neuapostolisch) sind vor Ort;

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden (Stadtbücherei, Bolzplätze, Kreishallenbad, Spielplätze, Parkbahn Neuötting, Trimpfad, etc.). auch sind für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Neuötting gehört zur Ferienregion Inn-Salzach. Diese beginnt ca. 40 km östlich von München und erstreckt sich bis zur deutsch-österreichischen Grenze. Hier sind viele sog. „Besuchermagnete“ vorhanden. Zu erwähnen sind die zahlreichen Rad- u. Wanderwege entlang v. Inn u. Salzach.

Verkehrslage: Neuötting liegt verkehrsgünstig in Süd-Ost-Oberbayern in unmittelbarer Nähe des bayerischen Chemiedreiecks. Die Zentren München und Salzburg sind nur rund 100 km von Neuötting entfernt.

Regionale Straßenverbindungen bieten die Staatsstraßen St 2550 (ehemalige B 12) aus Mühldorf, St 2107 nach Burgkirchen und St 2108 über Emmerting nach Burghausen.

Neuötting liegt zentral am Schnittpunkt wichtiger überregionaler Verkehrsadern. Hier kreuzen sich die Autobahn A 94 (Bundesstraße B 12) München – Passau, die Bundesstraße Landshut – Traunstein, sowie die Bundesstraße 588 Eggenfelden – Neuötting.

Folgende, wichtige Autobahn-Verbindungen befinden sich in der Nähe:

- A 3 (Anschlußstelle) Pocking 70 km
- A 8 (Anschlußstelle) Traunstein / Siegsdorf 55 km
- A 92 (Anschlußstelle) Landau / Isar 60 km
- A 94 (Anschlußstelle) Neuötting 1 km

Öffentliche Verkehrsverbindung:

Es gibt genügend Busverbindungen zu den benachbarten Gemeinden u. Städten, auch zu den benachbarten Landkreisen. Neuötting ist Bahnstation auf der Strecke München – Simbach. Der Neuöttinger Bahnhof liegt ca. 2 km (Eisenfelden) außerhalb der Stadt. Der Eisenbahnknotenpunkt Mühldorf verbindet 7 Bundesbahnstrecken und ist von Neuötting in ca. 18 Autominuten leicht zu erreichen.

Flugzeug: Die internationalen Verkehrsdrehscheiben München II und Salzburg liegen ca. 100 km von Neuötting entfernt. Zum Regionalflugplatz Eggenfelden sind es nur 20 km.

2.4 Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Altötting
Höhe:	bis 392 m ü. NHN
Fläche:	36,6 km ²
Einwohner	Die Stadt Neuötting a. Inn zählt zum 31.12.2023 9062 Einwohner (gesamtes Stadtgebiet). Eine eindeutige Tendenz ist nicht zu verzeichnen.
Bevölkerungsdichte:	248 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	40 Gemeindeteile

2.5 Planungsmerkmale

Flächennutzungsplan: Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting ist das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 964/29 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Auch das anliegende (bebaute) Umfeld ist ebenso als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting stammt aus dem Jahr 2006, dieser erfuhr seither etwaige Änderungen, das zu bewertende Grundstück ist von den Änderungen lt. Angabe Bauamt Stadt Neuötting nicht betroffen.

Bebauungsplan: Für das zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 964/29 ist zum Stichtag lt. Auskunft der Stadt Neuötting a. Inn kein Bebauungsplan gegeben, auch gibt es keine Innenbereichssatzung nach BauGB. Demnach gilt hier BauGB § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand

Flurstück: Fl.-Nr. 964/29
Gemarkung: Neuötting

Größe: 334 m²

Erschließung: Das Grundstück Fl.-Nr. 964/29 liegt direkt an öffentlicher Verkehrsfläche, sprich der Maria-Lerchl-Straße, an. Von der Maria-Lerchl-Straße aus ist es über den anliegenden Parkstreifen zu begehen / zu befahren. Auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße ist ein Gehsteig vorhanden, Straßenbeleuchtung ist gegeben.

Anschlüsse: Fl.-Nr. 964/29: Es ist mit folgenden Anschlüssen versehen: Wasser, Strom, Kanal, Telefon; weitere Anschlüsse sind nicht bekannt.

Beiträge: Hierbei handelt es sich um Bestand. Das Grundstück Fl.-Nr. 964/29 ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als **erschließungsbeitragsfrei** anzusehen, d. h. die Erschließung ist als **vollständig** zu werten. Damit beinhaltet der Verkehrswert das Qualitätsmerkmal erschließungsbeitragsfrei!

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

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

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

Die tatsächlichen Erschließungskosten sind stets bei den jeweiligen Kommunen / bei den Behörden / bei den jeweiligen Versorgern, abzufragen.

Beiträge,
allgemein:

Lt. Auskunft beim Stadtbauamt Neuötting gab es einen Erschließungsbeitragsbescheid über den Straßengrundausbau und der Straßenentwässerung der Stadt Neuötting. Hier wurden eine Vorauszahlung in Höhe von 1.238,62 Euro, sowie eine Schlusszahlung in Höhe von 1.580,82 Euro, veranschlagt. Demnach sind für das zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 964/29 Erschließungskosten in Höhe von 2.819,44 Euro (8,44 Euro/m²) angefallen (Straße, Erschließungskosten nach § 127 BauGB).

Nicht enthalten sind hier Kosten für Kanal, Strom, Wasser, evtl. Kosten für Gas, Fernenergie, Telefon, Anschlusskosten, etc..

Lt. vorliegenden Bescheiden betragen die Kosten für Kanal 5,55 Euro/m² Grundstücksfläche. Der Rohrnetz – Beitragsbescheid betrug 2,04 Euro/m² - Wasseranschluss.

Boden-
richtwerte:

In der Richtwertliste (01.01.2024) werden für die Stadt Neuötting a. Inn folgende durchschnittliche Erschließungskosten (n. § 127 BauGB) genannt:

Wohnbau-, Misch-, Dorfgebiete	30,00 Euro/m ²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	20,00 Euro/m ²

Lt. – Erläuterung zur Bodenrichtwerte 2024 – unter Punkt 4, sind die Bodenrichtwerte für baureifes Land für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. D. h., Erschließungskosten nach § 127 BauGB (Straße, etc.), als auch Kosten n. KAG (Kanal, Strom, Wasser, Gas, etc.), sind hierin enthalten.

Welche exakte Kosten /m² bei zusätzlicher Bebauung des Grundstücks hier derzeit anfallen würden, ist nicht bekannt.

Erschließungskosten nach § 127 BauGB

Für Straße: 8,44 Euro/m²

Erschließungskosten nach KAG

Für Kanal: 5,55 Euro/m²

Für Wasser: 2,04 Euro/m²

Für Strom: nicht bekannt

Begründung: Die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten sind soweit bekannt, anzusetzen, bzw. mit aktuellen Erschließungskosten auch abzuwägen. Nicht bekannte Erschließungskosten, beziehen sich auf meist aktuelle Durchschnittswerte, diese sind jedoch ebenfalls stets abzuwägen.

Die ursprünglichen Kosten für Kanal, Wasser, sind bekannt; die ursprünglichen Kosten für Strom konnten nicht ermittelt werden (siehe oben), so dass diese frei geschätzt, entsprechend üblichen Herstellungskosten, angesetzt werden.

Die anliegenden Straßen haben einen einfachen Ausbaustandard, auch sind die Ver- u. Entsorgungsleitungen von einfacher Art. Einseitiger Gehsteig, einseitiger Parkstreifen, sowie Straßenbeleuchtung sind gegeben. Nach Erfahrungswerten sind angefallene Erschließungskosten, die Jahrzehnte zurückliegen, **meist geringer anzusetzen**, als Aktuelle (Neubaugebiete).

Dem SV sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie nach KAG, diverser Baugebiete verschiedener Gemeinden in den Landkreisen Mühldorf u. Altötting bekannt. Hier ergibt sich eine Spanne von ca. 50,00 Euro/m² bis über 120,00 Euro/m². Folglich können die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten nicht mehr angesetzt werden, diese sind abzuwägen. Lt. Richtwertliste sind durchschnittlich 30 Euro/m² (Wohnbaufläche) genannt, diese werden angesetzt, zumal diese auch geringer sind, als die Vorgenannten diverser Baugebiete.

