GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein mit einem Reihenendhaus u. Garagengebäude bebautes Grundstück Fl.-Nr. 853/102, sowie für ein unbebautes Grundstück (primär Verkehrsfläche, Weg) Fl.-Nr. 853/104 – 1/6 Miteigentumsanteil, je Gemarkung Mittergars, Holunderstraße 38, bzw. Nähe Ginsterweg, 83555 Gars-Bahnhof.



Südseitige Giebelansicht, westseitige Traufansicht, Wohngebäude



Südseitige Giebelansicht, ostseitige Traufansicht des Reihenendhauses. Im Vordergrund das zugehörige Garagengebäude

Grundstücke: Gemarkung Mittergars, Fl.-Nr. 853/102
Gemarkung Mittergars, Fl.-Nr. 853/104

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

Einlaufstelle des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn
Eing. 19. Juni 2026
.....fach ..... Anl. ..... Akt .....
Scheck ..... EUR

in Sachen:

AZ K 43/25

wegen Zwangsversteigerung

Auftrag: Durch Amtsgericht Mühldorf a. Inn, schriftlich erteilt (20.02.2026)

Eigentümer: . / .

Wertermittlungsstichtag: 02.04.2026

VEHRKEHRSWERT für das Grundstück Fl.-Nr. 853/102: 352.500,00 Euro
VERKEHRSWERT, Miteigentumsanteil, für das Grundstück Fl.-Nr. 853/104: 4.100,00 Euro
zum Wertermittlungsstichtag: 02.04.2026
(**mit** Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt 1
Inhaltsverzeichnis 2
Anlagenverzeichnis 3

1. Allgemeine Angaben 5
2. Objektbeschreibung – Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104: 6
2.1 Grundbuchangaben 6
2.2 Liegenschaftskataster 7
2.3 Ortsangaben 9
2.4 Allgemein 11
2.5 Planungsmerkmale, Denkmalschutz 12
2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand 12
2.7 Nutzung: Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstücke 853/102, sowie 853/104 15
2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104 18
3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 853/102: 19
3.1 Objektbeschreibung - allgemein 19
3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein 20
3.1.2 Baubeschreibung: 23
3.1.3 Fassaden: 30
3.2 Außenanlagen, Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104: 31
3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein: 32
3.4 Flächenberechnung 32
3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche: 32
3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl: 33
3.4.3 Aufstellung Wohnflächen: 34
3.4.4 Aufstellung Nutzfläche: 35
3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche: 35
3.5 Berechnungen zum umbauten Raum 36
4. Bewertung 37

4.1 Bodenwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV) 38
4.2 Flurstück: 38
4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104: 43
4.4 Sachwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV) 44
4.4.1 Gebäudeteile 45
4.4.2 Baunebenkosten 49
4.4.3 Wertminderung wg. Alters 49
4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts – altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 50
4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung 51
4.5 Vorläufiger Grundstückssachwert (in Anlehnung an die ImmoWertV) 52
4.5.1 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (in Anlehnung an die ImmoWertV) 53
4.5.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an die ImmoWertV) 54
4.6 Ertragswertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV) 55
4.6.1 Gebäudeteile 55
4.6.2 Vermietbarkeit des Objektes 56
4.6.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe 56
4.6.4 Anzusetzende Mieten 56
4.6.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber) 56
4.6.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung 57
4.6.6 Bewirtschaftungskosten 58
4.6.7 Wohngebäude, Jahresrohertragsaufstellung: 59
4.6.7.1 Garagengebäude, Jahresrohertragsaufstellung: 60
4.7 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte 61
5. GESAMTWÜRDIGUNG 62
6. ERGEBNIS 63
7. Ergänzende Angaben 64
7.1 Rechtsgrundlagen 64
7.2 Wertermittlungsliteratur 64

Das Gutachten umfasst insgesamt **65** Seiten.

Anlagenverzeichnis:

- Ortspläne	(03 S.)
- Luftbildaufnahmen	(02 S.)
- Auszug aus Liegenschaftskataster	(02 S.)
- Plankopien	(10 S.)
- Auszug aus Flächennutzungsplan	(01 S.)
- Auszug aus Bebauungsplan	(01 S.)
- Photoaufnahmen	(09 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
GEG	Gebäudeenergiegesetz
Flst.	Flurstück
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
KAG	Kommunalabgabengesetz
NHK	Normalherstellungskosten
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
AG	Auftraggeber
SV	Sachverständige

1. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsobjekt:	Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einem Reihenendhaus und Garagengebäude bebaute Grundstück Fl.-Nr. 853/102, sowie das unbebaute Verkehrsgrundstück Fl.-Nr. 853/104, hiervon 1/6 Miteigentumsanteil.
Objektadresse:	Holunderstr. 38, 83555 Gars Bahnhof Nähe Ginsterweg, 83555 Gars Bahnhof
Gemarkung:	Mittergars
Fl.-Nr. Fl.-Nr.	853/102 853/104
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 02.04.2026. Die Ortsbesichtigungen wurde durchgeführt von Hr. Josef Reichenspurner vom Gutachterausschuss Lkr. Mühldorf a. Inn, sowie Hr. Werner Schmidt-Neuhaus, als Begleitperson. Weitere Anwesende war ein Miteigentümer, sowie dessen Sohn u. Enkel.

Gebühren und Auslagen:

Kostenträger ist der Auftraggeber

Wertermittlungsstichtag 02.04.2026

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, 17.06.2026
- Grundbuch, Ausdruck vom 08.01.2026

- Die vorgenommenen Ortstermine

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

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

- Auskünfte Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf.

- Auskünfte zur Erschließung und abgabenrechtlichen Situation durch die Stadt Mühldorf a. Inn, sowie durch die Versorgungsunternehmen, sowie durch den AG.

- 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 auch durch die Grundstückseigentümer bestätigt.

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

2. Objektbeschreibung – Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104:

2.1 Grundbuchangaben

Anmerkung: Eine Einsicht in das Grundbuch wurde nicht vorgenommen; es liegt jedoch ein Ausdruck v. 08.01.2026 vor. Letzte Änderung erfolgte am 22.12.2025.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn von Mittergars Band 21 Blatt 697 ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Waldkraiburg vorgetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	1
Flurstück:	Fl.-Nr. 853/102, Gemarkung Mittergars
Wirtschaftsart u. Lage:	Gars Bahnhof, Hounderstr. 38, Gebäude- u. Freifläche
Größe:	277 m²

Eigentümer:	./.
Lfd. Nr. d. Grundstücke	2/zu 1
Flurstück:	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: 853/104
Wirtschaftsart u. Lage:	Gars Bahnhof, Nähe Ginsterweg, Gebäude- und Freifläche, Verkehr, Ver- u. Entsorgung
	Größe: 126 m²
Eigentümer:	./.

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet / nicht belastet:

Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs sind für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 853/104 folgende Eintragungen vorgenommen:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
Benutzungsregelung und Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.05.1997, URNr. 1062,/20.05.1998, URNr. 1315, je Notar ..., Haag i. OB, Rang vor Abt. III/1 eingetragen am 22.07.1999.Haag i.

In Abteilung II des Grundbuchs sind für die o. g. Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104 folgende Eintragungen vorgenommen:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühdorf a. Inn, AZ: K 43/25; eingetragen am 22.12.2025.

Abteilung III: ./.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

Anmerkung:

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

2.2 Liegenschaftskataster

Für die o. g. Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, sowie Fl.-Nr. 853/104, ist im Liegenschaftskataster; Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

Flurstück 853/102, Gemarkung Mittergars

Gebietszugehörigkeit:	Markt Gars a. Inn Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
Lage:	Gars-Bahnhof, Holunderstr. 38
Fläche:	277 m²
Tatsächliche Nutzung:	227 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf Grundbuchbezirk Mittergars Grundbuchblatt 697 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	./.

Flurstück 853/104, Gemarkung Mittergars

Gebietszugehörigkeit:	Markt Gars a. Inn Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
Lage:	Gars-Bahnhof, Nähe Ginsterweg
Fläche:	126 m²
Tatsächliche Nutzung:	126 m² Weg

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf Grundbuchbezirk Mittergars Grundbuchblatt Band 704 1/6 Miteigentumsanteil
Eigentümer:	./.

2.3 Ortsangaben

Lagemerkmale des Ortes:

Gars am Inn ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gars am Inn. Die Gemeinde liegt im Alpenvorland in der Flussniederung des Inns. Südlich grenzt sie an den Landkreis Rosenheim und südöstlich an den Landkreis Traunstein. Die Marktgemeinde liegt ca. 27 km (Fahrstrecke) südwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn entfernt. Von Mühldorf kommend passiert man den Mühldorfer Hart, Waldkraiburg und die Gemeinde Aschau am Inn.

Die Altmoränenlandschaft nördlich des Inntales erhebt sich bei Biburg auf bis zu 600 Meter. Sie stammt aus der vorletzten Eiszeit, wo die Gletscher knapp über das heutige Gars und Kloster Au hinweggingen.

Die Gemeinde hat gesamt 103 Gemeindeteile, darunter der Hauptort Gars am Inn, sowie der Ortsteil Gars-Bahnhof, in welchem die Bewertungsobjekte gegeben sind.
Nachbargemeinden sind Haag, Reichertsheim, Aschau am Inn, Jettenbach, Unterreit, alle zugehörig dem Landkreis Mühldorf am Inn, sowie Soyen, zugehörig dem Landkreis Rosenheim. Es gibt die Gemarkungen Au am Inn, Gars am Inn, Klostergars, Lengmoos und Mittergars.