2.7 Nutzung: Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstück 964/29

bestehend: Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 964/29 aufstehend ist ein Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit angebaute Garage. Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert, im Gebäude ist eine Wohneinheit (lt. Einsichtnahme, lt. vorliegenden Bauakten) gegeben. Es ist ein Keller-, ein Erd- u. Obergeschoss vorhanden. Das Dachgeschoss – hier Dachspitz – ist nicht ausgebaut und wird als Speicher genutzt. Dem Einfamilienhaus südwestlich angebaut ist das eingeschossige Garagengebäude (nicht unterkellert). Aufstehend, über der Doppelhaushälfte ist ein (hälftiges) Satteldach, über dem Garagengebäude ein Flachdach. Die baulichen Anlagen erstrecken sich hier über die gesamte Grundstücksbreite, d. h., die Nordostfassade (Kornwand) der Doppelhaushälfte ist auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze aufstehend, und mit dem benachbarten Gebäude hier zusammengebaut. Auch an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist durch das hier aufstehende Garagengebäude Grenzbebauung gegeben.

Das Grundstück ist direkt von der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze anliegenden Maria-Lerchl-Straße aus zu begehen / zu befahren.

Das Grundstück ist durch die Situierung von Wohn- u. Garagengebäude auf den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen sozusagen „zweigeteilt“. Im nordwestlichen Teil des Grundstücks ist die Zufahrt / Zuwegung, sowie ein Vorgarten vorhanden, im südöstlichen Teil der zugehörige Garten.

Zum Besichtigungstag wird das Einfamilienhaus mit Garage nicht mehr genutzt, aufgrund eines im Jahr 2023 erfolgten Brandfalls, seitdem besteht wohl Leerstand. Auch ist zum Stichtag eine Vermietung nicht gegeben, diese ist derzeit beim Wohngebäude nicht möglich.

Die Legalität der baulichen Anlagen ist zu prüfen, zumal sich durch das vorgenommene Aufmaß Differenzen gegenüber den vorliegenden Genehmigungsunterlagen ergeben haben.

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 964/29		334 m ²
Grundfläche Typ A, B, C (Ohne Berücksichtigung v. befestigten Flächen, etc.)		136,85 m ²
Grundflächenzahl GRZ	136,85 m ² / 334 m ²	0,41
Geschossfläche		156,40 m ²
Geschossflächenzahl GFZ	156,40 m ² / 334 m ²	0,47

Hinweis / Zum Vergleich:

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

§ 17 BauNVO (1990)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

GRZ 0,4 GFZ 1,2

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) werden hinsichtlich Grundflächenzahl erreicht, jedoch hinsichtlich Geschossflächenzahl (GRZ 0,4; GFZ 1,2) nicht, dies liegt primär an dem Verhältnis von Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl zur Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes. Das Grundstück ist somit gut genutzt.

Bei Betrachtung der Umgebungsbebauung:

Vergleicht man das Bewertungsgrundstück mit umliegenden Einfamilienhausgrundstücken, so stellt man fest, dass das Ausmaß der Nutzung mit einigen Grundstücken im unmittelbaren Bereich durchaus vergleichbar ist und nicht sehr differiert. Dies trifft vor allem auf die in naher Umgebung befindlichen Grundstücken mit aufstehenden Doppelhaushälften zu. Neben Doppelhäusern befinden sich im unmittelbaren Bereich ausschließlich Einfamilienhäuser gegeben.

möglich:

Grundstück Fl.-Nr. 964/29

Beim Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 964/2 handelt es sich um ein bebauten, voll erschlossenes Grundstück.

Über ein evtl. Baugesuch vor dem Stichtag, ist bei Erstellung des Gutachtens (auf Anfrage bei den zuständigen Behörden) nichts bekannt.

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

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

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist hier von Wohngebietsfläche, auszugehen.

Das Grundstück ist etwa im gleichen Maße genutzt wie einige im unmittelbaren Bereich vorhandene Doppelhausgrundstücke / Nachbargrundstücke. Somit ist die Nutzung des Bewertungsgrundstücks durchaus mit mehreren bebauten Grundstücken im unmittelbaren Umfeld zu vergleichen.

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

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück zu realisieren ist, ist nicht bekannt. Durchaus könnte man sich evtl. eine Erweiterung des Wohnzimmers um einen Wintergartenanbau vorstellen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Beim direkten Nachbargrundstück Fl.-Nr. 964/33 ist über der Garage zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung geschaffen worden.

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

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

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 964/29 folgende Eintragungen vorgenommen

Zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 19/2024); eingetragen am 05.09.2024.

Abteilung III: ./.

Öffentl. Lasten: soweit im Grundbuch nicht genannt, sind keinerlei weitere Lasten oder Rechte betreffend Grundstück Fl.-Nr. 964/29 bekannt.

Anmerkung:

Lt. telefonischer Auskunft beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn, ist kein Überbau durch die auf Grundstück Fl.-Nr. 964/29 aufstehenden Gebäude gegeben (ohne Gewähr).

Weitere Rechte bzw. Lasten sind folgende bekannt:

Am Bewertungsgrundstück südöstlich anliegend ist ein Bachgrundstück, wohl zugehörig der Stadt Neuötting. Für das Bewertungsgrundstück ist an dessen Abböschung eine Abtreppung angelegt, welche hier zu einem kleinen Steg führt, und so den Zugang zum Bach ermöglicht. Lt. Auskunft Grundbuchamt Altötting besteht hierfür kein eingetragenes Recht, bzw. keine entsprechende Belastung am Bachgrundstück. Auch bei den Nachbargrundstücken ist der Zugang zum Bach entsprechend möglich. Lt. Auskunft Eigentümer, sowie eines benachbarten Grundstückseigentümers, gibt es diesbezüglich nur eine mündliche Absprache, jedoch keine schriftliche Vereinbarung. Dabei handelt es sich wohl um eine seitens des Grundstückseigentums geduldete Option für die hier am Bachgrundstück direkt anliegenden Grundstücke.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstück Fl.-Nr. 964/29

Beschaffenheit

Gestalt: Die genaue geometrische Form des Gesamtgrundstücks Fl.-Nr. 964/29 ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier in etwa die Form eines Trapezes, wobei die südwestliche sowie die nordöstliche Grundstücksgrenze parallel zueinander sein dürften. Die südwestliche Grundstücksgrenze als auch die ihr gegenüberliegende, nordöstliche Grundstücksgrenze bilden beide die zwei Längsseiten des Grundstücks, wobei erstere eine Länge von ca. 30 m hat, sowie zweitens eine Länge von ca. 28 m. Beide Grundstücksgrenzen verlaufen linear. Die südöstliche Grundstücksgrenze, linear verlaufend, hat eine Länge von ca. 11,5 m. Ihr gegenüber verläuft die nordwestliche Grundstücksgrenze, ebenfalls linear, entlang der Maria-Lerchi-Straße mit einer Länge von ca. 11 m. Die größte Ausdehnung des Grundstückes ist grob in Ost-West-Richtung gegeben, zwischen östlicher und westlicher Grundstücksecke.

Topographie: Aufgrund der Situierung der aufstehenden Gebäude an den Grundstücksgrenzen ist das Bewertungsgrundstück sozusagen zweigeteilt. Zur nordwestlichen Grundstücksgrenze ist bei der Zufahrt / Zuwegung ein leichtes Gefälle hin zur Erschließungsstraße, bzw. zum hier anschließenden Parkstreifen, vorhanden. Der Vorgarten vor der Nordwestfassade des Wohngebäudes ist als eben zu bezeichnen. Auch hin zur südöstlichen Grundstücksgrenze ist ein leichtes Abfallen vorhanden, weiters ist vermutlich erst im Bereich des anliegenden Bachgrundstückes eine steile Abböschung zum Fließgewässer hin gegeben.

Ansonsten weist das Grundstück keine wesentlichen Höhenänderungen auf und kann aufgrund der einsehbaren Topographie (auch der benachbarten Grundstücke) als weitestgehend eben beschreiben werden.

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

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

Hinweis:

Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt, zumal auch lt. Landratsamt Altötting kein Altlastenverdacht besteht.

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

3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 964/29:

Anmerkung: Ausdrücklich wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Zutritt zum Bewertungsobjekt v. d. Eigentümern gestattet wurde. Die Einsichtnahme konnte folglich uneingeschränkt erfolgen.

3.1 Objektbeschreibung - allgemein

(lt. vorgenommener Ortseinsicht / lt. vorhandenen Bauakten)

Die auf Grundstück Fl.-Nr. 964/29 aufstehenden Gebäude / Gebäudeteile wurden von außen u. innen in Augenschein genommen. Eine Begehung war zum Zeitpunkt der Besichtigung uneingeschränkt möglich.

3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein

Doppelhaushälfte mit Garage:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 964/29 ist ein Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit angebauter Garage aufstehend. Die Doppelhaushälfte ist voll unterkellert, hat Erd- u. Obergeschoss, sowie einen kleinen, begehbaren Dachspitz (Speicher). Es ist zugehörig zur benachbarten Doppelhaushälfte auf Grundstück Fl.-Nr. 964/33. Aufgrund der Situierung des Wohngebäudes (doppelwandige Komunwand auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze), sowie des zugehörigen, angebauten Garagengebäudes, aufstehend auf der südwestlichen Grundstücksgrenze, entstehen durch die aufstehenden Gebäude zwei voneinander getrennte Grundstücksteile, ein nordwestlicher Teil, welcher primär als Zufahrt / Zuwegung und Vorgarten genutzt wird, sowie ein südöstlicher Teil, welcher als Garten genutzt wird.

Im Gebäude ist eine Wohneinheit vorhanden. Aufgrund eines Brandschadens ist das Gebäude leer stehend, es wird zum Stichtag nicht mehr genutzt, auch ist es nur noch partiell möbliert. Eine Vermietung der Wohneinheit ist zum Besichtigungstag aufgrund fehlender Instandsetzung nach Brand nicht möglich. Die Garage hingegen wäre vermietbar.

Der Zugang / die Zufahrt zu den aufstehenden Gebäudeteilen erfolgt über die direkt am Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 964/29 anliegende Maria-Lerchl-Straße mit hier zugehörigen Parkstreifen. Ein weiterer Zugang wäre über das benachbarte Bachgrundstück möglich, zum südwestlichen Grundstücksanteil von Grundstück Fl.-Nr. 964/29.

Die Zufahrt / der Zugang zum Wohngebäude / zum Garagengebäude ist befestigt. Im nordwestlichen Grundstücksteil ist zudem ein Vorgarten vorhanden, im südwestlichen Grundstücksteil ist Garten gegeben. Teils sind Einfriedungen vorhanden.

Die Legalität der aufstehenden, baulichen Anlagen ist zu prüfen. Nach vorgenommenen Aufmaß seitens des SV sind die aufstehenden Gebäude anscheinend in abgeänderter Form – gegenüber den vorliegenden, genehmigten Bauakten – errichtet worden.

Insgesamt: Eine Wohneinheit, ein Garagenstellplatz (Grundstück Fl.-Nr. 964/29. Das Wohngebäude (Doppelhaushälfte), als auch die zugehörige Garage ist zum Besichtigungstag leerstehend.

Geschosse: An Geschossen sind das Kellergeschoss, das Erd- u. Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebauter Dachspitz (Speicher) vorhanden. Erd- u. Obergeschoss sind Vollgeschosse. Die Garage ist nicht unterkellert, diese ist als eingeschossig zu sehen.

Baujahr: 1981 / 1982 (Ursprung)

Bauanträge,
Sanierung,
Renovierung,
Erneuerungen,

Anbauten: Bauakten, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Neuötting:

B.V.Nr. 299/81. Bauvorhaben „Zum Neubau eines Doppelhauses in Neuötting Maria-Lerchl-Strasse, Fl.-Nr. 964/29“. Bauantrag genehmigt am 30.04.1981, folglich vermutlich 1981 / 1982 erbaut. Weitere Bauanträge sind lt. Bauamt Stadt Neuötting nicht bekannt.

Bis zum Stichtag, 10.12.2024, sind folgende, nennenswerte Maßnahmen bekannt:

1991 Austausch Brenner beim Heizkessel
n. b. Einbau eines Treppenliftes

Seit der Erbauung sind allenfalls kleinere, für die Bewertung nicht relevante Reparatur- u. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Bau- u. Unterhaltungszustand:

Einfamilienhaus, Garagengebäude:

Die Kellerumfassung, die Geschossdecken, das Umfassungsmauerwerk, oder auch Massivtreppen, die hölzernen Wangentreppen – dies sind allesamt Rohbauteile die normal nicht einfach austauschbar sind. Die Güte, die Qualität, die Stabilität dieser Rohbauteile sind daher vor allem wertbestimmend und von entscheidender Bedeutung für die Restlebens- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes.

An diesen Bauteilen konnten zum Besichtigungszeitpunkt augenscheinlich keinerlei gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt werden. Inwieweit der Brand Einfluss auf die tragenden Bauteile gehabt hat, ist nicht bekannt. Ansonsten ist eine ordentliche, solide Bausubstanz aufgrund der konventionellen Bauweise (Massivbauweise) gegeben. Partiiell, sind z. B. Schädigungen durch Feuchtigkeit / eintretendes Wasser (Keller, Sockelbereich) festzustellen. Die meist verputzten Bauteile weisen entsprechende Putz- u. Anstrichschäden, sowie auch kleinere Risse, Haarrisse, auf. Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren sind überall, im gesamten Gebäude, sichtbar. Brandschäden sind in allen Geschossen sichtbar, teils sind diese auch im Bereich der Aussenfassaden vorhanden.

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.

Grundsätzlich sind durch den Brand nahezu alle Räume, in allen Geschossen, geschädigt. Dies gilt vor allem hinsichtlich der Oberflächen – Decken, Deckverkleidungen, Putze, Anstriche, Tapeten, Bodenbeläge, Innentüren, etc.. Auch dürften die vorhandenen Installationen durch den Brand geschädigt sein, eine diesbezügliche Überprüfung derselben erscheint notwendig. Inwieweit der Kachelofen selbst geschädigt ist, ist nicht bekannt. Auch konnte augenscheinlich nicht geprüft werden, inwieweit Schäden durch das Löschwasser vorhanden sind.

Beispiele:

- im ganzen Gebäude teils deutliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren, auch altersbedingt.
- im ganzen Gebäude Schädigungen durch Brandfall.
- Fassadenelemente, EG, OG: Holzfenster, mit Anstrichen. Schäden an den Anstrichen (außen u. innen), außenseitig teils abgewittert, nicht dicht schließend. Deutliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren.
- Dachflächenfenster: Ablaufspuren (Feuchteintritt)
- Außenputze: Teils kleinere Putzrisse im Bereich der Fassaden, einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen. Feuchteschäden (aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich).
- Innenputze: Teils kleinere Putzrisse im Bereich Wände u. Decken, einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen. Im KG partiell aufsteigende Feuchtigkeit vor allem an den Umfassungswänden, aber auch an der Komunwand. Teils starke Schädigung durch Brandfall.
- Anstriche, Tapeten: meist starke Schädigung durch Brandfall.
- Innentüren, mit Zargen: teils starke Schädigung durch Brandfall.
- Böden: teils Schädigung durch Brandfall.
- Sanitäre Gegenstände: altersbedingte Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren, veraltet, verbraucht.

- Sanitäre Installation: größtenteils aus dem Baujahr stammend, veraltet, wurden auf deren Funktion nicht überprüft.
- Elektro Installation: größtenteils aus dem Baujahr stammend, wurde auf Funktion nicht überprüft. Teils sichtbare Schädigung durch Brandfall.
- Heizkessel (Öl) - (Baujahr 1982). Technisch überholt / überaltert. Funktion nicht überprüft. Gleiches gilt für den Warmwasserspeicher.

Zustand allgemein:

Das Wohngebäude wurde offensichtlich bis zum Zeitpunkt des Brandschadens (2022 / 2023) eigengenutzt, also war eine übliche Wohnnutzung gegeben, auch eine Vermietbarkeit war gegeben. Für die jeweiligen Eigentümer war die Bestandserhaltung, entsprechend Zustand zum Erbauungszeitpunkt, vorrangig, ausreichend.

Unterlassene Maßnahmen, wie Renovierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen, während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes, lassen auf eine nicht „normale“ Bewirtschaftung schließen.

Ab Zeitpunkt des Brandfalls, verzichtete man gänzlich auf eine übliche, ordentliche Bewirtschaftung, auch erfolgte dies ausschließlich nicht mehr zur Bestandserhaltung, Bestandssicherung. Die Spuren, des Brandes sind gegenwärtig, eine diesbezügliche Instandsetzung erfolgte nicht.