Im Ort:

Der Ortsteil Gars-Bahnhof liegt leicht südöstlich vom Hauptort, etwa 1,8 km (Luftlinie) entfernt. Er liegt direkt an der Bahnlinie Mühldorf – Rosenheim (Inntalbahn), welche von der Südostbayernbahn betrieben wird. Eine Verbindung zum Hauptort ist durch Busverkehr sichergestellt.

Vom Rathaus des Marktes Gars am Inn, Hauptstr. 3, fährt man zunächst die Hauptstraße Richtung Südosten um kurz darauf nahezu rechtwinklig nach rechts in den Marktberg einzubiegen. Dieser führt steil bergab, in einem weiten Bogen zur Garser Innbrücke. Man quert den Inn und befindet sich auf der St2353, nach der Brücke führt die Straße bergauf Richtung Südosten zu einer Bahnunterführung. Diese passiert man, um kurz danach nach links in die Bahnhofstraße einzubiegen. Der Bahnhofstraße folgt man dann immer Richtung Osten, bis man nach ca. 2,4 km auf eine Kreuzung stößt. Die Bahnhofstraße wendet sich hier nach Süden, ortsauswärts, dieser folgt man, bis von links kommend der Ginsterweg hier einmündet. Man biegt nach links ab, sowie sofort danach nach rechts auf die private Zuwegung (Verkehrsfläche, Garagenhof). Die letzte, südlichste Garage, der Reihenbebauung, ist zugehörig dem Bewertungsobjekt.
Folgt man nach 2,4 km nicht der Bahnhofstraße ortsauswärts, sondern fährt gerade aus weiter Richtung Osten, auf der Mittergarser Straße weiter, so mündet kurz nach der Kreuzung von Süden her kommend die Holunderstraße ein. Hier biegt man nach rechts ab, die Straße führt direkt Richtung Süden und wendet sich Richtung Westen Richtung Ginsterweg, um kurz darauf abermals weiter nach Süden zu verlaufen. Genau in Höhe dieses Versatzes der Holunderstraße liegt das Bewertungsgrundstück westlich von dieser an. Hier mündet auch der Ginsterweg in die Holunderstraße.
Vom Rathaus sind es etwa 2,6 – 2,8 km, bei normalem Verkehr benötigt man hierzu 6 – 8 Minuten Fahrzeit.

Umfeld: Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 853/102, ist zugehörig einer Reihenhauszeile, ebenso das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 853/104, welches die zugehörige Privatstraße (Verkehrsfläche, Garagenhof) der Reihenhauszeile ist.
An der Holunderstraße, welche von der Mittergarser Str. bis zum Bewertungsobjekt führt, liegen westseitig vor allem Reihen- u. Doppelhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden an, östlich jedoch primär Einfamilienhäuser. Südöstlich, gegenüber dem Bewertungsobjekt, liegen Doppelhäuser an. Auch im weiteren Umfeld gibt es viele Reihen- u. Doppelhäuser, sowie Ein- u. Zweifamilienhäuser mit entsprechenden Nebengebäuden. Gewerblich genutzte Grundstücke findet man vor allem entlang der Bahnhofstraße. Auch findet im Ortsteil Kiesabbau statt, dieser ist ca. 500 m südwestlich des Bewertungsgebiets situiert.
Im Ortsteil nordwestlich ist die Innwerk-Siedlung situiert, diese ist beidseits der Innwerkstraße anliegend, welche zu der in Nähe zum Ortsteil liegenden Inn-Staustufe führt.

Infrastruktur: Im gesamten Gemeindegebiet gibt es Handwerksbetriebe, Handel u. Verkehr, Gewerbe, Baugewerbe, sowie Dienstleistungsbetriebe. Auch land- u. forstwirtschaftliche Betriebe sind noch zahlreich vorhanden.

Geschäfte des tägl. Bedarfes befinden sich vor allem am Hauptort selbst, z. B. Bäcker, Banken, Lebensmittel, etc.. Auch Ärzte haben sich in der Marktgemeinde niedergelassen. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Mühldorf am Inn und im Markt Haag.

In Gars am Inn stehen jungen Familien ein kath. Kindergarten, sowie das Kinderhaus (Kindergarten, -krippe, Kloster Au) zur Verfügung. Es gibt einen Familien – Stützpunkt Gars / Reichertsheim.

Bildung:
Vor Ort ist die Grund- u. Mittelschule Gars am Inn, sowie das staatl. Gymnasium Gars am Inn. Auch gibt es beim Kloster Gars ein Institut für Lehrerfortbildung.

Kultur, Sehenswürdigkeiten:
Klosterkirche Gars am Inn
Redemptoristenkloster in Gars am Inn
Innwerk Siedlung, Ortsteil Gars-Bahnhof
Burg Megling / Stampflschloss, hoch über der Innschleife bei Au am Inn
Kloster der Franziskanerinnen von Au am Inn
Pfarr- u. Klosterkirche Mariä Himmelfahrt Au am Inn
Kath. Filialkirche St. Peter, Ortsteil Berg in Nähe Au am Inn

Freizeitanlagen sind im gesamten Gemeindegebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort.

Verkehrslage: Nördlich von Gars verläuft die Bundesstraße 12 und verbindet hier die Orte Heldenstein – Haag bzw. Kirchdorf b. Haag. Unweit westlich von Gars verläuft die Bundesstraße B15, sie verbindet die nahen Orte Wasserburg und Haag.

Die von der B12 kommende Staatsstraße 2353 durchquert den Hauptort in Nord – Süd Richtung und führt zu den südwestlich von Gars gelegenen Ortsteilen Haiden u. Gars-Bahnhof. Ab Gars-Bahnhof verläuft die Staatsstraße Richtung Süden auf das Gemeindegebiet von Unterreit zu.
Die Staatsstraße 2352 verläuft von der Nachbargemeinde Aschau am Inn, immer nördliche des Inns gelegen, nach Gars am Inn. Als Kloster-Auer-Straße verläuft Sie im Ort von Nordosten her kommend ins Zentrum und mündet in die Hauptstraße, zugleich Staaatsstraße 2352.

Über die nördlich von Gars gelegene Bundesstraße 12 sowie die A 94, erreicht man das Zentrum der Landeshauptstadt München in ca. 60 Autominuten (ca. 61 km).

Den Münchener Flughafen erreicht man über die Bundesstraße 12 und die Bundesstraße 388 in ca. 50 Autominuten (ca. 60 km).

Das Gemeindegebiet wird im Süden von der eingleisigen Bahnstrecke Rosenheim – Mühldorf durchquert, die von der Südostbayernbahn betrieben wird. Ein Haltepunkt befindet sich im Ortsteil Gars-Bahnhof.

Die Marktgemeinde Gars am Inn ist durch mehrere Regionalbuslinien an das Umland angebunden, mit Verbindungen nach Waldkraiburg, Dorfen, Wasserbug und Ampfing. Wichtige Linien sind 31, 82, 83, 85, 7510, 7518 und 475. Zudem besteht Anschluss an den Bahnhof Gars – Bahnlinie 944, Mühldorf – Rosenheim. Mehrere Linien – Schulbusverkehr – bedinen die Grund- und Mittelschule Gars, sowie das Gymnasium Gars.

Demnach sind die örtlichen Verkehrsverhältnisse als sehr gut zu bezeichnen.

2.4 Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Verwaltungs-gemeinschaft:	Gars am Inn
Höhe:	bis 445 m ü. NHN
Fläche:	43,65 km²
Einwohner	Die Markt Gars am Inn zählt zum 31.12.2024 4021 Einwohner (gesamtes Gemeindegebiet). Seit 2015 ist allenfalls eine nur leicht steigende Tendenz ist zu verzeichnen.
Bevölkerungsdichte:	92 Einwohner je km²
Stadtgliederung:	103 Gemeindeteile – darunter Gars-Bahnhof

2.5 Planungsmerkmale, Denkmalschutz

Flächennutzungsplan: Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Gars a. Inn, sind die Grundstück Fl.-Nr. 853/102, sowie Fl.-Nr. 853/104 als Wohnbaufläche (WA – Allgemeine Wohngebiete – BauNVO § 4) dargestellt, lt. Auskunft des Bauamtes Gars a. Inn. Nördlich, östlich, als auch südlich der Bewertungsobjekte ist ebenso Wohnbaufläche dargestellt. Direkt westlich, d. h., gegenüber der hier anliegenden Bahnhofstraße, sind ebenso Wohnbauflächen dargestellt. Diese sind nördlich, westlich, sowie südlich, umgeben von Mischgebietsflächen (MI- Mischgebiete – BauNVO § 6). Der Flächennutzungsplan erfuhr bereits mehrere Änderungen, die Bewertungsobjekte waren hiervon jedoch nicht betroffen.

Bebauungsplan: Beide Bewertungsgrundstücke, Fl.-Nr. 853/102, sowie Fl.-Nr. 853/104, liegen innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans – „Gars Bahnhof I". Der Bebauungsplan weist beide Bewertungsgrundstücke als Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO) aus. Am 18.07.1995 wurde der Bebauungsplan durch Beschluss des Gemeinderates als Satzung beschlossen, am 20.11.1995 wurde dieser durch das Landratsamt Mühldorf genehmigt.
Eine erste Änderung des Bebauungsplans – „Gars Bahnhof I" erfolgte 1999, die beiden Bewertungsgrundstücke waren hiervon jedoch nicht betroffen.
Für das Grundstück Fl.-Nr. 853/102 sind wesentliche Festsetzungen getroffen: Baugrenze, Reihenhaus, max. Anzahl der Wohnungen, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Satteldach, Firstrichtung, etc..