Der Brandschaden ist reparabel, wenn auch der hierfür benötigte Aufwand zur Instandsetzung erhöht sein dürfte.

Abgesehen vom Brandschaden, sind die vorab aufgeführten, vorhandenen Schäden oder auch Mängel allesamt, mit üblichen, partiell auch mit erhöhtem, Aufwand zu reparieren.

Im gesamten Bereich von Wohngebäude, Garagengebäude, im Außenbereich, sind diverse Möblierungen u. Utensilien der Eigentümer noch vorhanden. Diese müssten vor Instandsetzungsmaßnahmen, etc., geräumt / entfernt werden.

Die Gebäudetechnik, Heizung, Installationen Sanitär, Elektro, die sanitäre Ausstattung ist abgenutzt, größtenteils verbraucht, abgewohnt und veraltet. Eine Überholung der Gebäudetechnik erscheint in absehbarer Zeit dringend notwendig.

Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz):

Hinsichtlich Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz), hinsichtlich machbarer Technik, etc., entspricht das besichtigte Wohngebäude, sowie auch das Garagengebäude, nahezu dem Ursprungsbaujahr 1981 / 1982! Ein Energieausweis (n. Enev) liegt n. Angabe eines Eigentümers nicht vor.

3.1.2 Baubeschreibung:

Bezeichnung: Maria-Lerchl-Str. 8, 84524 Neuötting
Fl.-Nr. 964/29, Gem. Neuötting

Baujahr: 1981/1982 (Ursprung)
Siehe vorhandene Bauakten!

Grundrisse: Die Grundrisse der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar (lt. vorhandenen Bauakten):

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert, es hat ein ausgebautes Erd- u. Obergeschoss. Über dem Obergeschoss ist nur z. T. ein nicht ausgebautes Dachspitz vorhanden. An die südwestliche Trauffassade angebaut ist ein Garagengebäude, dieses ist eingeschossig und nicht unterkellert.

KG (Kellergeschoss)

Das Kellergeschoss ist über die mittig an d. Komunwand gelegene Geschosstreppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Gebäudemittig an der Komunwand liegt der Kellerflur mit Geschosstreppe an. Vom diesem aus zu begehen ist der an südöstlichen Gebäudefassade liegende, große Kellerraum. Gegenüber dem Flur und von diesem auch zu begehen liegt der Tankraum an der südwestlichen Längsfassade an. Ein weiterer Kellerraum, ebenso vom Flur aus zu begehen, liegt an der nördlichen Gebäudeecke. Nur über den kleinen Kellerraum zu begehen ist der Heizraum, dieser liegt an der westlichen Gebäudeecke.

EG (Erdgeschoss)

Das Erdgeschoss ist über ein vom Garagendach überdachten u. geschützten Bereich an der südwestlichen Gebäudefassade zu erschließen. Man betritt einen Windfang, welcher hier mittig an der südwestlichen Längsfassade liegt. Auch hier anliegend ist ein kleiner Toilettenraum, vom Windfang aus zu begehen. Über den Windfang gelangt man zum Flur / Garderobe, mit den Geschosstrepfen, welcher an der Komunwand mittig anliegt. Vom Flur aus ist der Wohnraum, welcher sich über die gesamte Südostfassade erstreckt zu begehen. Vom Wohnraum aus erreicht man zudem die durch Balkon überdachte Terrasse, den südöstlichen Grundstücksteil / den Garten. Ebenso zu begehen ist das Esszimmer, dieses liegt an der nördlichen Gebäudeecke / an der Komunwand an. Vom Esszimmer aus ist die Küche zu begehen, diese liegt an der westlichen Gebäudeecke an.

Im Flur sind die Geschosstrepfen zum Kellergeschoss, sowie zum Obergeschoss vorhanden.

OG (Obergeschoss)

Das Obergeschoss ist vom mittig an der Komunwand anliegenden Flur im Erdgeschoss über die Geschosstreppe zu erreichen. Der Flur erstreckt sich von der Komunwand bis zur südwestlichen Längsfassade. Jedes Zimmer im Obergeschoss ist über den Flur aus zu erschließen. Zwei Schlafzimmer (Kinderzimmer) liegen an der südöstlichen Trauffassade an, beide haben Zugang zum Balkon. Das Elternzimmer liegt an der nördlichen Gebäudeecke / an der Komunwand an. An der westlichen Gebäudeecke liegt das Badezimmer.

DG (Dachspitz)

Der Dachspitz – Speicher – ist vom Flur im Obergeschoss über eine Auszugsleiter zu begehen. Räumlich ist der Speicher nicht unterteilt.

EG Garagengebäude

Das Garagengebäude ist von Nordwesten aus zu befahren (Garagentor). Dem Garagengebäude zum südöstlichen Gartenteil hin vorgebaut ist eine überdachte Terrasse, von dieser aus ist der Garagenraum zu begehren. Der Garagenraum selbst ist räumlich nicht unterteilt.

Ausstattung der Räume in den einzelnen Geschossen (KG, EG, OG, Dachspitz) des Einfamilienwohnhauses mit zugehöriger, angebauter Garage:

Wohngebäude Kellergeschoss

- Keller Flur	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Putz, gestrichen
	Sonstiges	Geschosstreppe hoch zum Erdgeschoss, mit Treppenlift; Natursteinbelag (Steingut?) an Tritt- u. Setzstufen, Stahlgeländer
- Tankraum	Boden	Beton / Estrich
	Wandoberfläche	Beton / Putz; mit Ölanstrich
	Decke	Beton
	Sonstiges	Drei Batterietanks (Öl) Stahlkellerfenster
- Waschkeller	Boden	Pvc
	Wandoberfläche	Beton gestrichen, Putz, gestrichen
	Decke	Putz, gestrichen
	Sonstiges	Stromanschuss Ausgussbecken Stahlkellerfenster Geschosstreppe hoch zum Erdgeschoss, mit Treppenlift; Natursteinbelag an Tritt- u. Setzstufen, Stahlgeländer
- Heizraum	Boden	Rohbeton / Estrich
	Wandoberfläche	Beton gestrichen, Putz gestrichen
	Decke	Beton, gestrichen
	Sonstiges	Heizkessel (Öl/Gas, Fabrikat Aco Guss) Spezial-Kessel (Baujahr 1982), Nennw.-leistung 30 kW Brenner Typ Weishaupt (Baujahr 1999) Warmwasserspeicher (Fabrikat Blomberg) Hausanschluss Wasser Stahltür Stahl-Kellerfenster, Kellerlichtschacht m. Belüftungsrohr Sockel für Heizkessel, Warmwasserspeicher
- Keller groß	Boden	Pvc
	Wandoberfläche	Tapete
	Decke	Putz, gestrichen
	Sonstiges	2 Kellerfenster (Lichtschacht) Heizkörper

Verteilerschrank (Elektro)

Wohngebäude Erdgeschoss

- Windfang	Boden	Naturstein (Steingut?)
	Wandoberfläche Decke	Putz, gestrichen Putz, gestrichen
	Sonstiges	Hauseingangstür (Holz / Glas) Heizkörper
- Toilette	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche Decke	Putz gestrichen Beton, gestrichen
	Sonstiges	Wc, Handwaschbecken
- Flur / Garderobe	Boden	Naturstein (Steingut?)
	Wandoberfläche Decke	Putz, gestrichen Putz, gestrichen
	Sonstiges	Geschosstreppen zum Keller- u. Erdgeschoss mit Treppenlift; Natursteinbelag (Steingut?) an Tritt- u. Setzstufen, Stahlgeländer Offener Durchgang zum Windfang
- Esszimmer	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche Decke	Putz, gestrichen Paneele
	Sonstiges	Heizkörper
- Küche	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche Decke	Putz, gestrichen, teilweise Fliesenspiegel Paneele
	Sonstiges	Heizkörper
- Wohnen	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche Decke	Putz, gestrichen Putz, gestrichen
	Sonstiges	Kachelofen Heizkörper Zugang zur Terrasse, zum Gartenbereich

Wohngebäude Obergeschoss

- Flur	Boden	Teppich
	Wandoberfläche Decke	Putz, gestrichen Putz, gestrichen
	Sonstiges	Heizkörper. Zugang zur Geschosstreppe EG – DG, Stb.-treppenlauf mit Natursteinbelag