Denkmalschutz: Für die zu bewertenden Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, sowie Fl.-Nr. 853/104, sind in der bay. Denkmalliste keinerlei Eintragungen vorgenommen. Die Baulichkeiten auf Grundstück Fl.-Nr. 853/102, stehen nach Auskunft der Gemeinde Gars am Inn, sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn **nicht** unter Denkmalschutz (kein Einzeldenkmal) und liegen auch **nicht** in einem Ensemblebereich. Auch sind **keine** Bodendenkmäler für beide Grundstücke vermutet.

2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand

Flurstück: Fl.-Nr.853/102, Fl.-Nr. 853/104
Gemarkung: Mittergars

Größe: 277 m²
126 m² - 1/6 Miteigentumsanteil

Erschließung: Das Grundstück Fl.-Nr. 853/102 liegt direkt westlich der Holunderstraße an (in Höhe des Versatzes der Holunderstraße). Hier genau mündet auch der Ginsterweg in die Holunderstraße ein. Das Grundstück Fl.-Nr. 853/104 wird von der Bahnhofstraße aus über den Ginsterweg erschlossen. Man geht / fährt zunächst von der Bahnhofstraße aus nach Osten auf den Ginsterweg um dann unmittelbar danach nach Süden abzubiegen, auf das

Bewertungsgrundstück. Dieses verläuft längs, nahezu paralell zur Bahnhofstraße, lediglich getrennt durch Grünstreifen.

Anschlüsse: Fl.-Nr. 853/102: 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. 853/102) 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).

Beiträge, allgemein: Lt. Angabe des Marktes Gars am Inn sind Erschließungsbeiträge (Straße, Erschließungskosten nach § 127 BauGB) in Höhe von 30,68 Euro/m² (1996) angefallen. Diese Kosten beziehen sich wohl auf das damals noch unbebaute Gesamtgrundstück, vor Aufteilung wie zum Stichtag gegeben.

Nicht enthalten sind hier Kosten für Kanal, Strom, Wasser, evtl. Kosten für Gas, Fernenergie, Telefon, Anschlusskosten, etc.. Welche exakte Kosten /m² bei Bebauung des Grundstücks hier derzeit (zusätzlich) anfallen würden, ist nicht bekannt.

Boden-richtwerte: In der Richtwertliste (01.01.2024) werden explizit keine Erschließungskosten ausgewiesen. In der Richtwertliste (01.01.2016) werden letztmals für die Marktgemeinde Gars am Inn folgende durchschnittliche Erschließungskosten (n. § 127 BauGB) genannt:

Wohnbaugebiete	25,00 Euro/m²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	10,00 Euro/m²

: In der Richtwertliste (01.01.2024) werden für den durchaus vergleichbaren Landkreis Altötting folgende durchschnittliche Erschließungskosten (n. § 127 BauGB) genannt:

Wohnbau-, Misch-, Dorfgebiete	30,00 Euro/m²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	20,00 Euro/m²

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, etc.), sind hierin enthalten.

Anmerkung: die o.g. Erschließungskosten im Bereich des Landkreises Altötting beinhalten sowohl Neubaugebiete, als auch „altes", seit Jahren bebautes Bauland. Somit stellen die o. g. Werte Durchschnittswerte dar, einerseits berücksichtigen diese die deutlich geringeren Erschließungskosten alter, bestehender Baugebiete, andererseits auch die heute üblichen Erschließungskosten für aktuelle Neubaugebiete. Somit ist beim Bewertungsgrundstück von den oben genannten Erschließungskosten in Höhe von etwa 30,00 Euro/m² auszugehen (§ 127 BauGB).

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

Die tatsächlich angefallenen Erschließungskosten sind stets bei den jeweiligen Kommunen / bei den jeweiligen Versorgern, abzufragen.

Hinsichtlich Erschließungskosten ergeben sich aus den vorhandenen Unterlagen bzw. aus den Angaben des Marktes Gars a. Inn, nachfolgend dargestellte Ansätze!

Für das zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 853/102 sind folgende, tatsächlich entstandene (bereits entrichtete) Erschließungskosten bekannt:

Erschließungskosten nach § 127 BauGB

Für Straßenerschließung:
Lt. Angabe des Marktes Gars entstanden 1996 Erschließungskosten in Höhe von 30,68 Euro/m². Diese Kosten beziehen sich, wie oben bereits erwähnt, wohl auf das damals noch unbebaute und nicht geteilte Grundstück. Folglich sind die Kosten für die einzelnen Grundstücke (nach Aufteilung), wie zum Stichtag gegeben, keinerlei Gesamtkosten bekannt. Nach freier, unverbindlicher Schätzung betrügen die Kosten für die Bewertungsobjekte rund 9.142,64 Euro.

9.142,64 Euro / (277 + 21 m²)	30,68 Euro/m²
	in Ansatz: 30,68 Euro/m²

Erschließungskosten nach KAG

Für Kanal / Abwasser:
Lt. Angabe des Marktes Gars entstanden Erschließungskosten in Höhe von 5.079,79 Euro. Für die Straßenherstellung wurden explizit keine gesonderten Kosten genannt.

5.079,79 Euro / (277 m²)	18,34 Euro/m²
	in Ansatz: 18,34 Euro/m²

Für Wasser:
Lt. Angabe des Versorgers entstanden Erschließungskosten in Höhe von 2.375,95 Euro.

2.375,95 Euro / (277 m²) 8,58 Euro/m²
In Ansatz: 8,58 Euro/m²

Für Strom:
Auf Anfrage beim Versorger wurde keine Mitteilung erreicht. Folglich werden Erschließungskosten entsprechend denen für Wasser angesetzt.

In Ansatz: 8,58 Euro/m²

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

Die anliegenden Straßen haben einen einfachen Ausbaustandard, auch sind die Ver- u. Entsorgungsleitungen von einfacher Art. Die anliegende Bahnhofstraße hat einseitigen Gehsteig, sowie Straßenbeleuchtung. Der anliegende Ginsterweg hat ebenso Straßenbeleuchtung. 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 140,00 Euro/m². Folglich können die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten nicht mehr angesetzt werden, diese sind abzuwägen. Lt. Richtwertliste 2016 sind durchschnittlich 25 Euro/m² (Wohnbaufläche) genannt. Anzusetzen sind, wie oben bereits erwähnt, die vom Gutachterausschuss Landkreis Altötting genannten, durchschnittlichen Erschließungskosten für Wohnbauflächen, nämlich in Höhe von etwa 30,00 – 40,00 Euro/m² (§ 127 BauGB), zumal diese sowohl Neubaugebiete, als auch bestehende, ältere Baugebiete mit entsprechend niedrigen Erschließungskosten, wie auch hier gegeben, berücksichtigen.

2.7 Nutzung: Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstücke 853/102, sowie 853/104

bestehend: Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 853/102 ist ein Einfamilienwohnhaus – Reiheneckhaus – mit zugehöriger Garage – Reiheneckgarage - , aufstehend. Das Reiheneckhaus ist zugehörig einer Reihenhausanlage, mit insgesamt sechs Häusern und sechs Garagen. Das Wohngebäude ist voll unterkellert, es hat Keller-, Erd-, Ober-, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist kein

Vollgeschoss. Aufstehend ist hier ein Satteldach. Das Wohngebäude ist zugehörig einer Reihenhausbebauung mit insgesamt sechs Reihenhäuser.

Das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es ist als eingeschossig anzusehen. Aufstehend ist hier ein geneigtes Pultdach. Die Garage ist zugehörig einer Reihenbebauung mit insgesamt sechs Garagen.

Zum Besichtigungstag ist beim Wohngebäude eine Wohneinheit vorhanden, diese wird eigengenutzt, eine Vermietung war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht gegeben. Die Garage wird ebenso eigengenutzt, auch hier ist keine Vermietung gegeben.

Die Legalität der baulichen Anlagen wird seitens des SV unterstellt.

Der Zugang / die Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken erfolgt von Osten her über die Holunderstraße, bzw. Ginsterweg, von Westen her, (ausgehend von der Bahnhofstraße) über den Ginsterweg.

Das Grundstück Fl.-Nr. 853/104 ist unbebaut. Es dient als private Verkehrsfläche, als Zu- u. Abfahrt zu den zur Reihenhausanlage zugehörigen Garagen.

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 853/102		277 m²
Grundfläche I + II		142,19 m²
Grundflächenzahl GRZ	142,19 m² / 277 m²	0,51
Geschossfläche		129,53 m²
Geschossflächenzahl GFZ	129,53 m² / 277 m²	0,47

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 853/104	126 m²
Verkehrsfläche, unbebaut – 1/6 Miteigentumsanteil	

möglich: **Grundstück Fl.-Nr. 853/102**

Beim Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 853/102 handelt es sich um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück.

Über ein evtl. Baugesuch vor dem Stichtag, ist bei Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Lt. Flächennutzungsplan des Marktes Gars am Inn gilt für beide Bewertungsgrundstücke Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO). Auch für das nähere Umfeld, nördlich, östlich, als auch südlich gilt ebenso Wohnbaufläche. Direkt westlich, d. h., gegenüber der hier anliegenden Bahnhofstraße, sind ebenso Wohnbauflächen vorhanden. Letztere sind nördlich, westlich, sowie südlich, umgeben von Mischgebietsflächen (§ 6 Mischgebiete – MI – BauNVO).

Die Bewertungsgrundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans – Gars Bahnhof I. Der Bebauungsplan weist die Bewertungsgrundstücke als Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO) aus.
Für das Grundstück Fl.-Nr. 853/102 sind wesentliche Festsetzungen getroffen, wie z. B., Baugrenze, Reihenhaus, max. Anzahl der Wohnungen, Grundflächenzahl (0,40), Geschoßflächenzahl (0,60), Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Satteldach, Firstrichtung, etc.. Demnach hat sich eine zusätzliche Bebauung / ein Bauvorhaben, stets nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Die GRZ beträgt 0,51, diese Überschreitung ist durch die vorhandenen Nebenanlagen begründet, sie ist hier zulässig. Die festgesetzte GFZ wird nicht erreicht.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück Fl.-Nr. 853/102 zu realisieren ist, ist nicht bekannt. Die derzeitige Ausnutzung des Grundstücks (Art u. Maß der baulichen Nutzung) ist durchaus als gut zu bezeichnen (vor allem hinsichtlich der geringen Grundstücksgröße), auch ist diese durchaus vergleichbar mit der Ausnutzung umgebender Grundstücke mit Doppelhausbebauung.
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.

Grundstück Fl.-Nr. 583/104 ist als private Verkehrsfläche zu sehen. Es dient den Reihenhäusern primär zur Zu- u. Abfahrt zu / von den zu den Reihenhäusern zugehörigen Garagen.

Hinweis / Zum Vergleich:

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

§ 17 BauNVO (1990)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

GRZ 0,4 GFZ 1,2

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) werden hinsichtlich Grundfläche erreicht (siehe oben), hinsichtlich Geschossfläche bei weiten nicht. Dies liegt primär am Verhältnis von Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl zur Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes.

Öffentl. Lasten: Soweit im Grundbuch nicht genannt, sind keinerlei Lasten od. Rechte, betreffend Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104, bekannt!

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet / nicht belastet:

Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs sind für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 853/104 folgende Eintragungen vorgenommen:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
Benutzungsregelung und Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.05.1997, URNr. 1062,/20.05.1998, URNr. 1315, je Notar ..., Haag i. OB, Rang vor Abt. III/1 eingetragen am 22.07.1999.Haag i.

In Abteilung II des Grundbuchs sind für die o. g. Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104 folgende Eintragungen vorgenommen:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühdorf a. Inn, AZ: K 43/25; eingetragen am 22.12.2025.

Abteilung III: ./.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104

Beschaffenheit

Gestalt: Die genaue geometrische Form des Gesamtgrundstücks Fl.-Nr. 853/102, sowie des Gesamtgrundstück Fl.-Nr. 853/104, ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 853/102 verläuft auf eine Länge von ca. 45,5 m ab südwestlicher Grundstücksecke direkt nach Osten. Ab der südöstlichen Grundstücksecke verläuft die östliche Grundstücksgrenze einteilig, auf eine Länge von etwa 5,7 m entsprechend der Haubreite nach Norden hin. Zunächst verläuft die nördliche Grundstücksgrenze ab der nordöstlichen Grundstücksecke linear u. parallel zur südlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen auf die nordöstliche Garagenwand hin. Hier verspringt diese kurz Richtung Nordwesten, ca. 3 m, entlang der nordöstlichen Garagenwand bis zur nordöstlichen Ecke des Gebäudes. Ab hier verläuft die Grundstücksgrenze Richtung Südwesten, zweigeteilt, entlang der nordwestlichen Garagenwand (Komunwand) und weiter mit einer Länge von gesamt ca. 11,5 m. Erneut verspringt dann die Grenze kurz Richtung Südosten, ca. 4 m, dann weiter Richtung Südwesten, ca. 3,7 m, dann wieder nach Nordwesten ca. 4 m, schließlich wiederum nach Südwesten, ca. 2,4 m bis zur nordwestlichen Grundstücksecke. Ab hier verläuft die Grundstücksgrenze zweiteilig u. in etwa linear Richtung Südosten, auf eine Länge von ca. 6 m, auf die südwestliche Grundstücksecke zu. Die max. Ausdehnung in Ostwest-Richtung beträgt hier ca. 47 m.

Die nördliche Grundstücksgrenze (Ginsterweg) des Grundstücks Fl.-Nr. 853/12 verläuft in Ostwest-Richtung, linear u. einteilig, mit einer Länge von ca. 3,8 m ab der nordöstlichen Grundstücksecke. Die westlichen Grundstücksgrenzen bestehen aus gesamt sechs Einzelteilen, wobei diese eine leichte Ausbauchung nach Westen aufweisen und entsprechend dem Verlauf der Bahnhofstraße, das heißt parallel zu dieser, nach Süden hin verlaufen. Die Gesamtlänge beträgt hier ca. 32 m, bis hin zur südwestlichen Grundstücksecke. Ab dieser Grundstücksecke verläuft die Grundstücksgrenze linear und einteilig nach Nordosten hin, mit einer Länge von ca. 4 m auf die südöstliche Grundstücksgrenze hin. Die östlichen Grundstücksgrenzen bestehen wiederum aus sechs Teilen, diese verlaufen grob parallel zur westlichen Grundstücksgrenze, in einem Abstand zu dieser von ca. 3,8 – 4 m. Die Gesamtlänge beträgt hier ca. 31 m. Die Ausdehnung des langestreckten Grundstücks beträgt in Nordsüd-Richtung ca. max. 32 m.

Topographie: Beide Grundstücke weisen keine wesentlichen Höhenänderungen auf und können als eben beschrieben 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 des Bauamts der Marktgemeinde Gars am Inn, sowie des Landratsamtes Mühldorf kann nach derzeitigem Kenntnisstand demnach davon ausgegangen werden, dass für das Grundstück kein Altlastenverdacht besteht.

Hinweis:

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

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

3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 853/102:

3.1 Objektbeschreibung - allgemein

(lt. vorgenommener Ortseinsicht)

Die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 853/102 aufstehenden Gebäude wurden von außen u. innen in Augenschein genommen. Eine Begehung war zum Zeitpunkt der Besichtigung uneingeschränkt möglich.

3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein

Einfamilienwohnhaus – Reiheneckhaus, sowie Garage:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 853/102 ist ein Einfamilienhaus – Reihenendhaus, sowie eine Reihenendgarage, aufstehend. Das Wohngebäude ist voll unterkellert, hat Keller-, Erd-, Ober-, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Letzteres ist kein Vollgeschoss. Aufstehend ist hier ein Satteldach. Das Garagengebäude ist als eingeschossig anzusehen, es ist ein Stellplatz integriert, aufstehend ist hier ein geneigtes Pultdach.
Aufgrund der Bebauung des Bewertungsgrundstücks mit einem Reihenendhaus, steht das Wohngebäude faktisch auf der nördlichen Grundstücksgrenze auf. Die Reihengarage ist mit der nordöstlichen Trauffassade teilweise, als auch mit der nordwestlichen Längsfassade, hier grenzt die Nachbargarage direkt an, gänzlich auf Grundstücksgrenzen aufstehend.
Zum Besichtigungstag ist eine Wohneinheit gegeben, diese wird eigengenutzt, ebenso die Garage, eine Vermietung war zum Zeitpunkt der Besichtigung weder beim Wohngebäude, noch beim Garagengebäude, gegeben.

Das Grundstück Fl.-Nr. 853/102 ist über die Holunderstraße anfahrbar bzw. zu begehen. Ebenso ist es über den Ginsterweg zu begehen, bzw. ist vom diesen aus über die private Verkehrsfläche – Grundstück Fl.-Nr. 853/104 – auch zu begehen und zu befahren. Der Hauptzugang (Hauseingang) ist von der Holunderstraße / vom Ginsterweg aus erreichbar, dieser befindet sich an der östlichen Trauffassade. Das Garagengebäude wird vom Ginsterweg über die private Verkehrsfläche (Privatstraße) aus befahren.

Die Legalität der baulichen Anlage wird seitens des SV unterstellt.

Insgesamt 1 Wohneinheit, 1 Garagenstellplatz

Wohngebäude

KG Abgeschlossener Treppenraum / Flur. Heizraum, Keller 1, Keller 2, Keller 3.

EG Offener Treppenraum, hin zum Wohn- u. Essbereich. Gang mit angeschlossener Garderobe, Wc, Küche.

OG Abgeschlossener Treppenraum / Flur. Eltern, Bad / Wc, Kind. Balkon Ost.

DG Abgeschlossener Treppenraum / Flur, Zimmer Ost, Zimmer West, Schrankraum.

Garagengebäude

EG Ein Garagenraum.

Baujahr: Wohngebäude 1997 / 1998
Garagengebäude 1997 / 1998

Erweiterung,
Sanierung,

Renovierung, Erneuerung:

Bis zum Stichtag, 02.04.2026, sind folgende, wesentliche Maßnahmen bekannt:

Wohngebäude

Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte wohl ebenso 1997 / 1998, bzw. unmittelbar danach.