(Steingut?) an Tritt- u. Setzstufen, einfaches
Stahlgeländer. Auszugstreppe (Alukonstruktion)
zum Dachspitz hoch

- Elternzimmer	Boden Wandoberfläche Decke	Teppich Tapete Holzpaneele
	Sonstiges	Heizkörper. Kamin
- Bad / Wc	Boden Wandoberfläche Decke	Fliesen Fliesen Putz, gestrichen
	Sonstiges	Heizkörper; Dusche, Badewanne, Toilette, zwei Waschbecken
- Kind groß	Boden Wandoberfläche Decke	Teppich Tapete Kunststoffpaneele
	Sonstiges	Heizkörper. Kamin. Zugang zum Balkon
- Kind klein	Boden Wandoberfläche Decke	Teppich Putz, gestrichen Holzpaneele
	Sonstiges	Heizkörper. Zugang zum Balkon

Wohngebäude Dachspitz

- Speicherraum	Boden Wandoberfläche Decke	Teppich, darunter vermutlich Holzwerkstoffplat- ten bzw. Bretterbelag Putz Dachkonstruktion mit Dachschalung
	Sonstiges	Geschosstreppe OG – Dachspitz – Auszugstrep- pe in Alukonstruktion. Dachfenster

Garagegebäude Erdgeschoss

- Garage	Boden Wandoberfläche Decke	Beton od. Estrich Putz, gestrichen Putz auf Putzträger
	Sonstiges	Zufahrtstor (Stahl), einfaches Kiptor, mit elektrischen Antrieb; Stahltür mit Holzbekleidung

Wohngebäude

Anzahl d. Geschosse: KG, EG, OG, DG
(Dachspitz, nicht ausgebaut – kein Geschoss)

Art:	Konventioneller Mauerwerksbau mit aufstehendem Satteldach (häftig, weil Doppelhaushälfte); Firstrichtung Nordwest - Südost
Fundamente, Bodenplatte:	Beton, Stahlbeton
Außenwände:	KG: Umfassungswände Stahlbeton. Umfassungswände EG, OG / DG als Ziegelmauerwerk (Hlz-Mauerwerk), verputzt, Holzverkleidung
Oberfläche d. Außenwände:	Putzmörtel mit Anstrich (außen) Senkrechte überluchte Holzverschalung ab OG Innenseitig diverse Oberflächen, Putz mit Anstrich, Tapeten, Fliesen
Innenwände:	Ziegelmauerwerk 11,5 cm, 17,5 cm, 24 cm
Oberfläche d. Innenwände:	KG: Putz gestrichen; Beton gestrichen EG: Putz gestrichen, Fliesenspiegel OG: Putz gestrichen, Fliesen, Tapete DG (Dachspitz): Putz
Decken:	über KG: Stahlbetondecken über EG: Stahlbetondecken über OG: Holzbalkendecke (Dämmebene) über DG (Dachspitz): Dachkonstruktion / Dachwerk, Dachschalung
Oberfläche d. Decken:	KG: Beton, Beton gestrichen, Putz gestrichen EG: Beton gestrichen, Putz gestrichen, diverse Paneele OG: Putz gestrichen, diverse Paneele DG (Dachspitz): Dachkonstruktion mit Dachschalung
Treppen:	KG – EG: Stb.-treppenlauf, halb gewandelt, mit Belag aus Naturstein (oder Steingut?) an Tritt- u. Setzstufen EG – OG: Stb.-treppenlauf, halb gewandelt, mit Belag aus Naturstein (oder Steingut?) an Tritt- u. Setzstufen OG – DG (Dachspitz): Auszugstreppe in Alukonstruktion Vom KG – OG nachträglich eingebauter Treppenlift
Dach:	Aufstehendes Satteldach mit Trauf-, Mittel- u. Firstpfetten (Pfettendachstuhl, häftig, da Doppelhaushälfte); First über doppelschaliger Komunwand, Firstrichtung Nordwest - Südost
Dacheindeckung:	Engobierte Pfannen
Dachentwässerung:	Regenrinnen, Standrohre, in Kupferblech
Entwässerung:	Ableitung über Regenrinnen am Dach u. Standrohr an den Gebäudefassaden
Fenster-, Fenstertürelemente:	EG, OG: Einfachfenster in Holzkonstruktion (IV 68) mit Isolierverglasung, innen weiß, außen grau gestrichen DG: Dachflächenfenster

- KG: Stahl- u. Kunststofffenster, dahinter Lichtschächte;
Fensterbänke: außenseitig in Alu, stranggepresst;
innenseitig Naturstein (Steingut?).
- Rolläden: Kunststoffrolläden
- Türen aussen: Hauseingangstür in Holz-Glaskonstruktion
- Türen innen: KG: Stahltür Heizraum; Stahlluke Tankraum. Furnierte Türblätter mit Stahlzargen
EG, OG: furnierte Türblätter mit furnierten Zargen (aus Holzwerkstoffen)
- Bodenbeläge: KG: Beton / Estrich, Fliesen, Pvc
EG: Naturstein (Steingut?), Fliesen
OG: Teppich, Fliesen, Balkon Holzbretter
DG: Teppich (vermutlich auf Dielenbretter od. Holzwerkstoffplatten)
- Kamine: Lt. Planunterlagen zwei einzügige Kamine
- Heizung: Der Heizraum liegt an der westlichen Gebäudeecke an. Der Tankraum liegt gegenüber dem Flur Gebäudemittig neben dem Heizraum.
Öl-Zentralheizung, Heizkessel Typ Aco Guss, Baujahr 1982; Warmwasserspeicher Typ Blomberg; drei Kunststoffbatterietanks
- Ausstattung Nassräume: Waschkeller, situiert an der nordwestlichen Gebäudeecke: mit Ausgußbecken; Anschluss f. Waschmaschine vorhanden
EG: Wc, mit Toilette u. Waschbecken
OG: Bad / Wc, mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, Toilette
- Warmwasserversorgung: erfolgt über Zentralheizung (Öl)
- Gebäudetechnik: Der Stromanschluss ist im Waschkeller vorhanden, die Hauptverteilung (Elektro) im großen Kellerraum. Im Heizraum ist der Wasseranschluss vorhanden.

Der Heizkessel stammt aus dem Baujahr, 1982. Der zugehörige Brenner wurde wohl 1999 ausgetauscht / erneuert. Im Heizraum befindet sich noch ein Ausdehnungsgefäß, sowie der Warmwasserspeicher. Ein gesonderter Tankraum mit gesamt drei Batterietanks (Kunststoff) ist Gebäudemittig angeordnet. Es ist eine Zentralheizung (Öl) vorhanden, diese ist einschl. zugehöriger Installationen veraltet.

Installationsleitungen (Heizung, Sanitär, Elektro) sind im Kellergeschoss primär Aufputz verlegt. Die Installationsleitungen stammen wohl primär aus dem Baujahr, sind deshalb veraltet. Auch sind diese teils wohl durch den Brand geschädigt.

Balkon: Aufgeständerter Balkon in Holzkonstruktion mit Überdachung durch das Hauptdach. Balkonboden mit Holzbrettern, Brüstung mit senkrechten Holzbrettern.

Besonderheiten: Brandschaden 2023, nicht behoben

Schall- u. Wärmeschutz: Entsprechend Baujahr 1982

Gesamtausstattung: Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard

Bau- u. Unterh.-zustand: S. o.!

Zustand allgemein: S. o.!

Garagengebäude

Anzahl d. Geschosse: EG mit aufstehendem Flachdach, nicht unterkellert

Art: Konventioneller Mauerwerksbau, mit aufstehenden Flachdach

Fundamente, Bodenplatte: Stahlbeton / Beton (Streifenfundamente)

Außenwände: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt

Oberfläche d. Außenwände: Putz, gestrichen

Decken: Holzbalkendecke

Oberfläche d. Decken: Putz gestrichen auf Putzträger; Holzpaneele

Dach: Holzbalkendecke mit Schalung, Abdichtung, Kies- oder Kiespressdach

Dacheindeckung: Kies

Dachentwässerung: Ableitung Standrohre

Garagentor: Einfaches Kipptor in Stahlblechkonstruktion, mit elektrischen Antrieb

Bodenbeläge: Beton / Estrich

Bau- und Unterhaltungszustand: S. o.!