Der westseitige Balkon oberhalb des Erkers im OG wurde lt. Angabe aufgrund Undichtigkeit zurückgebaut. Zeitpunkt nicht bekannt. Anstatt des Balkons ist nun eine Blechverkleidung der auskragenden Platte gegeben.

Desweiteren sind kleinere, für die Bewertung nicht relevante Reparatur-, Instandhaltungsmaßnahmen, sowie evtl. sog. Schönheitsreparaturen durchgeführt worden.

Garagengebäude

Es sind wohl kleinere, für die Bewertung nicht relevante Reparatur-, Instandhaltungsmaßnahmen, sowie evtl. sog. Schönheitsreparaturen durchgeführt worden.
Der Zeitpunkt des Anbaus – überdachter Freisitz, südseitig des Garagengebäudes – ist nicht bekannt.

Bau- u. Unterhaltungszustand:

Die Kellerumfassung, die Geschossdecken, das Umfassungsmauerwerk, oder auch Massivtreppen – 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 keinerlei gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt werden. Es ist eine ordentliche, solide Bausubstanz aufgrund der konventionellen Bauweise (Mauerwerksbau) gegeben.

Beispiele Wohngebäude:

- Evtl. „verdeckte" Schäden auskragende Platte mit Aufbau über Wintergarten – lt. Angabe Rückbau Balkon aufgrund Wassereintritts – Reparatur durch Blechverkleidung.
- Wintergartenelement Westfassade, ggf. undicht, zu öffnende Elemente nicht gänzlich zu schließen.
- Übliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren, partiell stark.

Beispiele Garagengebäude:

- Übliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren, partiell stark.

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.

Beispiele Wohngebäude:

- Putz- u. Anstrichschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit im Sockelbereich. Feuchteschäden im Sockelbereich.
- Kleinere Putzrisse, -abplatzungen.
- Fensterelemente partiell außenseitig stark abgewittert, teils mit Anstrichschäden.
- Franz. Balkongitter stark abgewittert, wirkt provisorisch – große Gaube westseitig.
- Fliesenrisse (z. B. Bodenbelag Balkon).
- Tragende Holzkonstruktionen, Holzverkleidungen außenseitig teils stark abgewittert.
- Rolläden Westfassade geschädigt durch Hagel.
- Übliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren, partiell teils stark.
- Sanitäre Ausstattung im Bereich KG, EG, sowie OG, aus dem Baujahr, wirkt teils gebraucht, abgenutzt.
- Balkongeländer Ost morsch, verfault – Schutzfunktion nicht mehr gegeben / fehlende Absturzsicherung.
- Fehlende Absturzsicherung aufgrund nicht versperrter Zugangsmöglichkeit zum Dach über Wintergarten.
- Gebäudetechnik – entsprechend Baujahr – dadurch teils veraltet.

Beispiele Garagengebäude:

- Putz- u. Anstrichschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit im Sockelbereich. Feuchteschäden im Sockelbereich.
- Kleinere Putzrisse, -abplatzungen.
- Tragende Holzkonstruktionen, Holzverkleidungen außenseitig teils abgewittert.
- Übliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren, partiell teils stark.
- Gebäudetechnik – entsprechend Baujahr – dadurch teils veraltet.

Ansonsten sind im Bereich dieser Ausbauteile, augenscheinlich keine gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt worden. Verdacht auf Hausschwamm besteht weder beim Wohn- noch beim Garagengebäude.

Beispiel Außenanlage:

- Teils starke Verwerfungen / Setzung im Bereich der befestigten Flächen.
- Übliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren, partiell teils stark.

Zustand allgemein:

Wohngebäude, Garagengebäude – diese werden augenscheinlich instandgehalten, also „normal“ bewirtschaftet. Seit der Erbauung 1997 – 1998 wurde das Dachgeschoss ausgebaut – vermutlich während der Baujahre, bzw. kurz danach. Ansonsten fanden lt. Angabe keinerlei relevante Renovierungs-, Instandhaltungs- oder auch Modernisierungsarbeiten statt. Dies ist auch zutreffend für die

Gebäudetechnik (z. B. Heizungsanlage), als auch für die sanitäre Ausstattung.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Wohn- u. Garagengebäude im „normal" bewohnbaren Zustand. Folglich kann man von einer „normalen" Bewirtschaftung der Gebäude ausgehen. Es ist jedoch augenscheinlich, dass zum Zeitpunkt der Besichtigung diese „normale" Bewirtschaftung „etwas stockt". So ist Instandhaltungsrück- oder Reparaturstau gegeben, welcher auch im Hinblick auf Sicherheit relevant ist – Balkon Ost, Dach über Wintergarten.
Die vorab aufgeführten, vorhandenen Schäden oder auch Mängel sind allesamt mit üblichem Aufwand zu reparieren.

Hinsichtlich Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz), Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinsichtlich machbarer Technik, etc., entspricht das besichtigte Wohn- u. Garagengebäude dem Baujahr. Ein Energieausweis (n. Enev) liegt n. Angabe eines Miteigentümers nicht vor.

3.1.2 Baubeschreibung:

Bezeichnung:	Holunderstr. 38, 83555 Gars-Bahnhof
Baujahr:	1997 – 1998
Grundrisse:	Wohngebäude

Die Grundrisse der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert. Es hat ein ausgebautes Keller-Erd- u. Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Wohngebäude beinhaltet gesamt eine Wohneinheit.

Kellergeschoss: Das Kellergeschoss ist über der Gebäudemittig anliegenden Geschosstreppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Man gelangt in den abgeschlossenen Treppenraum. An der Komunwand liegt westseitig der Heizraum an. Dieser ist zu begehen vom Keller 1, anliegend an der südwestlichen Gebäudeecke. Gegenüber dem Treppenraum / Flur liegt Gebäudemittig der Keller 2 an. Über die gesamte östliche Trauffassade erstreckt sich der Keller 3. Mit Ausnahme des Heizraums sind sämtliche Räume vom Treppenraum / Flur aus zu begehen.

Erdgeschoss: Der Hauseingang liegt an der westlichen Trauffassade an. Man betritt einen Gang, mit angeschlossener Garderobe, welche an der Komunwand anliegt. Von dieser Garderobe aus ist ein Wc zu begehen, welches an der nordostseitigen Gebäudeecke situiert ist. Vom Gang aus ist auch die Küche, gelegen an der südostseitigen Gebäudeecke, zu erreichen. Gebäudemittig an der Komunwand, liegen die Geschosstreppen hinunter zum Keller-, bzw. hinauf zum Obergeschoss an. Der Treppenraum ist hier nach Süden hin offen, zum Wohn- u. Essbereich. Über den Wohnbereich ist die westseitige Terrasse zu begehen.

Obergeschoss: Das Obergeschoss ist über die Gebäudemittig anliegenden Geschosstreppe vom Erdgeschoss aus zu begehen. Man erreicht den abgeschlossenen Treppenraum / Flur. Über die gesamte Westfassade erstreckt sich hier ein Elternschlafzimmer. Von diesem aus ist auch der westseitige Balkon zu begehen. Gebäudemittig, gegenüber dem Treppenraum, ist südlich ein Bad / Wc angeordnet. An der südostseitigen Gebäudeecke befindet sich ein Kinderzimmer, ebenso eines an der nordostseitigen Gebäudeecke. Von letzterem ist der ostseitige Balkon zu begehen. Sämtlich Räume im Obergeschoss sind vom Treppraum / Flur aus zu erschließen.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist vom Obergeschoss über die Gebäudemittig an der Komunwand anliegende Geschosstreppe zu erreichen. Man erreicht den abgeschlossenen Treppenraum / Flur. Diesem gegenüber liegt an der südlichen Giebelfassade eine kleine Abstelle an. Über dem Treppenraum sind das östliche, sowie das westliche Zimmer zu erschließen.

Grundrisse: Garagengebäude

Das Garagengebäude ist als eingeschossig zu sehen, es ist nicht unterkellert. Auch ist es räumlich nicht unterteilt.

Erdgeschoss: Über die Privatstraße (private Verkehrsfläche) – Fl.-Nr. 853/104 – ist das auf Grundstück Fl.-Nr. 853/102 aufstehende Garagengebäude zu befahren, nämlich über das Garagentor an der südwestseitigen Firstfassade. Zu begehen ist das Garagengebäude auch vom Garten aus, durch eine Tür an der nordostseitigen Trauffassade. Es ist ein Stellplatz ist gegeben.

Ausstattung der Räume in den einzelnen Geschossen – Wohngebäude, Garagengebäude:

Wohngebäude

<u>Kellergeschoss Wohngebäude</u>

- Treppenraum, Flur	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Stb.-decke, gespachtelt, gestrichen
	Sonstiges	Direkter Zutritt zur Geschosstreppe KG – EG Heizkörper Hauptverteilung Elektro
- Vorratskeller	Boden	Beton / Estrich geschliffen
	Wandoberfläche	Beton, gestrichen, Putz, gestrichen
	Decke	Beton, gestrichen
	Sonstiges	./.
- Keller, groß	Boden	Beton / Estrich geschliffen
	Wandoberfläche	Beton, gestrichen, Putz, gestrichen
	Decke	Beton, gestrichen

	Sonstiges	Wasser-, Strom-, Gasanschluss Kanal (Schmutzwasser)
- Keller Waschen	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Beton, gestrichen, Putz, gestrichen
	Decke	Beton, gestrichen
	Sonstiges	Ausgußbecken Waschmaschine, Trockner
- Keller Heizung	Boden	Beton / Estrich
	Wandoberfläche	Beton, gestrichen, Putz, gestrichen
	Decke	Beton, gestrichen
	Sonstiges	Kamin Heizkessel

Erdgeschoss Wohngebäude

- Gang mit Garderobe	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Raufaser, gestrichen
	Sonstiges	Hauseingangstür Heizkörper
- Wc	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Fliesen
	Decke	Raufaser, gestrichen
	Sonstiges	Waschbecken, Toilette Heizkörper
- Wohnen /Essen Treppenraum	Boden	Fertigparkett
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Raufaser
	Sonstiges	Direkter Zugang zu den Geschosstreppen KG – EG, EG – OG Wintergartenvorbau Heizkörper Kaminofen
- Küche	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen, Fliesenspiegel
	Decke	Raufaser
	Sonstiges	Einbauküche Heizkörper

Obergeschoss Wohngebäude

- Treppenraum, Flur	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Stb.-decke gespachtelt, Anstrich
	Sonstiges	Direkter Zugang zu den Geschosstreppen EG – OG, OG – DG
- Eltern	Boden	Kork
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Stb.-decke gespachtelt, Anstrich
	Sonstiges	Heizkörper Offener, nicht gesicherter Zugang zum Dach über Wintergartenvorbau
- Kind	Boden	Laminat
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Stb.-decke gespachtelt, Anstrich
	Sonstiges	Heizkörper
- Bad / Wc	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Fliesen, deckenhoch
	Decke	Stb.-decke gespachtelt, Anstrich
	Sonstiges	Badewanne, Waschbecken, Toilette Heizkörper

<u>Dachgeschoss Wohngebäude</u>

- Treppenraum, Flur	Boden	Fliesen
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Trockenbau, gestrichen
	Sonstiges	Direkter Zugang zur Geschosstreppe OG – DG Dachflächenfenster
- Abstelle	Boden	Fertigparkett
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen, Leichtbauwände, gestrichen
	Decke	Trockenbau, gestrichen
	Sonstiges	Der Raum hat keine natürliche Belichtung
- Zimmer West	Boden	Kork
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen, Leichtbauwände, gestrichen
	Decke	Trockenbau, gestrichen
	Sonstiges	Große Gaube
- Zimmer Ost	Boden	Teppich
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen, Leichtbauwände, gestrichen
	Decke	Trockenbau, gestrichen

	Sonstiges	Kleine Gaube

Garagengebäude

Erdgeschoss, Garagengebäude

- Garage EG	Boden	Stahlbetonboden / Zementestrich
	Wandoberfläche	Putz, gestrichen
	Decke	Dachkonstruktion, Schalung
	Sonstiges	Ein Garagentor (Kipptor, elektrischer Antrieb, Holzverkleidung auf Stahlunterkonstruktion), eine hölzerne Zugangstür Partiell eingezogene Holzbalkendecke

Wohngebäude

Anzahl der Geschosse:	Wohngebäude – KG, EG, OG, DG (kein Vollgeschoss).
Art:	Wohngebäude - konventioneller Mauerwerksbau mit aufstehendem Satteldach.
Fundamente, Bodenplatte:	Stahlbeton.
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Umfassungswände im KG als Stahlbetonwände.
Oberfläche d. Außenwände:	Außenseitig vorwiegend Putz mit Anstrich; zusammengesetzte Fassadenelemte (Wintergartenvorbau). Innenseitig Putz m. Anstrich, od. nur Anstrich; Fliesen.
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt, Anstrich, Fliesen Trockenbauwände, Anstrich Fliesen
Oberfläche d. Innenwände:	Vorwiegend Putz mit Anstrich, teils gefliest, im KG Beton mit Anstrich.
Decken:	Über KG: Stahlbetondecken Über EG: Stahlbetondecken Über OG: Stahlbetondecken Über DG: Dachwerk, mit Trockenbau verkleidet
Oberfläche d. Decken:	Stb.-decken: gespachtelt u. Anstrich, Raufaser. Trockenbau mit Anstrich.
Treppen:	Halbgewendelte Treppenläufe aus Stahlbeton, KG – EG, EG – OG, OG – DG. Treppenläufe allseits verputzt mit Anstrich, lediglich Trittstufen mit Massivholzstufen belegt. Einfaches Holz-Stabgeländer mit Handlauf.
Dach:	Wohngebäude: Aufstehendes Satteldach m. Traufpfetten, sowie Firstpfette.

Dacheindeckung:	Wohngebäude: Schindeleindeckung (Betonpfannen rot) auf Lattung, Pappe, Schalung. Verblechungen in Kupferblech. Dachgauben kupferverkleidet. Westseitig Dachflächenfenster.
Dachentwässerung:	Regenrinnen traufseitig und Standrohre an den Fassaden in Kupferblech.
Entwässerung:	Ableitung über Regenrinnen am Dach u. Standrohre an den Gebäudefassaden.
Fenster, Fenstertürelemente:	Holzfenster- u. –fenstertüren mit Isolierverglasung, aus dem Baujahr (Typ IV 68). Kellerfenster: Holzfenster mit Isolierverglasung mit zugehörigen Lichtschächten.
Fensterbänke:	Außenseitig Alublech, stranggepresst. Innenseitig Holz.
Rolläden:	Kunststoff-Rollläden vorhanden.
Türen außen:	Hauseingangstürelement in Holz- / Glaskonstruktion.
Türen innen:	Stahltür, KG, Heizraum. KG – einfache Zargentüren, beschichtete, glatte Türblätter, weiß. EG, OG, DG – Zargentüren, furnierte Türblätter.
Bodenbeläge:	Diverse Bodenbeläge: Estrich-böden, Fertigparkett, Fliesen, Teppich, Kork, Laminat.
Kamine:	Im Wohngebäude ist ein zweizügiger Kamin vorhanden. Angeschlossen ist hier der Heizkamin (KG), sowie ein Kaminofen (EG).
Heizung:	Der Heizungsraum ist im Kellergeschoss nordwestlich situiert, er liegt an der Komunwand an. Er ist nicht direkt vom Flur / Treppenraum aus zu begehen, sonder über den an der südwestlichen Gebäudeecke anliegenden Waschraum. Es ist ein Gas-Spezial Heizkessel, Fabrikat „Sieger“ vorhanden, Wärmeleistung 16 kW, Baujahr ca. 1997 / 1998. Dieser ist an dem in Heizraum befindlichen Kamin angeschlossen. Warmwasserspeicher befindet sich unterhalb des Heizkessels.
Nassräume, Ausstattung:	KG: Waschkeller, Waschmaschine, Wäschetrockner, sowie Ausgußbecken. EG: Wc – Waschbecken u. Toilette sind vorhanden. Böden u. Wände (deckenhoch) sind gefliest. OG: Bad / Wc – Badewanne, Waschbecken u. Toilette sind vorhanden. Böden u. Wände (deckenhoch) sind gefliest.

	Die sanitären Gegenstände in allen Gebäudeteilen stammen wohl primär aus dem Baujahr, durchwegs ist einfacher bis mittlerer Standard gegeben. Im Bereich der vorgenannten Nassräume (EG, OG) sind die Böden gefliest, sowie die Wände deckenhoch gefliest.
Warmwasserversorgung:	Erfolgt über Zentralheizung.
Gebäudetechnik:	Stom- u. Wasseranschluss sind an der westlichen Umfassungswand (KG) im Bereich des großen Kellerraums gegeben. Der Gasanschluss erfolgt ebenso an der westlichen Umfassungswand (KG), in Nähe Komunwand. Der Schmutzwasserkanal verlässt das Kellergeschoss auch vom großem Kellerraum aus, Richtung Westen.
	Der Großteil der vorhandenen Installationen stammen wohl aus dem Baujahr 1997 / 1998.
Besonderheiten:	Keine.
Schall- u. Wärmeschutz:	Entsprechend Baujahr, 1997.
Gesamtausstattung:	Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
Bau- und Unterhaltungszustand:	S. o., unter Punkt 3.1.1!
Zustand allgemein:	S. o., unter Punkt 3.1.1!

Garagengebäude

Anzahl der Geschosse:	EG
Art:	Garagengebäude (Reihenendgarage) - konventioneller Mauerwerksbau mit aufstehendem Pultdach.
Fundamente, Bodenplatte:	Stampfbeton, Stahlbeton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt.
Oberfläche d. Außenwände:	Außenseitig Putz mit Anstrich.
Decken:	Über EG: Dachwerk, mit Trockenbau verkleidet.
Oberfläche d. Decken:	Anstrich.
Dach:	Garagengebäude: Aufstehendes Pultdach m. Trauf- u. Mittel- u. Firstpfette.
Dacheindeckung:	Garagengebäude: Schindeleindeckung (Betonpfannen rot) auf Lattung, Pappe, Schalung. Verblechungen in Kupferblech.
Dachentwässerung:	Regenrinnen traufseitig an der Ostfassade in Kupferblech.

Entwässerung:	Ableitung über Regenrinnen in Kupfer.
Türe außen:	Einfache Stocktür in Holzkonstruktion (EG).
Tore:	Einfaches Stahltor (Kipptor) mit außenseitiger Holzverkleidung; elektrisch Antrieb.
Bodenbeläge:	Vermutlich Verbundestrich auf Bodenplatte.
Gebäudetechnik:	Strom vorhanden.
Besonderheiten:	Keine.
Gesamtausstattung:	Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
Bau- und Unterhaltungszustand:	S. o., unter Punkt 3.1.1!
Zustand allgemein:	S. o., unter Punkt 3.1.1!