Zustand allgemein: S. o.!

3.1.3 Fassaden Doppelhaushälfte:

Fassade Nordwest (Giebelfassade):

Wohngebäude

Abgesetzter Sockel; im Erdgeschoss verputzte Mauerwerksfassade, im Obergeschoss senkrechte, überluchte Holzverschalung. Leichter Mauervorsprung bei der zweischaligen Komunwand, sowie beim westseitigen Gebäudeeck.

Ein liegendes, sowie ein stehendes Fensterelement im Erdgeschoss. Ein liegendes, sowie ein stehendes Fensterelement im Obergeschoss.

Großer Dachüberstand, Windfangbretter, blechverkleidet.

Garagengebäude

Abgesetzter Sockel; im Erdgeschoss verputzte Mauerwerksfassade. An der Grundstücksgrenze vorgezogene Grenzwand. Aufstehendes Flachdach mit waagrecht, stirnseitiger Bretterverkleidung. Gegenüber d. „Hauptfassade“ rückspringender Zugangsbereich zum Wohngebäude, mit Zugangspodest u. Lichtschacht.

Fassade Südwest (Trauffassade):

Wohngebäude

Angebautes Garagengebäude mit Flachdach; durch das Flachdach überdachter kleiner Zugangsbereich mit Lichtschacht, erhöhten Zugangspodest, im nordwestlichen Grundstücksteil, sowie überdachte Terrasse, vorgebaut der Garage im südöstlichen Teil des Grundstücks.

Abgesetzter Sockel. Im Erdgeschoss verputzte Mauerwerksfassade, im Obergeschoss senkrechte, überluchte Holzverschalung. Leichter Mauervorsprung beim westlichen Gebäudeeck.

Ein kleines, stehendes Fensterelement, sowie die Hauseingangstür im Erdgeschoss; beide Elemente überdacht (Flachdach Garagengebäude). Ein liegendes Fensterelement im Obergeschoss.

Großer Dachüberstand; Eindeckung mittels engobierten Pfannen; zwei Kamine auf Dachfläche aufstehend. Dachrinne, Ablaufrohr links.

Garagengebäude

An der südwestlichen Grundstücksgrenze aufstehende Grenzwand des Garagengebäudes.

Fassaden Südost (Giebelfassade):

Wohngebäude

Abgesetzter Sockel; im Erdgeschoss verputzte Mauerwerksfassade, im Obergeschoss senkrechte, überluchte Holzverschalung. Gegenüber der Fassade vorgezogene Komunwand.

Ein liegendes Fensterelement, sowie Terrassentüre im Erdgeschoss. Zwei Fenster-Türkombinationen im Obergeschoss. Balkon im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss Terrasse mit zwei Lichtschächten, darüber im Obergeschoss Balkon.

Großer Dachüberstand (Balkonüberdachung), Windfangbretter, blechverkleidet.

Garagengebäude

Abgesetzter Sockel; im Erdgeschoss verputzte Mauerwerksfassade. Gegenüber der „Hauptfassade“ vorspringende Wand entlang der Grundstücksgrenze.

Ein Türelement.

Große, durch das aufstehende Flachdach überdachte Terrasse mit direkter Verbindung zur Terrasse vor dem Wohngebäude.

Fassaden Nordost (Komunfassade):

An der nordostseitigen Grundstücksgrenze ist (lt. vorliegenden Eingabeplan) eine zweischalige, gemauerte Komunwand gegeben. Der Gebäudfirst verläuft entsprechend auf dieser zweischaligen Wand.

Fassaden gesamt – soweit einsehbar – siehe auch Photos!

3.2 Außenanlagen:

An Außenanlagen einfacher bis durchschnittlicher Art sind vorhanden:

Durch die Situierung beider Gebäude (Wohn- u. Garagengebäude) an Grundstücksgrenzen ist eine Zweiteilung der Außenbereiche des Grundstücks Fl.-Nr. 964/29 gegeben.

Nordwestlicher Teil des Bewertungsgrundstücks Fl.-Nr. 964/29:

Die Zufahrt / Zuwegung zum Gebäude / zur Garage ist gepflastert (Betonsteinpflaster). Es besteht hier ein leichtes Gefälle nach außen, zur Erschließungsstraße hin. Vor der Giebelfassade des Wohngebäudes ist ein kleiner Vorgarten gegeben. Dieser ist mit einem Holzzaun zweiseitig eingezäunt. Eine Einzäunung zum benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 964/33 ist hier nicht gegeben. Es sind ein betonierter Zaunsockel, sowie zugehörige Säulen vorhanden. Durch ein kleines Gartentor, zu begehen von der Zufahrt aus, ist der Vorgarten zu erreichen. Entlang der Fassade ist ein sog. Rollkiesstreifen vorhanden, dieser ist von zwei Lichtschächten unterbrochen. Der aufstehende Bewuchs - Rasen, Sträucher, Baum – ist verwildert und wird offensichtlich nicht gepflegt.

Südöstlicher Teil des Bewertungsgrundstücks Fl.-Nr. 964/29:

Den südöstlichen Außenbereich des Grundstücks erreicht man nur vom Wohngebäude, oder von der Garage, aus. Eine andere Möglichkeit des Zutritts besteht über das benachbarte Bachgrundstück, also ausgehend vom fremden Grund.

Unter dem Balkon, entlang der südöstlichen Giebelfassade, ist eine Terrasse mit Klinkerbelag vorhanden, auch sind hier zwei Lichtschächte vorhanden. Ebenso ist vor der Garage eine überdachte Terrasse gebaut, mit gleichem Belag, beide Terrassen sind miteinander verbunden. Entlang der nordöstlichen, als auch der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune auf Zaunsockeln vorhanden. Eine Einzäunung zum hier anliegenden Bachgrundstück ist nicht vorhanden. Die Zugehörigkeit der beiden Einzäunungen ist nicht bekannt. Der aufstehende Bewuchs, Rasen, Sträucher, Bäume, ist verwildert und wird offensichtlich nicht gepflegt.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- u. Sickerschächte, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind zugehörig zu den Außenanlagen, diese stammen wohl primär aus dem Baujahr 1981 / 1982.

Die Außenanlagen, soweit einsehbar, werden offensichtlich nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, wirken teils ungepflegt, abgenutzt oder auch verbraucht.

3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:

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

3.4 Flächenberechnung

(lt. vorgenommen, überschlägigen Aufmaß)

3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:

Grundfläche / Überbaute Flächen

Wohngebäude

Typ A	12,58x7,01	88,19 m ²
-------	------------	----------------------

Garagengebäude

Typ A	10,825x4,495	48,66 m ²
-------	--------------	----------------------

Grundfläche / Überbaute Fläche gesamt (Typ A, B, C)		136,85 m ²
--	--	-----------------------

Grundstücksgröße		334 m ²
------------------	--	--------------------

Grundfläche Typ A + B + C		106,12 m ²
Grundflächenzahl GRZ	136,85 m ² / 334 m ²	0,41

Bruttogrundflächen:

Wohngebäude

KG, Typ A	11,155x7,01	78,20 m ²
-----------	-------------	----------------------

EG, Typ A, B	12,58x7,01	88,19 m ²
--------------	------------	----------------------

OG, Typ A, B	12,58x7,01	88,19 m ²
--------------	------------	----------------------

Bruttogrundfläche Wohngebäude gesamt (Typ A, B)		254,58 m ²
--	--	-----------------------

Garagengebäude

EG / DG Typ A, B, C	10,825x4,495	48,66 m ²
------------------------	--------------	----------------------

Bruttogrundfläche Garagengebäude gesamt (Typ A, B)		48,66 m ²
---	--	----------------------

3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

Wohngebäude

EG	11,155x7,01	78,20 m ²
----	-------------	----------------------

OG 11,155x7,01 78,20 m²

DG (Dachspitz) kein Vollgeschoss!