3.1.3 Fassaden:

Wohngebäude

Fassaden West:

Trauffassade. Verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetztem Sockel. Links „vorspringende" Komunwand (EG, OG), entsprechend Tiefe Wintergartenvorbau. Im EG ab Komunwand Wintergartenvorbau, mit Zugangstür zur Terrasse / zum Garten. Im OG eine Balkontür, etwa Fassadenmittig. Vormals vorhandener Balkon über Wintergarten wurde rückgebaut, die Deckenplatte über Wintergarten mit Kupferblech verkleidet. Über Balkontür, sich aus der Fassade entwickelnde, große Dachgaube im DG, mit Balkontür sowie franz. Balkongitter.
Komunwand im Bereich unterhalb Dachüberstand entsprechend „zurück genommen". Dachfläche mittels Betonpfannen (rot) gedeckt. Aufstehender Kamin auf der linken Dachhälfte. Dachentwässerung über Regenrinne, Standrohr rechts an der Fassade.

Fassade Süd:

Giebelfassade. Verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetztem Sockel; keine Fassadenelemente (Fassade auf Grundstücksgrenze aufstehend).
Geringfügiger (ca. 15 cm) Dachvorsprung. Ortgangbrett, Ortgangziegel. Kein Dachüberstand.

Fassade Ost:

Trauffassade. Verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetztem Sockel. Rechts „vorspringende" Komunwand (EG, OG), entsprechend Tiefe Balkon. Zugangsstufe ab Hauseingangstür bis hin zur Komunwand. Im EG linksseitig stehendes Fensterelement, etwa Gebäudemittig Hauseingangstür, sowie rechts ein kleines, stehendes Fensterelement. Im OG linksseitig stehendes Fensterelement, rechts Balkontür. Balkon im Bereich der rechten Fassadenhälfte bis hin zur Komunwand. Hölzernes Balkongeländer.
Dachfläche mit aufstehender, kleiner Gaube mit stehendem Fensterelement. Komunwand im Bereich Dachüberstand „zurück genommen". Dachfläche mittels Betonpfannen (rot) gedeckt.

Ein Dachflächenfenster. Dachvorsprung ca. 50 cm. Dachentwässerung über Regenrinne, Standrohr links an der Fassade.

Fassade Nord:

Giebelfassade – Komunwand, doppelwandig.

Garagengebäude

Fassade West:

Firstfassade. Mauerwerksfassade verputzt mit abgesetztem Sockel. Ein Zufahrtstor zum Garagenraum.
Geringer Dachvorsprung, Firstbrett, sowie Firstziegel.

Fassade Süd:

Giebelfassade. Mauerwerksfassade verputzt mit abgesetztem Sockel. Rechte Fassadenseite mit vorgebautem hölzernen Freisitz, überdacht mit Blech.
Dachvorsprung ca. 40 cm, Ortgangbrett, Ortgangziegel.

Fassade Ost:

Trauffassade. Mauerwerksfassade verputzt, mit abgesetztem Sockel. Fassade teils aufstehend auf Grundstücksgrenze. Links Zugangstür zum Garagenraum.
Dachvorsprung ca. 40 cm, Dachentwässerung über Regenrinne.

Fassade Nord:

Giebelfassade – Komunwand, doppelwandig.

Siehe auch Photos!

3.2 Außenanlagen, Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104:

An wesentlichen, Außenanlagen einfacher bis durchschnittlicher Art, sind vorhanden: befestigte Flächen, Wege, Rasenfläche, mit aufstehenden Bewuchs (Hecken, Sträucher, kleine Bäume), Einfriedungen.

Der Vorplatz östlich des Wohngebäudes (Fl.-Nr. 853/102) bis hin zum hier anliegenden Ginsterweg ist vollständig mit verschiedenem Betonpflaster befestigt. An der nördlichen Grundstücksgrenze aufstehend ist hier ein einfaches, hölzernes „Müllhäuschen“ mit Blechabdeckung. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ab Wohngebäude ein einfacher Maschendrahtzaun bis hin zum Ginsterweg. Die aus einer Holzwand bestehende Einfriedung an der nördlichen Grundstücksgrenze ist wohl zugehörig zum Nachbargrundstück.

Der Bereich westlich vor dem Wohngebäude (Fl.-Nr. 853/102) ist als Terrasse angelegt, diese ist gepflastert (Betonsteinplatten). Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Zuwegung zum Garagengebäude gegeben (Betonsteinpflaster). Auch vor dem Garagengebäude selbst, sowie im Bereich des südlich vorgebauten Freisitz ist Betonsteinpflaster vorhanden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke,

sowie eine Holzwand aufstehend, beides wohl zugehörig dem benachbarten Grundstück. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind ab Wohngebäude zunächst ein Holzgeflecht als Einfriedung vorhanden, sowie ein Maschendrahtzaun, dieser reicht bis zur südwestlichen Grundstücksecke. Auch hier ist ab Wohngebäude ein Holzgeflecht, sowie anschließend eine Hecke gepflanzt, bis etwas über der westlichen Fassade des Garagengebäudes hinaus. Ab südlicher Grundstücksgrenze verläuft bis zur Westfassade des Garagengebäudes ebenso ein Maschendrahtzaun, mit Zugangstür (zw. Garagengebäude u. vorbeschriebenen Zaun) zum Garten, auch dieser Zaun ist hinterpflanzt mit eine Hecke.
Der Vorplatz des Garagengebäudes vor dessen Westfassade ist gepflastert (Betonsteinpflaster). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Maschendrahtzaun, hinterpflanzt mit einer Hecke, bis zur nordwestlichen Grundstücksecke. Im Bereich westlich des Garagengebäudes sind keinerlei Einfriedungen vorhanden.
Ansonsten ist Rasenfläche vorhanden, mit aufstehenden Bewuchs, Hecken, Baum, etc..

Das Grundstück Fl.-Nr. 853/104 ist vollflächig mit Betonsteinpflaster belegt, es dient als private Verkehrsfläche der Reihenhausanlage.

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 1997 / 1998.
Insgesamt sind die Außenanlagen im ähnlichen Zustand wie das Gebäude zu sehen, sie werden offensichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, instand gehalten.

3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:

Siehe unter Bau- u. Unterhaltungszustand (Punkt 3.1.1), Zustand allgemein, oben!

3.4 Flächenberechnung

(lt. vorgenommen, überschlägigen Aufmaß)

3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:

Grundfläche / Überbaute Flächen

Wohngebäude

Grundfl. I	11,0x5,675 + (3,725+3,075)/2 x 1,375	67,10 m²
Grundfl. I (Terrasse West)	(5,70x2,10)/2	5,99 m²
Grundfl. I (Zugangsseite Ost)	(5,00x5,675) /2	14,19 m²

Garagengebäude

Grundfl. II	6,24x4,78	29,83 m²
Grundfl. II (Freisitz südlich vor Garagengebäude)	3,10x1,90	5,89 m²

Grundfl. I (Zugangsseite Ost)	(5,00x5,675) /2	14,19 m²
Grundfl. II (Sonstiges, frei geschätzt)		5,00 m²
Grundfläche I, gesamt		87,28 m²
Grundfläche II, gesamt		54,91 m²
Grundfläche / Überbaute Fläche gesamt		142,19 m²
Grundstücksgröße		277 m²
Grundfläche I + II		142,19 m²
Grundflächenzahl GRZ	(142,19) m² / 277 m²	0,51

Bruttogrundflächen:

Wohngebäude

KG, Typ A	11,00x5,675 + (3,725+3,075)/2 x 1,375	67,10 m²
EG, Typ A	11,00x5,675 + (3,725+3,075)/2 x 1,375	67,10 m²
OG, Typ A	11,00x5,675	62,43 m²
DG, Typ A	11,00x5,675	62,43 m²
		259,06 m²

Garagengebäude

EG, Typ A	6,24x4,78	29,83 m²

Freisitz südlich vor Garagengebäude

EG Typ B	3,10x1,90	5,89 m³
		35,72 m²

Wohngebäude Bruttogrundfläche gesamt, Typ A, Typ B	259,06 m²
Garagengebäude Bruttogrundfläche gesamt, Typ A, Typ B	35,72 m²

3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

Wohngebäude

EG	11,00x5,675 + (3,725+3,075)/2 x 1,375		67,10 m²
OG	11,00x5,675		62,43 m²
DG	kein Vollgeschoss!		
	Geschossfläche gesamt		129,53 m²
	Grundstücksgröße		277 m²
	Geschossfläche		259,92 m²
	Geschossflächenzahl GFZ	129,53 m² / 277 m²	0,47

3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:

Wohngebäude Erdgeschoss

- Gang mit Garderobe	2,855 x 1,845 + 1,245 x 1,36	6,96 m²
- Wc	1,35 x 1,075	1,45 m²
- Wohnen / Essen, Treppenraum	2,745 x 0,375 – 0,65 x 0,28 + 3,345 x 5,095 + 3,345 x 0,385 + 1,25 x (3,345+2,535) /2 + 4,945 x (3,225 – 1,40)	31,88 m²
- Küche	3,10 x 2,085	6,46 m²
	Zwischensumme	46,75 m²
	Abzügl. 3 %	- 0,00 m²
	Zwischensumme	46,75 m²
- Terrasse West	(5,70 x 2,10) /2	5,99 m²
	Erdgeschoss (EG) gesamt	52,74 m²