Geschossfläche gesamt		156,40 m ²
Grundstücksgröße		334 m ²
Geschossfläche		156,40 m ²
Grundflächenzahl GFZ	156,40 m ² / 334 m ²	0,47

3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:

Erdgeschoss

- Windfang	1,775x1,85	3,28 m ²
- Toilette	1,745x0,94	1,64 m ²
- Flur / Garderobe	4,47x2,20 – 1,94x2,20 + 1,05x,0775 – 0,335x0,335	6,27 m ²
- Esszimmer	3,235x3,26	10,55 m ²
- Küche	3,00x2,47	7,41 m ²
- Wohnen	6,395x4,41 – 0,575x0,285	28,04 m ²
	Zwischensumme	57,19 m ²
- Terrasse	6,825x1,425 /2	4,86 m ²
- Terrasse Garage	4,19x2,99 /2	6,26 m ²
	Erdgeschoss (EG) gesamt	68,31 m ²

Obergeschoss

- Flur	6,405x2,22 – 1,915x2,22	9,97 m ²
- Elternzimmer	3,80x3,275 – 0,65x0,385	12,19 m ²
- Bad / Wc	3,25x2,41	7,83 m ²
- Kind groß	4,38x3,665 – 0,38x0,265	15,95 m ²
- Kind klein	4,40x2,53	11,13 m ²
	Zwischensumme	57,07 m ²
- Balkon	6,635x1,29 /2	4,28 m ²
	Obergeschoss (EG) gesamt	61,35 m ²

Wohnfläche gesamt (EG + OG)	129,66 m ²
-----------------------------	-----------------------

3.4.4 Aufstellung Nutzfläche:

Erdgeschoss

- Garage	4,225x4,765 + 2,545x1,435	23,78 m ²
Erdgeschoss (EG) gesamt		----- 23,78 m ²

3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:

Kellergeschoss

- Kellerflur	3,285x2,235 – (2,235x1,855) /2	5,27 m ²
- Tankraum	3,075x3,00 – 0,335x0,335	9,11 m ²
- Waschkeller	3,295x3,28	10,81 m ²
- Heizraum	3,065x2,555	7,83 m ²
- Großer Kellerraum	6,505x4,48 – 0,575x0,285	28,98 m ²
Kellergeschoss (KG) gesamt		----- 62,00 m ²

3.5 Berechnungen zum umbauten Raum

Wohngebäude

KG, Typ A	11,155x7,01 x (0,25+2,50)	215,04 m ³
EG, Typ A	11,155x7,01 x (2,705)	211,52 m ³
Typ B	+ 1,425x7,01 x (2,705)	27,02 m ³
OG, Typ A	11,155x6,455 x (2,68)	192,97 m ³
	+ 11,155x0,555 x (2,44+2,68) /2	15,85 m ³
Typ B	+ 1,425x6,455 x (2,68)	24,65 m ³
	+ 1,425x0,555 x (2,44+2,68) /2	2,01 m ³
Dachspitz		
Typ A	11,155x6,455 x (2,805/2)	100,99 m ³
Typ B	+ 1,425x6,455 x (2,805/2)	12,90 m ³
Gesamtsumme Wohngebäude		----- 802,95 m ³
Typ A	736,37 m ³	Typ B 66,58 m ³

Garagengebäude (einschl. Terrasse, Eingangsüberdachung)

EG, DG, Typ A	7,835x4,495 x (0,20+2,75)	103,89 m ³
Typ B	2,99x4,495 x (0,20+2,75)	39,65 m ³
Gesamtsumme Garagengebäude		----- 143,54 m ³
Typ A	103,89 m ³	Typ B 39,65 m ³

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.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen, usw.) vorgenommen wurde. Ebenso sind keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien und Altlasten durchgeführt worden.

Der für die Objektbewertung beauftragte Sachverständige hat bei der Wertermittlung zwar den Gesamtzustand zu beurteilen und in das Gutachten einfließen zu lassen, aber eine exakte Feststellung der bestehenden einzelnen Bauschäden und insbesondere deren Ursachenerforschung und Behebung liegen nicht in seinem Aufgaben- und Fachkompetenzbereich. Dies wäre Sache / Aufgabe eines speziellen Bauschadensgutachters.

4. Bewertung

Allgemeines:

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

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bewertungsmethoden, Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich nachfolgende Methoden zur Verfügung:

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

das Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an d. ImmoWertV)

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

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

das Sachwertverfahren (in Anlehnung an d. ImmoWertV)

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert zu ermittelt, der, entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum gleichen Ergebnis führen würde,

das Ertragswertverfahren (in Anlehnung an d. ImmoWertV)

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

4.1 Bodenwertermittlung (nach ImmoWertV)

zum Stichtag: 10.12.2024

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu bestimmen (in Anlehnung an ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Verkäufe ermittelt werden, abgeleitet werden, wenn deren zu Grunde liegende Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Flurstück: FI.-Nr. 964/29, Gemarkung Neuötting

Wirtschaftsart
u. Lage: Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hofraum

Größe: 334 m²

Eigentümer: ./.

4.2 Flurstück:

Flurstück: FI.-Nr. 964/29

Größe: 334 m²

Gemarkung: Neuötting

Vergleichspreise: Grundsätzlich ist von den Vergleichspreisen auszugehen, welche am „Markt erzielt“ worden sind.

Lt. Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Altötting sind in der Stadt Neuötting (1) selbst nicht genügend aussagekräftige Kauffälle vorhanden. Somit wurden primär Vergleichspreise (3) aus Orten, die bezüglich der Bodenrichtwerte und dem Marktgeschehen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar erscheinen, genannt.

Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden keine Verkaufsfälle genannt. Es wurden folgende Verkaufsfälle, ausschließlich bebauter, Wohnbaugrundstücke genannt:

Unbebaut ./.

Bebaut, mit Altbestand, Baujahrsklasse 1978 - 1987
(Sämtliche Verkaufsfälle aus d. Jahren 2022 – 2021; Richtwert entsprechend Zeitpunkt Verkauf)

Gem. Forstkastl		
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte		VK 2022
Modernisierungspunkte		0
23 + 303 m ²		385.000,00 Euro
Baujahr 1987		
Bodenpreis: ./.	Richtwert:	260,00 Euro/m ²
	Richtwertzone:	10004

Gem. Winhöring		
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte		VK 2023
Modernisierungspunkte		3
403 m ²		305.000,00 Euro
Baujahr 1984		
Bodenpreis: ./.	Richtwert:	235,00 Euro/m ²
	Richtwertzone:	24009

Gem. Emmerting		
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte		VK 2022
380 m ²		440.000,00 Euro
Baujahr 1978		
Bodenpreis: ./.	Richtwert:	210,00 Euro/m ²
	Richtwertzone:	3009

Gem. Neuötting		
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte		VK 2024
Modernisierungspunkte		5
314 m ²		395.000,00 Euro
Baujahr 1984		
Bodenpreis: ./.	Richtwert:	360,00 Euro/m ²
	Richtwertzone:	14005

Durchschnittswert, Grundstücksflächen berücksichtigt:
(mit Bebauung) 1.071,68 Euro/m², ebf.

Anmerkung: Die angegebenen Richtwerte resultieren aus den Richtwertlisten zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024! Aktuell gültig ist die Richtwertliste zum 01.01.2024! Die angeführten Verkaufsfälle kann man als Anhaltspunkt verwenden!

Boden-
richtwerte:

Für das Richtwertgebiet, in dem die zu begutachtende Fläche liegt, hat der o. g. Gutachterausschuss zum Stand 01.01.2024, folgenden Bodenrichtwert (Stadt Neuötting), ermittelt:

Unterstadt – östlich der Bahnhofstraße
WA
Richtwertzone 14005 360,00 Euro/m², ebf.

Für Richtwertgebiete, die vergleichbar mit denen sind, in denen die zu begutachtende Fläche liegt, hat der o. g. Gutachterausschuss zum Stand 01.01.2024, folgende Bodenrichtwerte (Stadt Neuötting), ermittelt:

Unterstadt – westl. der Bahnhofstraße
WA
Richtwertzone 14002 360,00 Euro/m², ebf.

Bpl. 17 „Im großen Reith“, Bpl. 23 „Bemberger Weg“
WA
Richtwertzone 14008 360,00 Euro/m², ebf.

Eschlbacher Straße Süd
WA
Richtwertzone 14009 360,00 Euro/m², ebf.

Für alle vorgenannten Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 gilt:
Erschließungsbeitragsfrei, unbebaut, bei einer nicht definierten GRZ u. GFZ (soweit nicht angegeben).

Anmerkung: Zum Stichtag zählen die Richtwerte (im erweiterten Bereich des Bewertungsobjektes / Umgebungsbebauung) von 2024! Eine evtl. konjunkturelle Entwicklung ist aufgrund des zeitlichen Abstands des Zeitpunktes der Richtwertfestsetzungen 01.01.2024 zum Stichtag 31.12.2024 ggf. zu berücksichtigen!

Erschließungskosten (Stadt Neuötting) siehe auch unter Beiträge allgemein!

Grundstück Fl.-Nr. 964/29:

In der Richtwertliste (01.01.2024) werden für die Stadt Neuötting a. Inn folgende durchschnittliche Erschließungskosten genannt:

Wohnbau-, Misch-, Dorfgebiete	30,00 Euro/m ²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	20,00 Euro/m ²

Anmerkung: Für das zu bewertende Grundstück sind lediglich die Kosten über den Straßengrundausbau und der Straßenentwässerung in Höhe von 8,44 Euro/m² bekannt (§ 127 BauGB). Nach KAG bekannt sind die Kosten für Kanal, in Höhe von 5,55 Euro/m², sowie für Wasser, 2,04 Euro/m². Nicht bekannt sind die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten nach KAG, für Strom. Letztere dürften jedoch in Höhe ähnlich den Kosten für Wasser gewesen sein. Folglich werden die lt. Richtwertliste genannten Erschließungskosten in Höhe von 30,00 Euro/m² (Wohnbaugebiete) angesetzt (siehe auch unter Punkt 2.6!) Ein gesonderter Ansatz der Erschließungskosten erfolgt somit nicht!

Basiswert: Für die weitere Berechnung werden somit, (auch nachfolgend begründet) zugrunde gelegt:

Vergleichswerte:

Die oben aufgeführten Verkaufsfälle bebauter Wohnbaugrundstücke können als Anhaltspunkt dienen.

Richtwerte: Richtwertzone 14005
Unterstadt – östlich der Bahnhofstraße – WA
360,00 Euro/m², ebf. (für Wohngebietsfläche)

Der SV orientiert sich zunächst an der Richtwertzone 14005. Das zu bewertende Grundstück ist eindeutig der Richtwertzone 14005 zuzuordnen, es liegt im Randbereich der Zone. Die Richtwertzonen 14002, 14008, sowie 14009 sind in ihrer Wertigkeit identisch. Die Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Richtwertzone ist als sehr gut zu bezeichnen. Zu begründen ist dies zum einen mit dem südöstlich anliegenden Grundstück mit Triebwerkskanal (Mörnbach), sowie der sich hier anschließenden, nicht bebauten Wiesengrundstücke.

Lt. Flächennutzungsplan ist Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO – WA) gegeben, das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, folglich gilt § 34 BauGB (siehe auch oben).

Die anderen Richtwertzonen im Bereich d. Stadt Neuötting können allenfalls nur als Anhaltspunkte dienen, diese sind für die Bewertung nur bedingt, bzw. nicht geeignet. Grundsätzlich gilt, dass die Zonierungsgrenzen nicht als „starr“ od. auch „maßstabsgetreu“ gesehen werden können, diese müssen eher als „fließende Übergänge“ aufgefasst werden.

Zusammenfassung, Feststellung des Basiswertes:

Begründung: Die vorgenannten Verkaufsfälle (Vergleichswerte) können für die Bewertung allenfalls als Anhaltspunkte dienen. Auch ist hieraus kein Durchschnittswert zu bilden. Diese erklärt sich aus den unterschiedlichen Jahren, Richtwerten, Modernisierungsgraden, etc..

Aufgrund dessen, als auch aufgrund der nachfolgenden Bewertungsmethodik, wird demnach zunächst vom ermittelten Basiswert, welcher sich aus den vorhandenen Richtwerten ergibt, ausgegangen, d. h., von einem erschlossenen, bebauten Grundstück!

Richtwertzone 14005

360,00 Euro/m², ebf.

Würdigung der aufgeführten Vergleichspreise / Richtwerte:

Weichen die den Wert beeinflussenden Merkmale (wie z. B. Art u. Maß der baulichen Nutzung, beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks, Lagemerkmale, etc.) der Vergleichsgrundstücke – oder der Grundstücke für die Bodenrichtwerte od. Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke – vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- u. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken u. d. Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Die Zu- bzw. Abschläge wurden – soweit Indexreihen wegen Mangels an Vergleichspreisen nicht abgeleitet werden können – nach sachverständigem Ermessen in Ansatz gebracht.

Es wird somit festgestellt, dass der vorgenannte Basiswert (resultierend aus d. Richtwerten) für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden kann:

360,00 Euro/m², ebf.

Wertanpassungen

- **Wertanpassung** aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Bereits vor der Richtwertfeststellung zum 01.01.2024 war erkennbar, dass der Markt zumindest stagnieren wird.

Zwischen Richtwertfeststellung (01.01.2024) und Stichtag (10.12.2024) war lt. Gutachterausschuss Altötting eine eher stagnierende, bzw. auch noch leicht steigende Tendenz innerhalb des gesamten Landkreises gegeben, basierend jedoch auf nur wenige Verkäufe. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwertfeststellung u. Stichtag ist folglich eine Wertanpassung nach sachverständigem Ermessung nicht erforderlich.

- **Wertanpassung** aufgrund Beurteilung Grundstücksqualität, aufgrund von Lagemerkmale.

Allgemein: Wesentliche Bewertungskriterien für das Grundstück sind in erster Linie seine Lage, in zweiter Linie die Intensität der Nutzung (s. o.), aber auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten.

Lagequalität: Nachdem der Richtwert nur einen Durchschnittswert darstellt und auch evtl. Vergleichspreise nur eine Durchschnittsbewertung zulassen, ist die besondere Lage des zu bewertenden Grundstückes gesondert zu gewichten.

Der hierbei verwendete Beurteilungsfaktor (lt. Klocke) von 0,6 bis 1,4, bezogen auf das Durchschnittsgrundstück hat folgende Bedeutung.

0,6	wesentlich schlechter als der Durchschnitt
0,8	schlechter als der Durchschnitt
1,0	entsprechend dem Durchschnitt

- 1,2 besser als der Durchschnitt
 1,4 wesentlich besser als der Durchschnitt

Flurstück 964/29 (334 m²):

	Anteil %	Urteil	Faktor
1. Lage zum Ortskern	10 %	1,0	0,100
2. Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln	10 %	1,0	0,100
3. Lage zu Fernstraßen, Autobahnen	10 %	1,0	0,100
4. Lage zu Geschäften des tägl. Bedarfes	10 %	1,0	0,100
5. Lage zu Verwaltung u. öffentl. Versorgung	10 %	1,0	0,100
6. Gesellschaftslage	6 %	1,0	0,060
7. Lage Wohnbebauung	10 %	1,2	0,120
8. Lage zu Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtung	10 %	1,0	0,100
9. Landschaftslage	6 %	1,4	0,084
10. Immissionslage	6 %	1,0	0,060
11. Grundstückserschließung	6 %	1,0	0,060
12. Öffentliche Versorgungsanschlüsse	6 %	1,0	0,060
	100	F	1,044

Hieraus ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 4 %!

Anmerkung zur Urteilsfindung, soweit vom Durchschnitt abweichend:
 Bewertungsgrundstücks innerhalb der Richtwertzone ist als sehr gut zu bezeichnen. Zu begründen ist dies zum einen mit dem südöstlich anliegenden Grundstück mit Triebwerkskanal (Mörnbach), sowie der sich hier anschließenden, nicht bebauten Wiesengrundstücke.

Zu 7, 9.: Die Wohn- u. Landschaftslage ist aufgrund des „offenen“ Zugangs zum südöstlich anliegenden Grundstück mit Triebwerkskanal (Mörnbach) als bevorzugt anzusehen, sowie die hier sich anschließenden, unbebauten Wiesengrundstücke. Folglich liegt das Bewertungsgrundstück neben der Erschließungsstraße an nur zwei bebauten Nachbargrundstücken direkt an, nach Südosten hin jedoch ist zum Stichtag hin „freie Sicht“ gegeben.

- **Wertanpassung** aufgrund Ausnutzung des Grundstücks, Nutzungsqualität.

bestehend: Siehe unter „2.7 Nutzung“!

Das Grundstück Fl.-Nr. 964/29 ist mit einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte mit angebaute Garage bebaut, es ist eine Wohneinheit gegeben.

möglich: Siehe unter „2.7 Nutzung“!

Für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 964/29 gilt:

§ 34 BauGB – Zulässigkeit v. Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Entsprechend § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die