Wohngebäude Obergeschoss

- Treppenraum / Flur	3,225 x 3,11 – 3,225 x 1,40	5,51 m²
- Eltern	5,11 x 3,36 – 0,64 x 0,37	16,93 m²
- Kind	5,095 x 3,11	15,85 m²
- Bad / Wc	3,22 x 1,69	5,44 m²
	Zwischensumme	43,73 m²
	Abzügl. 3 %	- 0,00 m²

Zwischensumme		43,73 m²
- Balkon Ost	((2,63 + 2,88) /2 x 0,99) /2	1,36 m²
Obergeschoss (OG) gesamt		45,09 m²

Wohngebäude Dachgeschoss

- Treppenraum / Flur	3,22 x 1,75	5,635 m²
- Zimmer Ost	(5,125 – 0,845) x 0,45 + 2,00 x 1,475 + 0,845 x 2,46 + ((5,125 – 0,845) x 1,44) /2)	10,04 m²
- Zimmer West	1,69 x 1,975 + 3,125 x 0,685 – 0,635 x 0,365 + 1,29 x 2,675 + ((1,905 x 2) x 1,44) /2)	11,44 m²
- Abstelle	1,975 x 1,49 – 0,53 x 0,14	2,87 m²
Zwischensumme		29,99 m²
Abzügl. 3 %		- 0,00 m²
Dachgeschoss (DG) gesamt		29,99 m²

EG	52,74 m²
OG	45,09 m²
DG	29,99 m²
Wohnfläche gesamt	127,82 m²

3.4.4 Aufstellung Nutzfläche:

Garagengebäude

- Garagenraum	5,72 x 4,35	24,88 m²
Zwischensumme		24,88 m²
Abzügl. 3 %		- 0,00 m²
Nutzfläche gesamt		24,88 m²

3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:

Kellergeschoss (Wohngebäude)

- Flur / Treppenraum	3,23 x (3,555 – 1,00)	8,25 m²
- Vorratskeller	3,23 x 1,50	4,85 m²

- Keller groß	5,205 x 3,185	16,58 m²
- Keller Waschen	3,45 x 2,92	10,07 m²
- Keller Hzg.	(3,125 + 2,48) /2 x 0,995 + 1,12 x 0,31 + 3,44 x 2,01 - 0,67 x 0,28	9,86 m²
Zwischensumme		49,61 m²
Abzügl. 3 %		- 0,00 m²
Kellergeschoss (KG) gesamt		49,61 m²

3.5 Berechnungen zum umbauten Raum

Wohngebäude

KG, Typ A	11,00x5,675 x (0,40+2,55) + (3,725+3,075) /2 x 1,375 x (0,40+2,55)	197,95 m³
EG, Typ A	11,00x5,675 x (2,75) + (3,725+3,075) /2 x 1,375 x (2,75)	184,53 m³
OG, Typ A	11,00x5,675 x (2,75)	171,67 m³
OG, Typ B (Balkon Ost)	(2,73 + 2,98) /2 x 1,09) x (1,00)	3,11 m³
DG, Typ A	11,00x5,675x(0,35+3,885/2) + (1,90x2,75) /2 x 1,66 + (1,35x1,90) /2 x 1,185	148,97 m³
Wohngebäude gesamt		706,23 m³

Garagengebäude

EG / DG, Typ A	6,24x4,78 x (0,20 + (3,70+2,60)/2)	99,92 m³

Freisitz südlich vor Garagengebäude

EG / DG, Typ a	3,10x1,90 x (0,10+2,40)	14,73 m³

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 einfliesen 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 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 die 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 die 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 die 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 verbriefter Verkäufe ermittelt werden.

4.1 Bodenwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV)

zum Stichtag: 02.04.2026

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu bestimmen (§ 16 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 verbriefter Verkäufe ermittelt werden, abgeleitet werden, wenn deren zu Grunde liegende Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

4.2 Flurstück:

Flurstück: Fl.-Nr. 853/102 Größe: 227 m²
Gemarkung: Mittergars

Flurstück: Fl.-Nr. 853/104 Größe: 126 m²
Gemarkung: Mittergars

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

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Mühldorf liegen keinerlei „stichtagsnahen", Verkaufsfälle für Wohngebietsflächen im erweiterten Bereich (Richtwertzone) des Bewertungsobjektes vor. Somit fehlen Vergleichspreise in ausreichender Anzahl.

Bodenrichtwerte: 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 (Markt Gars a. Inn) ermittelt:

Gars-Bahnhof
W 295,00 Euro/m², ebf.,
Richtwertzone 6.006

Gars-Bahnhof
MI 210,00 Euro/m², ebf.
Richtwertzone 6.007

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) von 2024! Eine evtl. konjunkturelle Entwicklung ist aufgrund „Abstand" des Zeitpunktes der Richtwertfestsetzungen zum Stichtag ggf. zu berücksichtigen! Lt. Auskunft Gutachterausschuss Mühldorf a. Inn ist keine eindeutige Tendenz gegeben, bei nur sehr wenigen, evtl. geeigneten Verkaufsfällen, ist eine sehr hohe Bandbreite gegeben. Es ist eher von einer stagnierenden, sowie leicht rückläufigen Entwicklung im Landkreisgebiet auszugehen. Speziell für den Markt Gars a. Inn geht man aufgrund der vorhandenen, wenigen Verkäufe im Zeitraum 2024 – 2026 von einer eher rückläufigen Tendenz aus.

Erschließungskosten (Markt Gars a. Inn) siehe auch unter Beiträge allgemein!

Grundstück Fl.-Nr. 853/102:

In der Richtwertliste (01.01.2024) werden für den Markt Gars am Inn explizit keine Erschließungskosten genannt – die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei ermittelt, d. h., hierin beinhaltet sind durchschnittliche Erschließungskosten. Diese werden frei geschätzt auf:

Wohnbau-, Misch-, Dorfgebiete	ca. 60,00 – 70,00 Euro/m²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	ca. 40,00 – 70,00 Euro/m²

Anmerkung: Für das zu bewertende Grundstück sind die Kosten für die Erschließung n. § 127 BauGB in Höhe von 30,68 Euro/m² bekannt (Straßenerschließung). Nach KAG bekannt sind bekannt die Kosten für die Kanalherstellung, in Höhe von 18,34 Euro/m², sowie die Kosten für Wasser, in Höhe von 8,58 Euro/m². Nicht bekannt sind die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten nach KAG, für Strom. Letztere dürften jedoch ebenfalls in geringer Höhe angefallen sein, ähnlich den Kosten für die Wasserherstellung. Die tatsächlichen, bekannten Erschließungskosten summieren sich somit auf ca. 65,00 Euro/m². Wie unter Punt 2.6 begründet, sind die lt. Richtwertliste (Landkreis Altötting) genannten, durchschnittlichen Erschließungskosten in Höhe von 30,00 – 35,00 Euro/m² (n. § 127 BauGB, Wohnbaugebiete), bzw. die o. a., geschätzten Erschließungskosten, für das Bewertungsgrundstück wohl zutreffend. Ein gesonderter Ansatz der Erschließungskosten erfolgt somit nicht!

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

Vergleichswerte: Wohngebietsflächen: Nicht bekannt, folglich auch nicht in ausreichender Zahl!

Richtwerte: Richtwertzone 6.006
295,00 Euro/m², ebf. (für Wohngebietsfläche)
Richtwertzone 6.007
210,00 Euro/m², ebf. (für Mischgebietsfläche)

Der SV orientiert sich an den Richtwertzonen 6.006 „Gars-Bahnhof W", sowie 6.007 „Gars-Bahnhof MI". Beide zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 853/102, sowie Fl.-Nr. 853/104 sind eindeutig innerhalb der Richtwertzone 6.006 gelegen. Die Richtwertzone 6.007 grenzt an die Richtwertzone 6.006 an, liegt jedoch nordwestlich der Bewertungsgrundstücke. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan weisen die beiden Bewertungsgrundstücke als Wohnbaufläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO) aus. Die Richtwertzone 6.006 erstreckt sich ab der südlich gelegenen Industriestraße west- u. ostseitig der Bahnhofstraße, sowie nach Norden hin über die Mittergarser Straße hinweg. Die Richtwertzone 6.007 verläuft ab der Werkstraße südlich entlang der hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnhofstraße bis zu deren Wendung nach Süden hin, sowie ab d. Wendung noch etwas Richtung Süden. Hier grenzt diese an die Richtwertzone 6.006 an. Innerhalb der Richtwertzone 6.007 sind auch diverse Betriebe, gemischt genutzte Bauten, etc., innerhalb der Richtwertzone 6.006 sind nahezu ausschließlich Wohnbauten vorhanden.
Die anderen Richtwertzonen im Bereich des Markte Gars am Inn können allenfalls 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: Aktuelle (zeitnahe), vergleichbare, Verkaufspreise liegen nicht vor, folglich auch nicht in ausreichender Anzahl.

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

Richtwertzone 6.006 Gars-Bahnhof, W	295,00 Euro/m², ebf.
Richtwertzone 6.007 Gars-Bahnhof, MI	210,00 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: