

Sachverständigenbüro Katja Aue

Diplom Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Objektart: Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus,
ehemaliger Metzgerei und Doppelgarage

Objektanschrift: Luisenstraße 1 in 84518 Garching a.d. Alz

Auftraggeber: AG Mühldorf /Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: Az: K 7/25

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 30.01.2026

Verkehrswert: 360.000 €

Buch, den 30.01.2026

 Ausfertigung von 2
Das Gutachten umfasst insgesamt 106 Seiten

Zusammenfassung:

- Auftraggeber: Vollstreckungsgericht Mühldorf a. Inn
- Aktenzeichen: K 7/25
- Auftrag: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
- Grundbuchamt: Altötting
- Grundbuch von: Garching a.d. Alz
- Grundbuchblatt: 3790
- Grundstücksbeschreibung: Flurnummer 396/22:
Hartfeld, Luisenstr. 1, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 841 m²
- Adresse: Luisenstraße 1 in 84518 Garching a.d. Alz
- Bewertungsobjekt: mit einem Einfamilienhaus, ehemaliger Metzgerei
und Doppelgarage bebautes Grundstück
- Baujahr
Wohnhaus:
- genaues Baujahr nicht bekannt;
vermutlich 1956
 - nach Angabe des jetzigen Eigentümers:
größere Umbaumaßnahmen durch
Voreigentümer 1973 und 1980;
 - 2006: Anbau des Wintergartens und des
Freisitzes;
 - 2019: Beginn der nicht abgeschlossenen
Baumaßnahme (Anbau auf der Ostseite im
Obergeschoss);
- ehemaliges Metzgereigebäude:
- genaues Baujahr nicht bekannt;
vermutlich Ende der 1950er, Anfang der 1960er
Jahre;
 - 1977: Erweiterung des Betriebsgebäudes;
- Garage:
- 1965

Wohnfläche:	169 m ²
Denkmalschutz:	nein
ökologische Altlasten:	nein
Energieausweis:	nein
Ortsbesichtigung:	05.11.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	30.01.2026
Verkehrswert: bebautes Grundstück:	360.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	6
1.1	OBJEKTART, ADRESSE	6
1.2	AUFTRAGGEBER	6
1.3	VERWENDUNGSZWECK.....	6
1.4	AUFTRAGSINHALT	6
1.5	ORTSBESICHTIGUNG	6
1.6	WERTERMITTLUNGS- / QUALITÄTSSTICHTAG.....	7
1.7	NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	7
1.8	OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN.....	7
1.9	EINTRAGUNGSSTAND DES GRUNDBUCHES	8
1.10	BERÜCKSICHTIGUNG VON RECHTEN UND BELASTUNGEN.....	10
1.11	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	10
1.11.1	Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen	10
1.11.2	Angaben zur Bruttogrundfläche und zur Wohnfläche	12
1.12	AUSFÜHRUNGEN ZUM ENERGIEAUSWEIS	12
1.13	DENKMALSCHUTZ	12
1.14	VERWENDETE GESETZE, NORMEN UND LITERATUR	12
2	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
2.1	LAGEBESCHREIBUNG	14
2.1.1	Allgemein	14
2.1.2	Wohnlage	15
2.1.2.1	Verkehrslage	15
2.1.2.2	Umgebungsbebauung	17
2.1.2.3	Immissionen	17
2.1.2.4	Infrastruktur	17
2.1.2.5	Lagequalität	18
2.2	GRÖÖE, ZUSCHNITT UND NUTZUNG.....	19
2.3	OBERFLÄCHENGESTALT UND BODENBESCHAFFENHEIT	20
2.4	ERSCHLIEÖUNG.....	21
2.5	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION	21
2.5.1	Beurteilungsgrundlage	21
2.5.2	Bestimmung des Entwicklungszustandes	22
3	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	23
3.1	WOHNHAUS	23
3.1.1	Allgemeine Daten	23
3.1.2	Rohbau	27
3.1.3	Ausbau	30
3.1.4	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Hauses	34
3.1.4.1	energetischer Zustand.....	34
3.1.4.2	Architektonische Bauausführung und Raumgestaltung	35
3.1.4.3	Ausstattung.....	37
3.1.4.4	Erhaltungszustand / Baumängel und -schäden	38
3.2	EHEMALIGE METZGEREI.....	46
3.3	DOPPELGARAGE	52
3.4	BAULICHE AUÖENANLAGEN.....	54
3.5	GRUNDSTÜCKSZUBEHÖR (§ 97 BGB)	55
4	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	57
4.1	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	57
4.2	BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL.....	58

5	SACHWERTVERFAHREN	59
5.1	BODENWERT	59
5.1.1	Bodenrichtwert.....	59
5.1.2	Festlegung des Bodenwertes.....	60
5.1.3	Bodenwert	61
5.2	SACHWERTERMITTLUNG.....	61
5.2.1	Wohnhaus	61
5.2.1.1	Herstellungswert.....	61
5.2.1.2	Wertminderung wegen Alters	63
5.2.1.3	vorläufiger Sachwert des Wohnhauses.....	64
5.2.2	vorläufiger Sachwert der ehemaligen Metzgerei	64
5.2.3	vorläufiger Sachwert der Doppelgarage.....	65
5.2.4	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	65
5.2.5	vorläufiger Sachwert.....	66
6	VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB	67
6.1	DEFINITION UND ERKLÄRUNG	67
6.2	MARKTANPASSUNG.....	67
6.3	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	69
6.3.2	Fertigstellen des Bades im Obergeschoss.....	70
6.3.3	unterlassene Instandsetzung sowie Baumängel und Bauschäden.....	70
6.3.4	unfertiger Anbau im Obergeschoss.....	71
6.3.5	Räumungs- und Entsorgungskosten	71
6.3.6	Summe der besonderen objektspezifischen Merkmale	71
6.4	FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKS.....	72
7	SCHLUSSWORT	73

Anlagen

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Katasterplan

Anlage 2: Berechnung der Bruttogrundflächen

Anlage 3: Wohnflächenaufstellung

Anlage 4: Planunterlagen

Anlage 5: Bilddokumentation

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart, Adresse

Gegenstand der Bewertung ist das mit einem Einfamilienhaus, einer ehemaligen Metzgerei und einer Doppelgarage bebaute Grundstück (Flurnummer 396/22, Gemarkung Garching a.d. Alz) mit der Anschrift Luisenstraße 1, 84518 Garching a.d. Alz.

1.2 Auftraggeber

Mit Beschluss vom 29.08.2025 hat das Amtsgericht Mühldorf/Vollstreckungsgericht die Verkehrswertermittlung des oben genannten Grundstücks in Auftrag gegeben.

1.3 Verwendungszweck

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG.

1.4 Auftragsinhalt

Ermittelt wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.01.2026.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) sowie gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) zu schätzen, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 05.11.2025 durchgeführt. Die Außenbesichtigung wurde ohne Beisein des Eigentümers durchgeführt.

Hinweis:

- Das ehemalige Metzgereigebäude konnte nicht vollumfänglich besichtigt werden.

Die im Plan von 1977 mit „Kühlraum“ und „Tiefkühlraum“ bezeichneten Räume konnten nicht betreten werden. Der Boden im „Kühlraum“ war verstellt, so dass ein Betreten nicht möglich war, und damit ebenso wenig ein Betreten des sich anschließenden „Tiefkühlraumes“.

- Im Keller der ehemaligen Metzgerei war teilweise kein Licht vorhanden, so dass diese Räumlichkeiten nur eingeschränkt besichtigt werden konnten.
- Die Garage konnte nicht vollständig begangen werden, da Wand- und Bodenflächen weitgehend mit Materialien verstellt waren.

1.6 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Nach den Vorgaben des § 2 der ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. In der Regel entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird der Tag der Fertigstellung des Gutachtens zugrunde gelegt. Dies war der 30.01.2026.

Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Tag der Ortsbesichtigung (05.11.2025) und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag keine über die normale Abnutzung hinaus gehenden Veränderungen eingetreten sind. Ausgenommen hiervon ist die normale Alterung der vorhandenen baulichen Anlagen.

1.7 Nutzungsverhältnisse

Die Immobilie wird vom Eigentümer und seiner Familie genutzt.

1.8 Objektbezogene Unterlagen

durch das Amtsgericht Mühldorf a. Inn bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 17.07.2025;

durch den Beschluss des Auftraggebers beschaffte Unterlagen:

- Tekturplan über den Anbau eines Schlachthauses mit Kühlraum und Garage, Einbau eines Kamines mit Ölfeuerung, Bauplannummer 1076/64;
Baubeschreibung zum Einbau des Kamins, Bauplannummer 1076/64;
Genehmigungsbescheid zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage und eines Kamines 1076/64 vom 13.08.1964;
- Eingabeplan zum Neubau einer Autogarage, Bauplannummer 1159/65;
Baubeschreibung zum Neubau einer Doppelgarage;
Genehmigungsbescheid zur Errichtung einer Doppelgarage 1159/65 vom 08.10.1965;
- Baueingabeplan zur Erweiterung des Betriebsgebäudes, Bauplannummer 673/77;

Baubeschreibung zur Erweiterung des Betriebsgebäudes (Metzgereibetrieb);

Genehmigungsbescheid zur Erweiterung des Betriebsgebäudes, Bauplanummer 673/77 vom 06.07.1977;

- Eingabeplan zum Anbau eines Wintergartens und Freisitzes an das bestehende Wohngebäude; BVNr 2006/0681
Baubeschreibung zum Anbau eines Wintergartens und eines Freisitzes an das bestehende Wohnhaus;
Bescheid zur Genehmigung eines Wintergartens und eines Freisitzes vom 26.10.2006;
- Eingabeplan zum Anbau des bestehenden Wohnhauses 2012/0286, ohne Genehmigungsstempel;
Baubeschreibung zum Anbau des bestehenden Wohnhauses;
Schreiben vom Landratsamt Altötting vom 05.08.2013, dass der Antrag als zurückgezogen gilt;
- Eingabeplan zum Anbau des bestehenden Wohnhauses 2014/0358;
Baubeschreibung zum Bauantrag;
Bescheid zur Genehmigung der Erweiterung des Wohnhauses vom 22.07.2014;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000, Gemarkung Garching a.d. Alz, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn am 22.12.2025;

Recherchen:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Altötting;
- Gemeinde Garching a.d. Alz betreffend bauplanungsrechtliche Gegebenheiten sowie Erschließungssituation bezüglich Straße, Wasser und Abwasser;
- Landratsamt Altötting, Abteilung staatliches Abfallrecht;
- Internetrecherche (Bayernatlas, Destatis, Google Earth, verschiedene Immobilienportale, u.a.) betreffend Strukturdaten und Marktdaten, Biotopkartierung, Ökoflächenkataster und Denkmalschutz;

1.9 Eintragungsstand des Grundbuches

Der vorliegende Grundbuchauszug ist vom 17.07.2025.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass zwischen dem 17.07.2025 und dem Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 30.01.2026 keine verkehrswertbeeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

Amtsgericht:

Altötting

Gemarkung	Garching a.d. Alz
Blatt:	3790
Flurstück:	396/22
Bestandsverzeichnis:	Hartfeld, Luisenstr. 1, Gebäude- und Freifläche
Größe:	841 m ²
Abteilung I:	die hier eingetragenen personenbezogenen Daten werden aus datenschutzrechtlichen Gründen im Gutachten nicht dargestellt.
Abteilung II:	<p>lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit bestehend in einer Verpflichtung kein Kolonialwarengeschäft, Lebensmittelgeschäft oder ein ähnliches Geschäft zu errichten, errichten zu lassen oder durch Dritte betreiben zu lassen; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 396; gemäß Bewilligung vom 16.07.1955 und 29.08.1956; eingetragen am 24.01.1957; hierher übertragen am 10.12.2001.</p> <p>lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf am Inn -Abteilung für Zwangsversteigerung-, AZ: K 7/2025); eingetragen am 17.07.2025.</p>
Abteilung III:	Eintragungen aus Abteilung III bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt (siehe Abschnitt 1.10)

1.10 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen, die in einer wirtschaftlichen Beziehung zum Grundstück stehen, können sich erheblich auf den Wert eines Grundstücks auswirken.

Nach § 194 BauGB beeinflussen aber nicht alle Rechte und Belastungen den Verkehrswert. Laut Fachliteratur ist zu unterscheiden, ob der objektive Wert oder das subjektive Vermögen des Eigentümers beeinflusst wird und ob die Rechte oder Belastungen ablösbar sind oder als bestehend bleibend angesehen werden.

Die mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte aus Abteilung III werden in der Fachliteratur und in der Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst und sind damit nicht verkehrswertbeeinflussend. Zudem werden sie in der Regel bei der Veräußerung abgelöst.

1.11 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- Die Recherchen bei Behörden, Ämtern, u.a. wurden sorgfältig durchgeführt. Entsprechend der Rechtsprechung können mündliche Auskünfte, auch von Amtspersonen, nicht als verbindlich gesehen werden. Für Auskünfte Dritter kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt 2 „Beschreibung des Grundstücks“ und im Abschnitt 3 „Beschreibung der baulichen Anlagen“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen, wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag darstellen.
- Die Rechenschritte der Verkehrswertermittlung weisen in den Zwischenergebnissen aufgrund der computerbasierten Rechnungen eine Genauigkeit vor, die so nicht gegeben ist. Die Rundung erfolgt letztlich bei der Ausweisung des Verkehrswertes.

1.11.1 Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den vorhandenen Unterlagen, den eingeholten Informationen, den Auskünften des bei der

Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers und aufgrund der Ortsbesichtigung.

- Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.
- Beim Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.
- Für die Bewertung wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Spezielle Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Zur Anfrage an die Gemeindeverwaltung, ob Probleme mit Grundwasser bestehen, wurde keine Auskunft erteilt.
Bezüglich Altlasten wurde beim Landratsamt Altötting recherchiert (siehe Abschnitt 2.3)
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf den Auskünften des beim Ortstermin anwesenden Eigentümers, den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
Bauschäden und Baumängel sowie Bauteile oder Baustoffe, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden, können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie durch Augenschein feststellbar sind oder durch Hinweis des beim Ortstermin anwesenden Eigentümers.
Konstruktive Holzteile konnten nicht allumfänglich auf Schädlingsbefall beurteilt werden, da sie in Teilbereichen nicht einsehbar waren.
Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Eine Haftung kann nicht übernommen werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine genaue Beurteilung der vorhandenen Baumängel- und Bauschäden, der eventuelle Schadensumfang und der eventuell erforderliche Kostenaufwand, der gegebenenfalls über oder unter den gewählten Wertansätzen liegt, nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden kann.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Zur Anfrage bei der Gemeindeverwaltung ob Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen, wurde keine Auskunft erteilt.

1.11.2 Angaben zur Bruttogrundfläche und zur Wohnfläche

- Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgte anhand der Baupläne. Die Wohnflächenaufstellung wurde weitgehend den Bauplanunterlagen zum „Anbau eines Wintergartens und Freisitzes“ von 2006 und zum „Anbau des bestehenden Wohnhauses“ von 2014 entnommen. Fehlende Daten wurden überschlägig aus den Planunterlagen ermittelt. Die Planunterlagen sind nur in Teilbereichen bemaßt. Exakte Messungen sind nicht möglich, gerade im Bereich von Mauerstärken. Die Breite des Bades im Obergeschoss wurde vom Eigentümer bei der Ortsbesichtigung gemessen.
- Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die angegebenen Maße mit den in der Bauausführung tatsächlichen Maßen übereinstimmen bzw. auftretende Unterschiede keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben, zumal die vorgelegten Pläne nicht vollständig bemaßt sind und in Teilbereichen von der Situation vor Ort abweichen.

1.12 Ausführungen zum Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

1.13 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht als Baudenkmal und nicht als Bodendenkmal erfasst.

1.14 Verwendete Gesetze, Normen und Literatur

Als Grundlage für die Bewertung wurden folgende Gesetzestexte in der jeweils aktuellen Fassung verwendet:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG);

- Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV 2021);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);
- übliche Bewertungsliteratur;

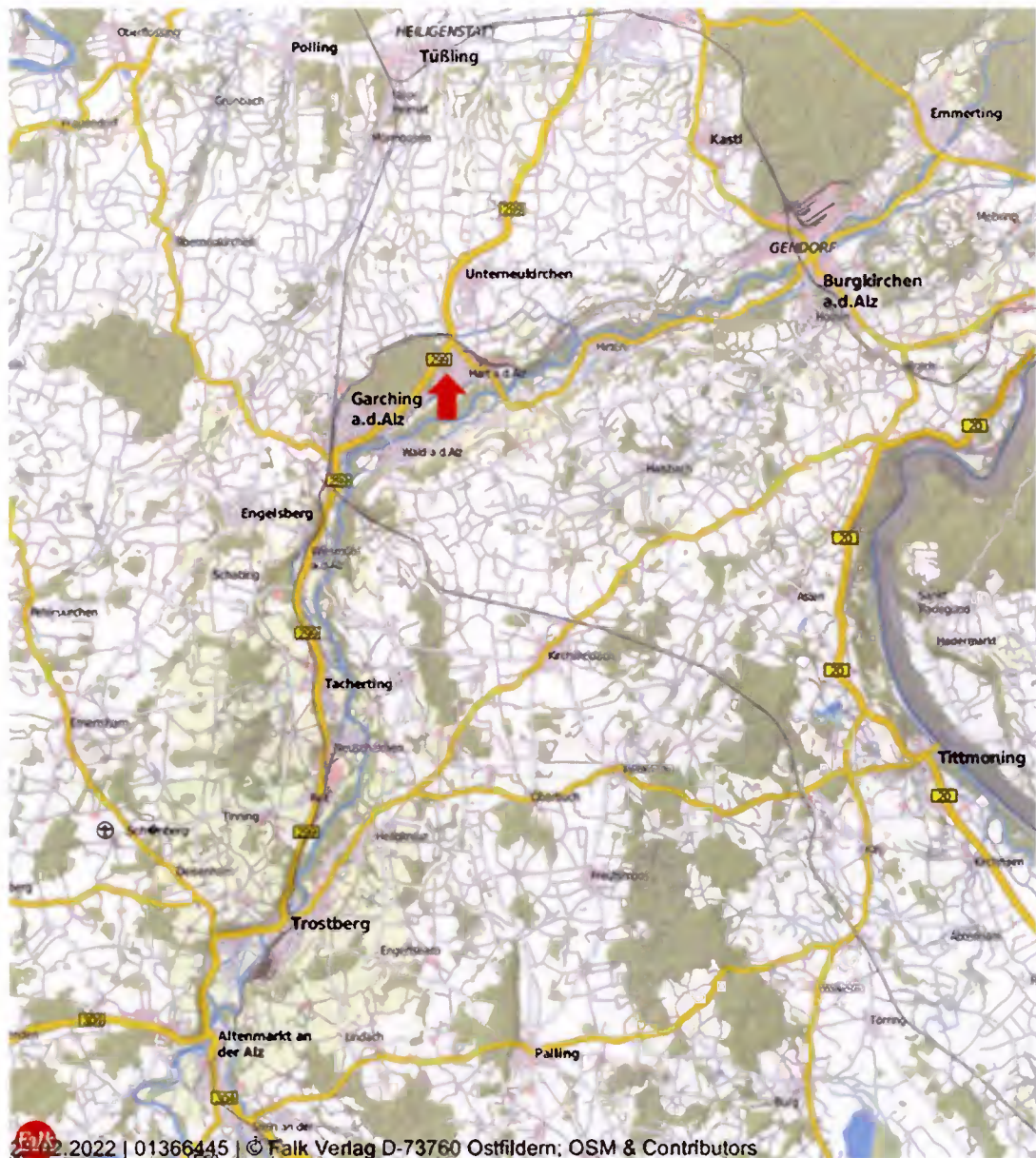
2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Allgemein

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in Garching a.d. Alz, im Ortsteil Hartfeld.

Die Gemeinde Garching a.d. Alz gehört zum Landkreis Altötting und befindet sich rd. 14 km südwestlich der Kreisstadt Altötting.



Bei einer Fläche von rd. 26 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 328 Einwohner je km². Garching a.d. Alz gliedert sich in 67 Gemeindeteile und liegt rd. 459 m über NHN.

Die ebenfalls im Landkreis liegenden Gemeinden Unterneukirchen, Burgkirchen, Kirchweidach und Feichten grenzen im Nordosten bis Süden an

den Gemeindebereich Garching a.d. Alz. Im Südwesten bis Nordwesten befinden sich die Gemeinde Polling des Landkreises Mühldorf sowie die Gemeinde Tacherting des Landkreises Traunstein.

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik zählt die Gemeinde Garching a.d. Alz zum 31.12.2022 rd. 8.778 Einwohner, wobei die 50- bis unter 65-Jährigen und die über 65-Jährigen die beiden stärksten Altersgruppen mit rd. 24 % bzw. rd. 22 % ausmachen. Das Durchschnittsalter lag bei rd. 45 Jahren, mit einem Jugendquotienten von rd. 31 und einem Altersquotienten von rd. 36. Beides sind demografische Kennzahlen, die das Verhältnis der Bevölkerung im Jugend- bzw. im Rentenalter zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter angeben.

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Altötting mit 3,7 % (Stand: Dezember 2025) leicht unter der Arbeitslosenquote Bayerns mit 4,0 % und weit unter dem Bundesdurchschnitt (6,2 %). Die Quote ist im Verhältnis zum Vormonat im Landkreis Altötting, im Freistaat und im Bund jeweils leicht gestiegen.

Der Kaufkraftindex betrug im Landkreis 102,5 gegenüber dem Bund mit 100 (Stand: 01.01.2025).

2.1.2 Wohnlage

2.1.2.1 Verkehrslage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Hartfeld, der sich östlich vom Hauptort Garching a.d. Alz befindet. Hartfeld liegt direkt an der B 299.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich als Eckgrundstück in einer Wohngegend. An der Nordseite liegt es an der Hauptdurchgangsstraße, die durch den Ortsteil Hartfeld führt. Es handelt sich dabei um die Kreisstraße AÖ 20 und an der Westseite liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück an einer Anliegerstraße.

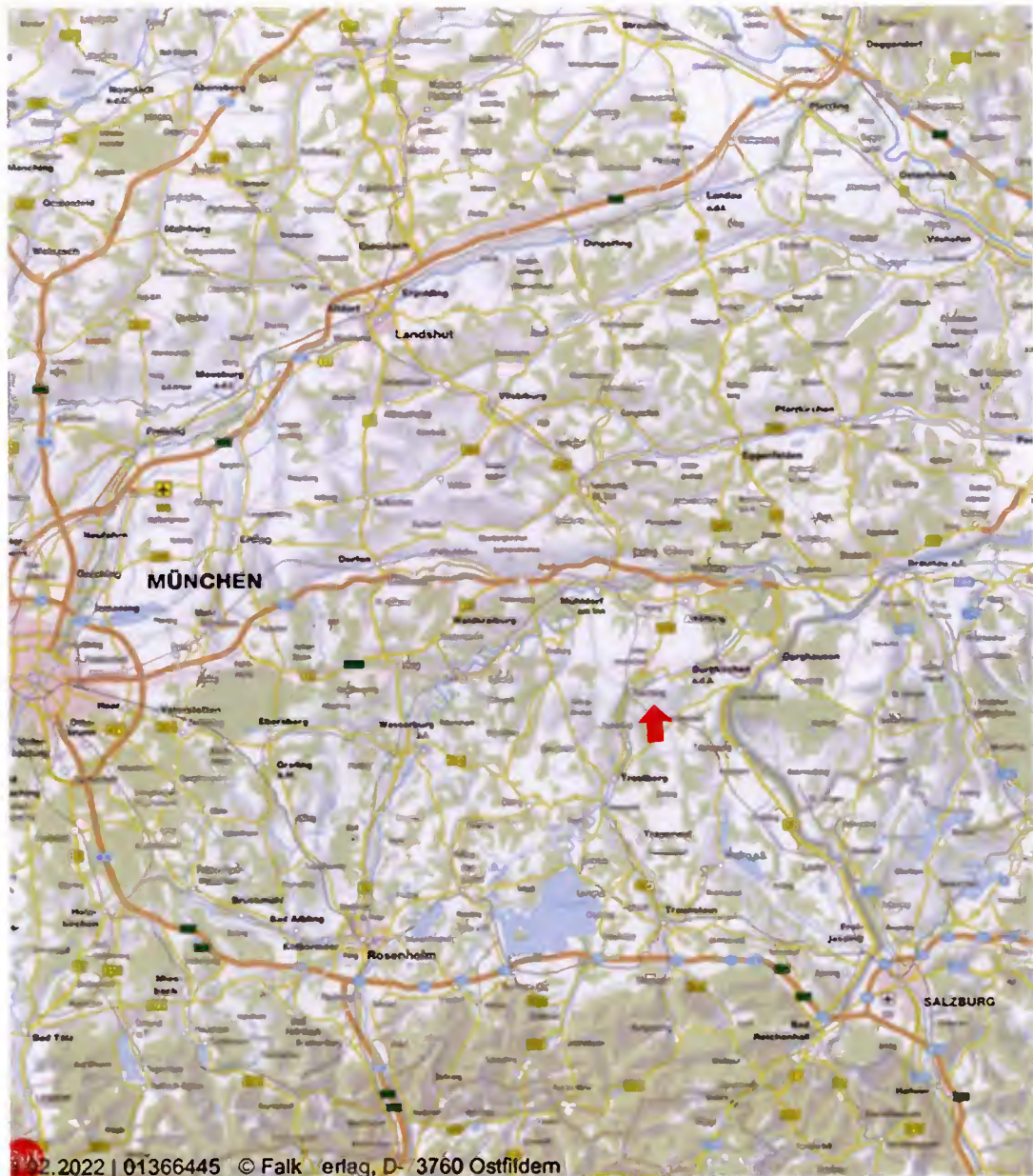
Die Entfernung zum Ortszentrum nach Garching a.d. Alz beträgt ca. 1,7 km. Etwa 3 km in westlicher Richtung befindet sich der Bahnhof von Garching a.d. Alz. Dieser liegt an der Bahnlinie Traunstein - Mühldorf bzw. Freilassing - Mühldorf mit weiteren Anschlüssen über den Linienstern Mühldorf nach München, Rosenheim, Landshut, Passau, Burghausen und Simbach am Inn. Garching a.d. Alz verfügt über Busanbindungen in die umliegende Region nach Altötting, Burghausen und Traunstein sowie in die Chemiebetriebe. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in rd. 900 m in der Nähe der Kirche St. Nikolaus.

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über ein durchschnittlich ausgebautes Straßennetz an Staats-, Kreis- sowie Gemeindestraßen.

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde Garching a.d. Alz erfolgt überwiegend über die westlich gelegene Bundesstraße B 299 und die östlich gelegene Bundesstraße B 20.

Anschluss an die Bundesautobahn A 94 München - Passau besteht in ca. 15 km Entfernung an der Anschlussstelle Altötting bzw. in rd. 30 km Entfernung in Ampfing. Die Autobahn in Richtung München ist durchgängig befahrbar und in Richtung Passau ist sie von Marktl bis Pocking lediglich auf einem ca. 10 km langen Abschnitt fertig gestellt.

Anschluss an die Bundesautobahn A 8 München – Salzburg besteht in ca. 45 km Entfernung an der Anschlussstelle Siegsdorf.



Die Fahrzeit mit dem Pkw in die Landeshauptstadt München, nach Landshut sowie zum Flughafen München II beträgt jeweils rd. 90 Minuten, an den Chiemsee rd. 30 min und nach Salzburg rd. 60 min.

Die verkehrliche Erschließung ist in Bezug auf die Region im Gesamten als durchschnittlich zu bezeichnen.

2.1.2.2 Umgebungsbebauung

Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit gemischter Baustruktur und unterschiedlicher Höhenentwicklung sowie kleinerer Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baualtersklassen.

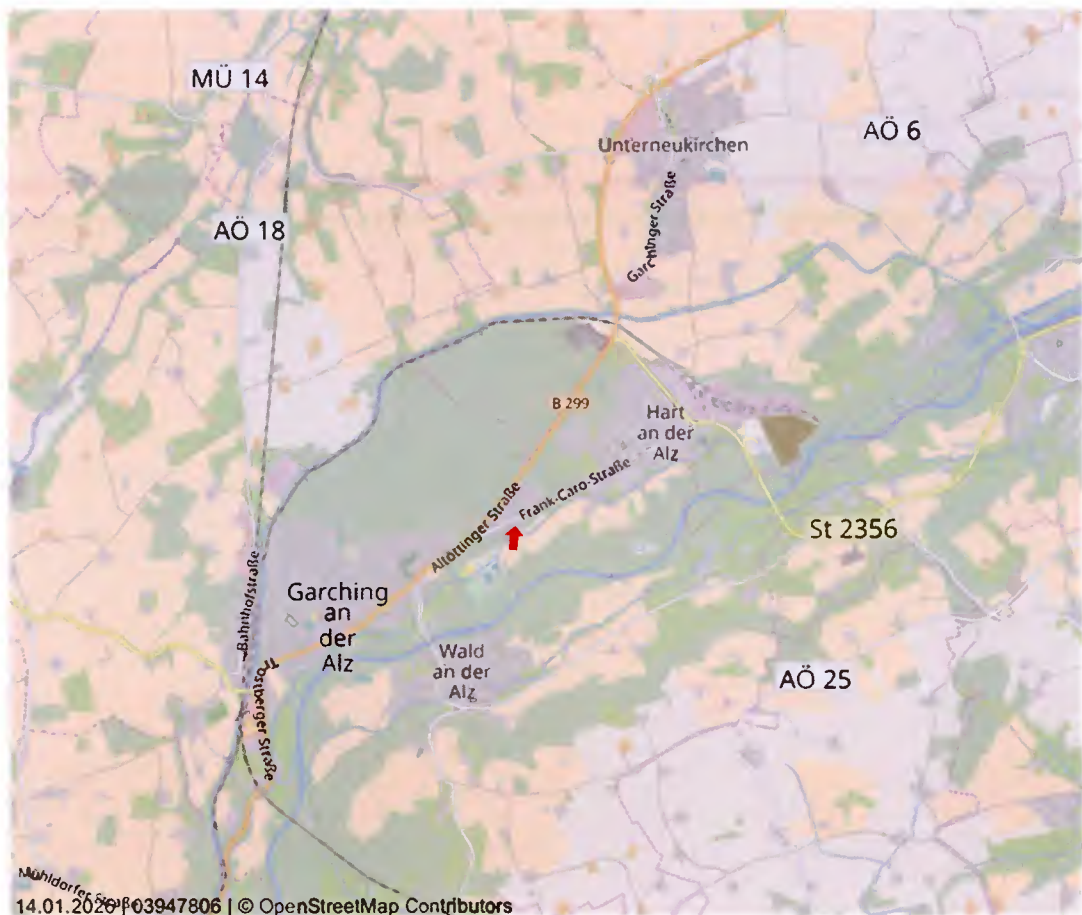
Die Grundstücke haben durchgrünte Gärten.

2.1.2.3 Immissionen

Zur Zeit der Ortsbesichtigung waren kaum Verkehrslärmimmissionen hörbar.

2.1.2.4 Infrastruktur

Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur zur Deckung des täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung sind in Garching a.d. Alz entsprechend seiner Funktion als Unterzentrum in ausreichendem Umfang vorhanden. Hierzu zählen insbesondere Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Grundschule und Anbindung an den ÖPNV.



Das am südlichen Ortsrand gelegene Gewerbegebiet erweitert das zentral im Ort vorhandene Angebot an Waren und Dienstleistungen. Hier haben sich mehrere Discounter und ein Baumarkt angesiedelt, wodurch die Versorgungssituation weiter gestärkt wird.

Kindergärten, Grundschule und Mittelschule sind im Ort, weiterführende Schulen in den umliegenden Städten Altötting, Mühldorf, Burghausen oder Trostberg.

In und um Garching a.d. Alz gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot. Zwischen Garching und Hartfeld befinden sich das Freibad sowie das Sport- und Freizeitzentrum der Gemeinde.

Die nächstgelegenen Zentren (Luftlinie) befinden sich in Altötting (ca. 14 km), Trostberg (ca. 11 km,) Mühldorf (ca. 18 km) und Burghausen (ca. 21 km).

Die Arbeitsmarktsituation sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region werden maßgeblich durch das Chemiedreieck Gendorf, Burghausen und Trostberg geprägt. Dieses umfasst wesentliche Teile des Landkreises Altötting, einen Teil des Landkreises Mühldorf sowie den nördliche Bereich des Landkreises Traunstein. Garching a.d. Alz liegt zentral innerhalb dieses Wirtschaftsraums und ist Standort der international tätigen Alzchem Group AG.

2.1.2.5 Lagequalität

Die Qualität einer Wohnlage ergibt sich aus Parametern, die als Annehmlichkeit oder als Störung wahrgenommen werden.

Der Wohnwert einer Immobilie wird von der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage beeinflusst.

Gebäude können durch Investitionen verändert oder verbessert werden. Die Qualität der Lage wird allerdings ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist damit individuell weitestgehend unbeeinflussbar.

Bedeutsam ist, dass die Qualität der Lage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Schlüsselfunktion in der Preisbildung von Immobilien einnimmt.

Die für Grundstücke im Wohnbereich entscheidenden Lagemerkmale sind:

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- kleinräumiges Straßenbild
- Nutzungsdichte
- Verkehrsanbindung

In Bezug auf das gegenständliche Bewertungsobjekt ist festzuhalten, dass die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Ort grundsätzlich vorhanden sind, jedoch nicht in fußläufiger Entfernung zum Objekt liegen.

Das Landschaftsbild der unmittelbaren Umgebung ist überwiegend durch ländliche Strukturen geprägt und vermittelt insgesamt einen ländlichen Gesamteindruck.

Die verkehrliche Erschließung des Bewertungsobjekts ist der ländlichen Lage entsprechend als durchschnittlich einzustufen.

Bei der Beurteilung des Lagewertes werden im Allgemeinen vier Wohnlagen unterschieden:

- einfache Wohnlage (untere Minderheitslage)
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage (Häufigkeitslage)
- sehr gute Wohnlage (obere Minderheitslage)

Die Lagequalität wird anhand der Ausführungen und bezogen auf die Gemeinde Garching a.d. Alz insgesamt als mittlere bis gute Wohnlage eingestuft.

2.2 Größe, Zuschnitt und Nutzung

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt mit zwei Seiten an öffentlichen Erschließungsstraßen an. Bei einer Größe von 841 m² laut Grundbuchauszug hat es an der Frank-Caro-Straße eine Länge von rd. 21 m und an der Luisenstraße eine Länge von ca. 39 Metern.



Der Zuschnitt ist nahezu rechteckig und kann aus der obenstehenden Abbildung ersehen werden.

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem Einfamilienhaus, einer ehemaligen Metzgerei und einer Doppelgarage.

Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von rd. 120 m², die ehemalige Metzgerei von rd. 159 m² und die Doppelgarage von rd. 51 m². Somit vereinnahmen die Gebäude insgesamt eine Fläche von rd. 330 m², unberücksichtigt sind Zufahrts- und sonstige befestigte Flächen.

Davon abgesehen dient die nördlich gelegene Fläche als Garten und die Flächen zwischen den Gebäuden als Zufahrts- bzw. Hoffläche. Die Fläche westlich der Doppelgarage wird als Gemüsegarten genutzt.

2.3 Oberflächengestalt und Bodenbeschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück ist nahezu eben.

Die bauliche Nutzbarkeit ist durch die Oberflächenbeschaffenheit nach Augenschein nicht beeinträchtigt.

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche augenscheinlich keine sonstigen Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hinweisen könnten. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Teile des Ortsgebietes von Garching a.d. Alz, sind im Bayernatlas auf der „Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände“ im Bereich südlich und nördlich der Alz als potenziell betroffenes Gebiet markiert. Hohe Grundwasserstände sind solche, die zeitweise oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen. Aufgrund des Maßstabs 1:500.000 ist eine grundstücksgenaue Ansicht bzw. Abgrenzung nicht möglich. Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich am nördlichen Randbereich der Markierung und dürfte vermutlich nicht betroffen sein.



Eine Anfrage beim Landratsamt Altötting bzgl. einer Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) ergab, dass das zu bewertende Flurstück nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Altötting eingetragen ist. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor. Dies schließt allerdings das Vorhandensein von Verunreinigungen nicht generell aus.

In Bezug auf Perfluorooctansäure (PFOA) wurde von Seiten des Landratsamtes Altötting mitgeteilt, dass das gegenständliche Grundstück „außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt, aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorliegen können.“

2.4 Erschließung

- Straße:
Das Grundstück hat Anschluss an die Frank-Caro-Straße (AÖ 20), die im Eigentum und Unterhalt des Landkreises steht.
Das Grundstück hat Anschluss an die Luisenstraße, die im Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Garching a.d. Alz steht.
- Versorgungsleitungen:
Das Grundstück ist an die Wasserversorgung der Gemeinde, an das Netz des örtlich zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.
- Entsorgungsleitungen:
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Abwasserkanalisationsnetz.

Bei der Bewertung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

2.5 Planungs- und baurechtliche Situation

2.5.1 Beurteilungsgrundlage

Gemäß Auskunft eines Mitarbeiters der Gemeindeverwaltung liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und ist somit dem im Zusammenhang bebauten Bereich zuzurechnen.

Die bauplanungsrechtliche Situation ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen des § 34 BauGB, der im Wesentlichen die baulichen Vorhaben für zulässig erachtet, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen.

Das Grundstück liegt entsprechend dem Flächennutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

2.5.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Gemeinde Garching a.d. Alz und ist gemäß § 34 BauGB baulich nutzbar.
- Das Grundstück hat direkten Anschluss an öffentliche Straßenflächen und weist alle für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen auf.
- Das Grundstück ist bereits bebaut.

Daher wird dem Bewertungsobjekt auf der Grundlage der Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Entwicklungszustand „**baureifes Land**“ zugeordnet.

2.6 Biotopkartierung

Laut der Internetkarte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ist die zu bewertenden Flurnummer im Biotopverzeichnis nicht als Biotop eingetragen.

2.7 Ausgleichsfläche

Laut der Internetkarte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ist die zu bewertenden Flurnummer nicht im Ökoflächenkataster als ökologische Ausgleichsflächen eingetragen.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die nachstehenden Angaben stützen sich auf die vorhandenen Unterlagen, die Auskünfte des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers und auf die eigenen Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern stellt die wesentlichen wertrelevanten Gegebenheiten des Bewertungsobjektes dar. Sie stellt keine detaillierte Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind, nicht aber alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen.

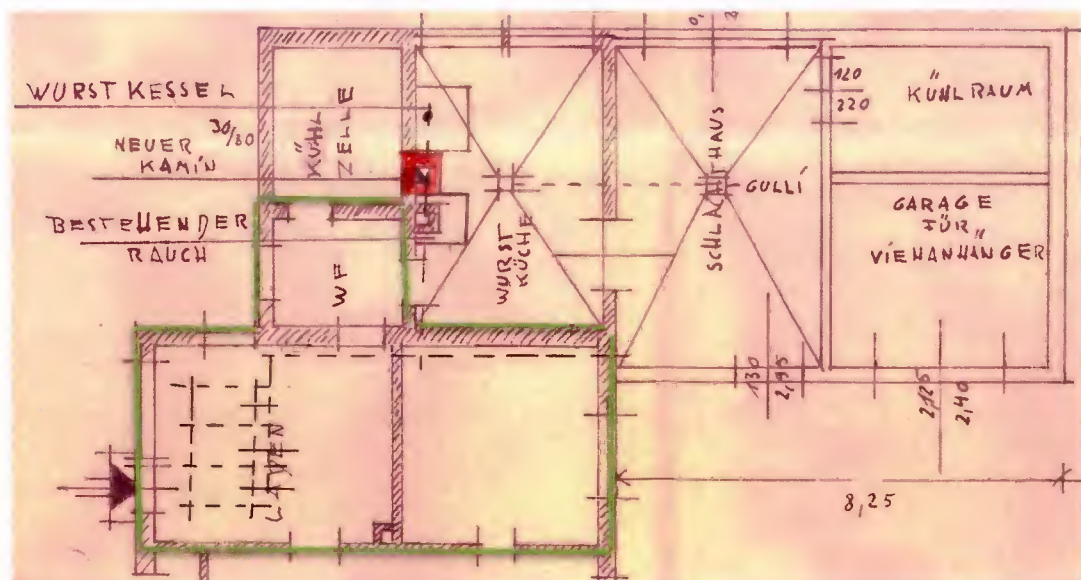
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung verwendeten Baustoffe, Anstriche und Materialien aus heutiger Sicht schadstoffbelastet sein können. Dies zu prüfen, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Dazu bedürfte es der Beauftragung eines Gutachters des entsprechenden Fachgebietes.

3.1 Wohnhaus

3.1.1 Allgemeine Daten

Das teilweise unterkellerte Haus weist eine Höhenentwicklung von Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß auf.

Das Baujahr des Hauses ist nicht genau bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass das Haus im Jahr 1956 errichtet wurde. Im Kaufvertrag zum gegenständlichen Grundstück aus dem Jahr 1955 ist vermerkt, dass auf dem Grundstück ein Wohnhaus errichtet werden soll. Aus den vorliegenden Bauplänen des Nebengebäudes (ehemalige Metzgerei) ergibt sich, dass das Objekt ursprünglich zu Wohnzwecken und auch gewerblich als Metzgerei genutzt wurde.

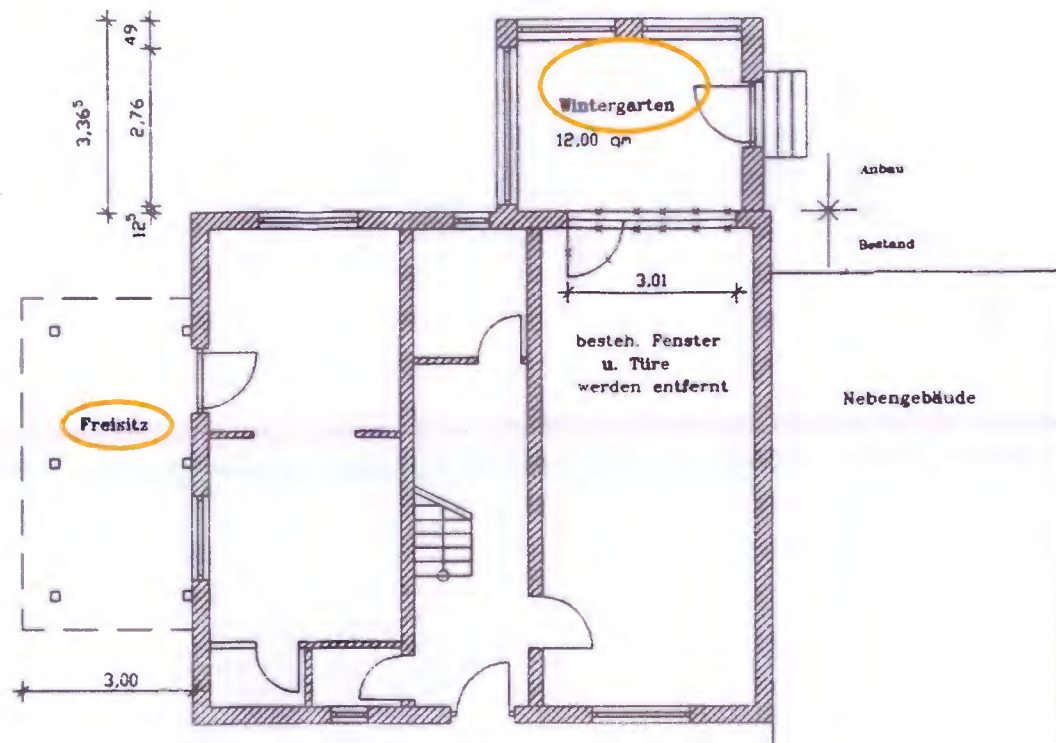


Der älteste vorliegende Bauplan mit einem Entwurfsdatum aus dem Jahr 1962, BV 1076-64 (siehe vorstehende Abbildung) betrifft das an das Wohnhaus anschließende ehemalige Metzgereigebäude. Der im Plan als „Laden“ bezeichnete Raum, sowie der danebenliegende, nicht näher bezeichnete Raum, werden als „Wohnzimmer“ genutzt und sind dem Wohnhaus zugeordnet.

Die im Plan von 1962 mit „WF“ bezeichnete Fläche wurde zu einem späteren Zeitpunkt in das Wohnzimmer integriert. Die aktuelle Fläche des Wohnzimmers zeigt sich im Gutachten auf Seite 26 im Bauplan von 2014, BV 2014/0358 und ist im vorstehenden Plan grün markiert.

Nach Auskunft des derzeitigen Eigentümers erfolgten durch Voreigentümer Umbauarbeiten in den Jahren 1973 sowie 1980.

Im Jahr 2006 ließ der derzeitige Eigentümer auf der Nordseite des Hauses einen Wintergarten anbauen sowie auf der Westseite einen überdachten Freisitz errichten.



Bauplan BV 2006/0681

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude als Einfamilienhaus genutzt. Aufgrund der früheren Nutzung als Zweifamilienhaus sind jedoch weiterhin zwei Stromzähler vorhanden.

Im Zuge der Anbauten von 2006 wurden umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen der Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss, die Erneuerung der Elektrik, der Heizungs- und Wasserleitungen, der Fenster und Innentüren sowie der Austausch der Ölzentralheizung. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1999,

wurde jedoch erst 2006 eingebaut. Nach Angaben des Eigentümers handelte es sich hierbei um ein Ausstellungsstück des Heizungsbauers.

Etwa im Jahr 2019 wurde die Dacheindeckung des Wohnhauses erneuert.

Im Jahr 2014 wurde ein ostseitiger Anbau von zwei Kinderzimmern an das Wohnhaus im Obergeschoss genehmigt (BV 2014/0358). Der Anbau sollte in Holzbauweise errichtet werden. Die Rohbauarbeiten wurden begonnen und zeitlich mit der Neueindeckung des Wohnhausdaches im Jahr 2019 umgesetzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der geplante Anbau jedoch in wesentlichen Teilen noch nicht fertiggestellt.



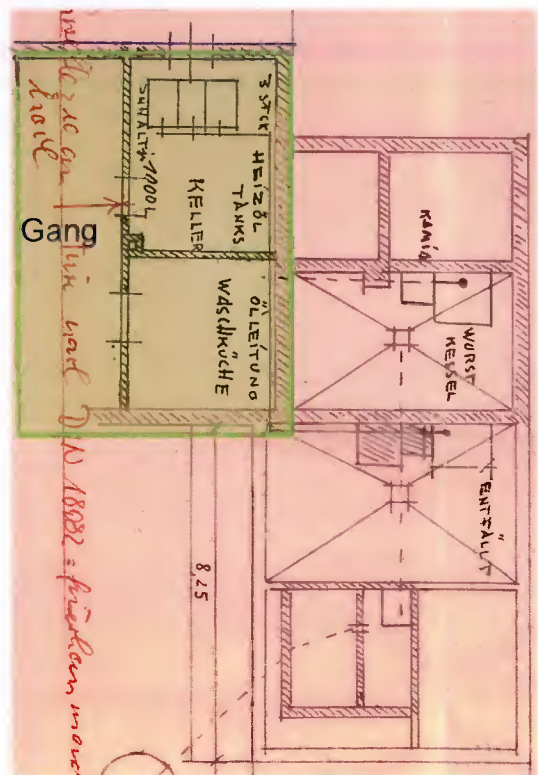
begonnener Anbau

Im Kellergeschoss sind ein Gang, ein Waschraum sowie ein Heiz- und Tankraum angeordnet.

Die Raumhöhen betragen hier etwa 2,05 m. Über den Gang besteht ein Ausgang zur Kelleraußentreppe, welche zum Zeitpunkt der Planerstellung augenscheinlich noch nicht vorhanden war.

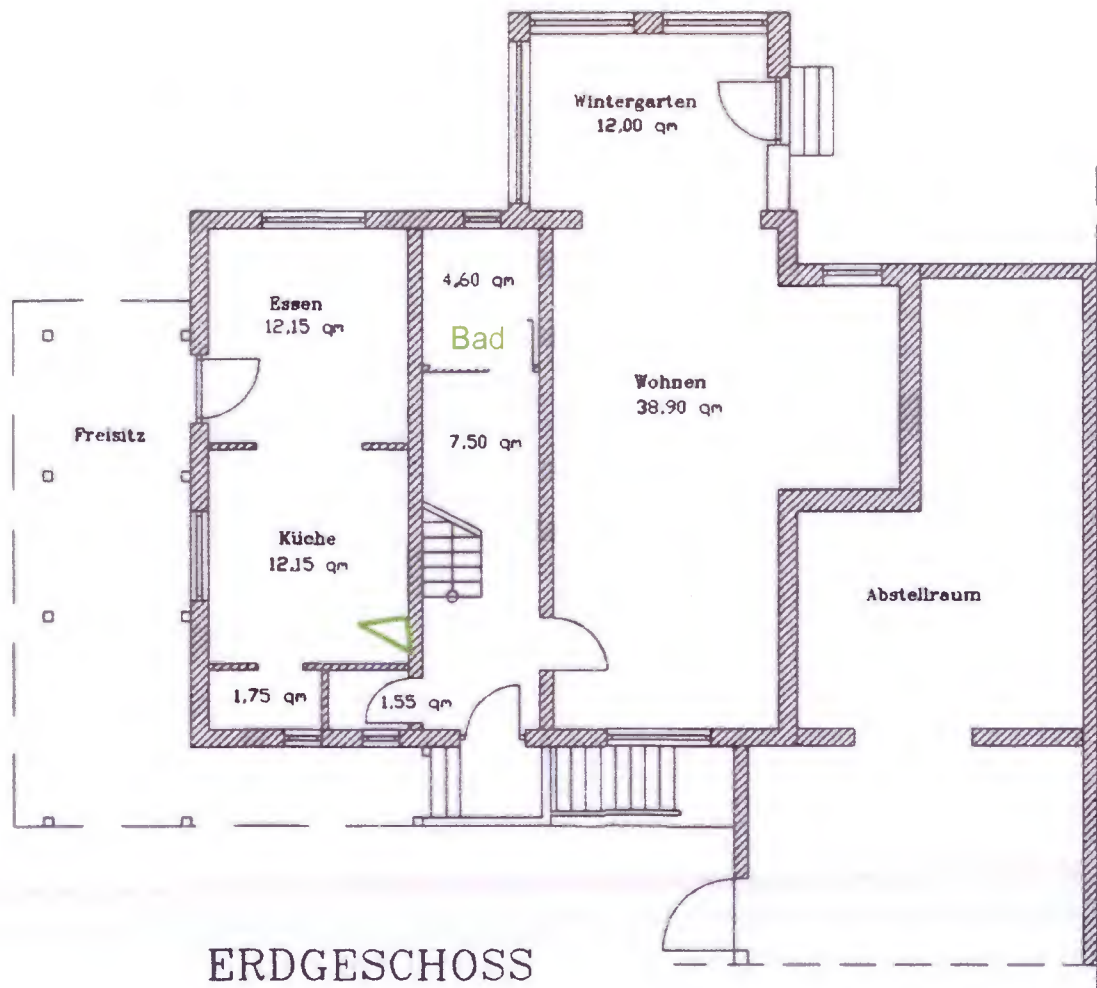
Der Keller ist im nebenstehenden Plan grün markiert dargestellt. Der Gang ist in diesem Plan jedoch nicht eingezeichnet.

Der Plan wird so vorgelegt, dass die nachfolgenden Planausschnitte des Wohnhauses hinsichtlich ihrer Ausrichtung übereinstimmend dargestellt werden.



Der Hauseingang ist über ein Podest und drei Stufen erreichbar und liegt in einem gemauerten Vorbau an der Südseite des Hauses.

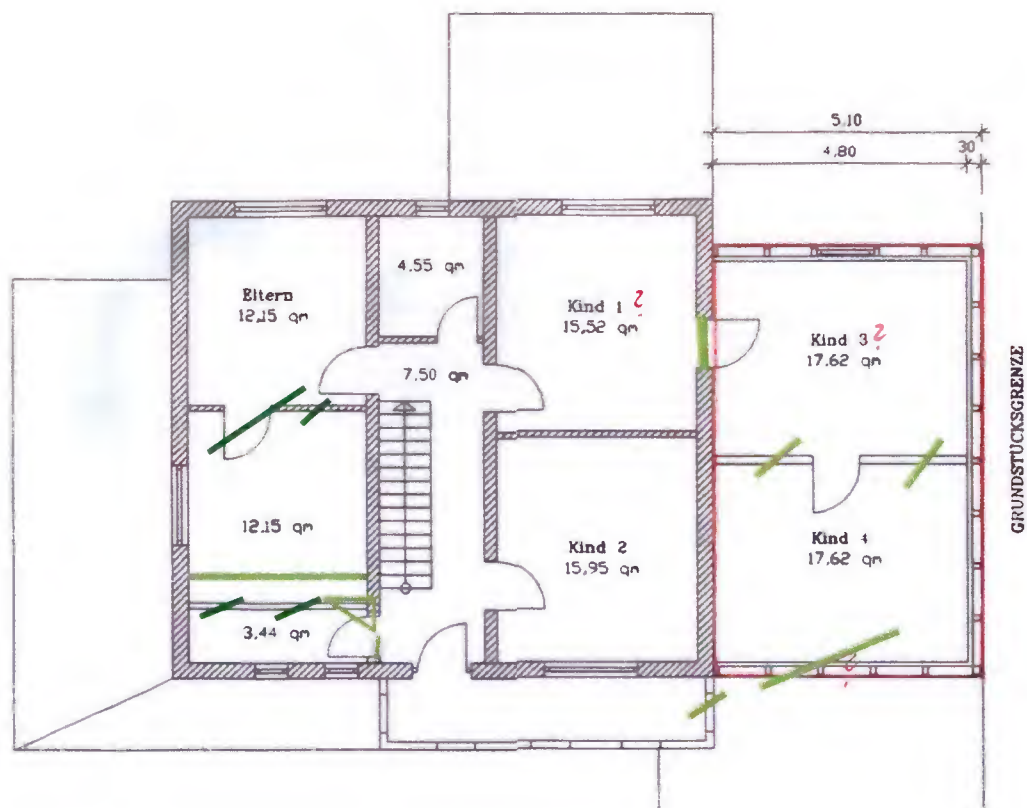
Das Haus verfügt in seinem Erdgeschoss über Flur, Garderobe, Küche, Essen, Speis, Bad und Wohnzimmer mit Wintergarten. Dies ist aus dem nachstehenden Plan von 2014 ersichtlich.



Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, drei Zimmer, ein Abstellraum und ein Bad, das sich annähernd im Rohbauzustand befindet.

Der im Bauplan dargestellte Anbau war am Tag der Ortsbesichtigung ebenfalls weitgehend im Rohbauzustand. An der südseitigen Außenwand war bislang lediglich die Holzständerkonstruktion errichtet. Der Durchgang vom Zimmer „Kind 1“ in den Anbau war nicht vorhanden.

Die in den Bauplänen dargestellte Raumaufteilung der westlich gelegenen Zimmer im Obergeschoss entspricht nicht vollständig dem tatsächlichen Bestand. Die Wand zwischen Bad und Büro wurde in Richtung Büro versetzt, sodass eine Teilfläche des Büros dem Bad zugeschlagen wurde. Das Bad weist nun eine Breite von rund 2,17 m auf und wird vom Flur aus erschlossen. Die verbleibende Restfläche des Büros wurde dem Elternschlafzimmer zugeordnet.



Die roten Markierungen und Fragezeichen befinden sich auf dem von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Genehmigungsunterlagen.
Die grünen Markierungen stellen skizzenhaft die Räumlichkeiten vor Ort dar. .

Das Dachgeschoss ist in einen Speicher sowie einen als Zimmer abgetrennten Bereich unterteilt, der jedoch nicht beheizbar und derzeit nicht derart nutzbar ist. Für eine Nutzung wären Renovierungsarbeiten im Bereich der Heizungsinstallation, der Malerarbeiten, der Bodenbeläge sowie der Elektrik erforderlich. Am dortigen Kamin zeigen sich Feuchteschäden, die laut Auskunft des Eigentümers im Zuge der Neueindeckung des Daches entstanden sind.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 158 m² ohne Berücksichtigung der Freisitz- und Balkonflächen sowie ca. 169 m² mit Berücksichtigung der Freisitz- und Balkonflächen je zur Hälfte.

Im Detail ist die Flächen- und Raumaufteilung des Hauses aus den Anlagen 3 und 4 dieses Gutachtens ersichtlich.

3.1.2 Rohbau

Planunterlagen mit Baubeschreibung aus der Zeit der ursprünglichen Errichtung des Hauses sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht recherchiert werden.

Der vorliegende Plan aus dem Jahr 2014 entspricht in weiten Teilen dem Bestand. Da es sich hierbei jedoch um einen Genehmigungsplan für eine Erweiterung handelt, sind Maßketten lediglich im Bereich der Erweiterung vorhanden.

Die Angaben zu den bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen. Daher beruhen gewisse Angaben auf Annahmen, die als solche gekennzeichnet sind.

Fundamente:

- Annahme:
Betonplatte auf Streifenfundamenten;

Umfassungswände:

- KG:
 - Annahme:
Beton;
- EG + OG:
 - Annahme:
Massivbauweise;
Material nicht bekannt;
 - Wandstärke aus den Plänen nicht ersichtlich;
Annahme: 30 cm;
- begonnener Anbau:
 - Holzbauweise mit Holzfasertafeln;

Innenwände:

- Annahme:
Massiv- und Leichtbauwände;
- Wandstärke aus den Plänen nicht ersichtlich;
Annahme:
24 cm und 11 cm;

Decken:

- KG - EG:
 - Betondecke;
- EG - OG:
 - Holzbalkendecke;
- OG - DG:
 - Holzbalkendecke;

Treppe:

- KG-EG:



- geradläufige Betontreppe
- dunkelgrauer Fliesenbelag auf den Tritt- und Setzstufen;
- Holzhandlauf, rotbraun;

- EG-OG:



- geradläufige Holztreppe mit Kunststoffbelag und Metallkantenschutz;
- Holzgeländer, rotbraun;

- OG-DG:

- geradläufige Holztreppe mit rotbraunem Anstrich;
- Holzgeländer, rotbraun;

Dach:

- zimmermannsmäßiges Sparrendach mit stehendem Stuhl;



- verschalt;
- Dämmung zwischen den Sparren nur in Teilbereichen (einseitig, und dort nicht vollflächig);
- rote Dachziegel;



- Entwässerung über Rinnen und Fallrohre in unterschiedlichen Ausführungen;

3.1.3 Ausbau

Fassade Wohnhaus:

- Strukturputz;
- weiß gestrichen;
- apricotfarbige Fensterlisenen;

Fassade begonnener Anbau:

- unverputzt;

Sockel:

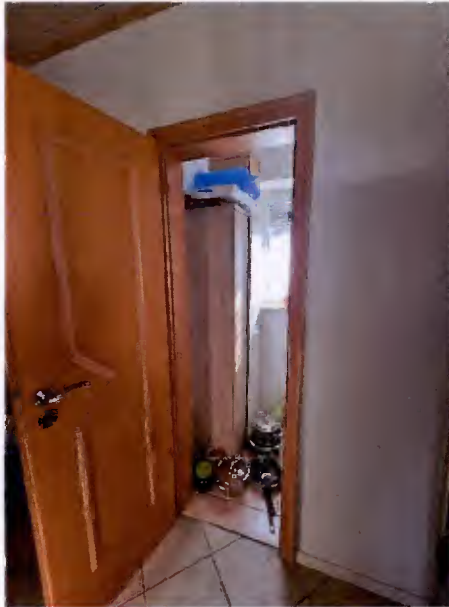
- Feinputz;
- hellgrau gestrichen;

Fenster/Fenstertüren:

- Rahmen der Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff;
- weiß;
- Doppel-Isolierverglasung;
- aufgesetzte Rollläden;

Türen:

- Hauszugangstüre:
 - Holz, rotbraun gestrichen mit Glaselementen im oberen Bereich;
- Kelleraußentüre:
 - Röhrenspanntür mit Glaseinsatz im oberen Bereich;
- Zimmertüren:



- überwiegend Röhrenspanntüren;
- überwiegend glatte Türblätter mit Zierleisten, vereinzelt mit Glaseinsätzen;
- buchefarben;
- entsprechende Zargen;

Wände:

- verputzt und weiß gestrichen;
- in der Garderobe halbhoch mit Holzverkleidung;
- Küche:
 - Fliesenspiegel im Bereich der Innenwand;
- Bad/EG:
 - wandhoch gefliest;
 - Dekor: weiß marmoriert mit umlaufender Bordüre und vereinzelt Dekorfliesen;

Decken:

- verputzt, weiß gestrichen;
- Nut- und Federbretter;
- Kunststoffpanelle;

Fußböden:

- KG:
 - Estrich im Heiz-/Tankraum;
 - ansonsten Fliesenbelag;

- EG:
 - Fliesen mit verschiedenen Dekoren in den Zimmern;
 - Garderobe: Laminat;
 - Bad: Fliesen, grau-weiß marmoriert;

- OG:
 - Laminat;
 - Elternschlafzimmer: Parkett;
 - Abstellraum: Mosaikparkett;

Elektroinstallation:

- entsprechend den vorhandenen Stromzählern gibt es zwei getrennte Stromkreise;

- die Anzahl an Lichtschaltern, Brennpunkten und Steckdosen entspricht bezogen auf heutige Anforderungen einem einfachen Standard;

- die Sicherungseinrichtung im Kellergeschoss befindet sich neben dem Elektroschaltschrank; Sicherungseinrichtungen von 2006;

- Verlegung der Elektroleitungen im Kellergeschoss entspricht nicht den Regeln der Technik;

Sanitärinstallation:

- Bad/EG:



- Hänge-WC mit Vorsatzschale;
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie;
- Sanitärgegenstände in weiß;
- Erlebnisduschkabine;
- Handtuchwärmer;

- Bad/OG:



- annähernd Rohbauzustand;
- Rückbau wurde begonnen;

Heizung

- Ölzentralheizung;
- MAN B&W; Bj. 1999, Niedertemperaturkessel (laut Auskunft des Kaminkehrers);
- Einbau laut Auskunft des Eigentümers im Jahr 2006;
- Erneuerung der Heizleitungen im Jahr 2006;
- im EG Fußbodenheizung, im OG Heizkörper;

Warmwasser:	<ul style="list-style-type: none">• 300 l Warmwasserboiler der Fa. Viessmann;• Baujahr 1986;• Erneuerung der Wasserleitungen im Jahr 2006;
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Holzküchenherd;• gemauerter Kaminofen im Wohnzimmer;

3.1.4 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Hauses

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.1.4.1 energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses etwa Mitte der 1950er Jahre gab es noch keine Wärmeschutzverordnung. Es wird davon ausgegangen, dass bei den später durchgeführten An- und Umbauten die jeweils zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Vorschriften für die entsprechenden Maßnahmen eingehalten wurden.

Der ursprüngliche Teil des Wohnhauses weist ein Alter von 70 Jahren auf. Das Dach ist lediglich in Teilbereichen gedämmt. Inwieweit die oberste Geschossdecke gedämmt ist, konnte nicht abschließend nachvollzogen werden. Im Gutachten wird von einer vorhandenen Dämmung ausgegangen. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes ist die Dämmung der oberste Geschossdecke bzw. des Daches vorgeschrieben.

Die energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes wurden durch die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Austausch der Fenster, Austausch der Heizungsanlage) zwar verbessert, bleiben jedoch baujahrsbedingt insgesamt deutlich hinter dem derzeitigen Stand der Bautechnik zurück, zumal auch diese Maßnahmen bereits vor 20 Jahren durchgeführt wurden.

3.1.4.2 Architektonische Bauausführung und Raumgestaltung

Die Haustür befindet sich auf der Südseite und ist über einen nach Westen hin offenen gemauerten Vorbau zu begehen. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind weitgehend über den zentralen Flur erschlossen.

Die Küche und das angrenzende Esszimmer wurden durch einen Mauerdurchbruch miteinander verbunden.

Die Küche ist nach Westen ausgerichtet, das Esszimmer nach Westen und Norden. Über die westseitige Fenstertür gelangt man auf den Freisitz.

Von der Küche besteht Zugang zur Speis.

Die Räumlichkeiten bieten gute Stellmöglichkeiten für Möbel sowie eine gute Belichtung und Belüftung.



Das Wohnzimmer, das unter anderem aus dem ursprünglichen Laden der Metzgerei entstanden ist, wurde, wie im Abschnitt 3.1.1 dargestellt, mehrfach verändert bzw. vergrößert.

Der dem Wohnzimmer angegliederte Wintergarten wurde auf der Nordseite angebaut. Von dort besteht über mehrere Stufen auf der Ostseite ein Ausgang in den nördlichen Gartenbereich.

Die weitere Belichtung des Wohnzimmers erfolgt über ein südseitiges Fenster. Mit einer Fläche von knapp 40 m² zuzüglich des Wintergartens mit rd. 12 m² ist das Wohnzimmer großzügig dimensioniert und bietet gute Möblierungsmöglichkeiten.

Der Holzofen im Esszimmer sowie der Kaminofen im Wohnzimmer sind laut Auskunft des Kaminkehrers ca. 20 Jahre alt und dürfen beide weiter genutzt werden.



Die Zimmer „Kind 1“ und „Kind 2“ im Obergeschoss verfügen über eine gute Größe und gute Stellmöglichkeiten. Eines der Zimmer ist nach Norden, das andere nach Süden ausgerichtet.

Vom Obergeschoss besteht über den dem Haus vorgesetzten Laubengang Zugang auf das Flachdach des ehemaligen Metzgereibäudes.



Entsprechend den genehmigten Planunterlagen aus dem Jahr 2014 sollen die durch den Anbau neu entstehenden Zimmer „Kind 3“ und „Kind 4“ über das Zimmer „Kind 1“ erschlossen werden. Das Zimmer „Kind 1“ und „Kind 3“ wären dann Durchgangszimmer und damit in ihrer Nutzung erheblich eingeschränkt.

Die mit „Büro“ und „Eltern“ bezeichneten Zimmer wurden zu einem Raum zusammengefasst. Mit einer Fläche von rd. 21 m² ist dieser Raum für ein Elternschlafzimmer vergleichsweise großzügig bemessen und bietet gute Möblierungsmöglichkeiten. Die Fenster sind nach Westen bzw. Norden ausgerichtet.



Die im Haus vorhandenen Nutzflächen im Kellergeschoss sowie im Dachgeschoss sind insgesamt ausreichend.

3.1.4.3 Ausstattung

Die Ausstattung entspricht, auch bedingt durch die verschiedenen Bauabschnitte, in weiten Teilen nicht dem heutigen Zeitgeschmack.

Die Wände sind überwiegend mit Rauputz versehen, die Decken weitgehend mit Holz bzw. Paneelen oder Styroporplatten verkleidet.

Die zahlenmäßige Ausstattung mit Steckdosen ist für heutige Anforderungen zu gering.

Verschiedene Ausstattungselemente wie Fußböden und Sanitärausstattung wurden im Laufe der Jahre erneuert. Die verwendeten Materialien entsprechen dabei weitgehend einem durchschnittlichen Standard.

Allerdings wurden die durchgeführten Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht fachgerecht umgesetzt. In weiten Bereichen wurde improvisiert. Dies umfasst vor allem die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Fliesen- und Bodenlegearbeiten.

Im Detail wird darauf im nächsten Abschnitt eingegangen.

3.1.4.4 Erhaltungszustand / Baumängel und -schäden

Die im Rahmen der Renovierung bzw. Modernisierung durchgeführten Arbeiten wurden in weiten Bereichen offensichtlich in Eigenleistung ausgeführt bzw. nicht fertig gestellt. Die festgestellten Mängel betreffen überwiegend den optischen Bereich. Es sind jedoch auch bautechnische Mängel vorhanden, die bereits zu Schäden geführt haben oder führen können.



Speis
Deckendurchbruch/Leitungsführung



Garderobe
Schimmelbildung

Die beiden Räume befinden sich im Erdgeschoss. Darüberliegend ist das Bad, das sich im Umbau und in der Neugestaltung befindet.



Abstellraum im Obergeschoss:
unsachgemäße Leitungsführung

Beispiele für unsachgemäße Fliesenarbeiten:



Wohnzimmer:



Erdgeschossbad



Erdgeschossbad:
Anschlussbereich
Wand - Decke

Auch das Mosaikparkett im Abstellraum ist unsachgemäß verlegt. In der Fläche wurden offensichtliche Fehlstellen mit Steifen eines andersfarbigen Holzes ergänzt. Die Anschlüsse an die Türschwelle sowie an die Türzarge wurden ungenau ausgeführt.



Teilweise fehlen in den Zimmern abschnittsweise die Bodenleisten, bei den Fliesenböden ebenso wie bei anderen Bodenbelägen.



Die Bodenfliesen im Flur des Kellergeschosses sind unvollständig verlegt, nicht verfugt und eine Fliese ist bereits gebrochen.



An der Kellertreppe fehlt die unterste Bodenfliese.

Wände und Fliesen sind großflächig mit Fugenmasse verschmiert.

Im Waschraum sind die Deckenpanelle nicht fachgerecht angebracht, und die Fliesenlegerarbeiten wurden nicht sorgfältig ausgeführt.



Deckenpanelle



Anschlusseck
Waschmaschinenpodest



Fußboden
Waschraum

Die elektrischen Sicherungseinrichtungen im Kellergeschoss wurden neben dem Schaltkasten angebracht.

Die Verlegung der Elektroleitungen ist nicht fachgerecht.





Kellergeschoss:
Im Flur sind Hinweise auf Feuchtigkeit erkennbar.
Dies ist vermutlich auf das Alter der Bausubstanz und der unzureichenden Abdichtung zurückzuführen.

Im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern zeigen sich im Anschluss von der Wand zur Decke und in den Zimmerecken deutliche Merkmale von Kältebrücken.



Wohnzimmer
Südseite



Kind 1
Nordseite

Kältebrücken sind Bereiche der Gebäudehülle, die einen deutlich geringeren Wärmedurchlasswiderstand besitzen als ihre Nachbarregionen an Wänden oder Decken. Daraus resultiert ein stärkerer lokaler Wärmeabfluss. Auf diesen kühleren Stellen kann feuchte Raumluft kondensieren und zu feuchten Stellen oder Schimmelbildung führen.

Im Eingangsbereich besteht Instandsetzungsbedarf im Bereich der Putz- und Malerarbeiten. Entsprechende Maßnahmen sind ebenfalls im unteren Fassadenbereich an der Südseite Richtung Freisitz erforderlich.



Eingangsbereich zum Wohnhaus

Auf der Nordseite zeigen sich im Sockelbereich des Wintergarten stellenweise Feuchtigkeitsschäden. Dort sowie an den Betonstufen ist aufgrund von Verschattung und unzureichender Regenwasserableitung Moos- bzw. Algenbefall erkennbar. Das Regenwasser fließt aus der Rinne des Wintergartens in Dachhöhe ungehindert auf den Asphalt. Eine Versickerung ist aufgrund des versiegelten Untergrunds nicht möglich. Die Dachfläche des Hauses wird ebenfalls in diese Rinne geleitet.

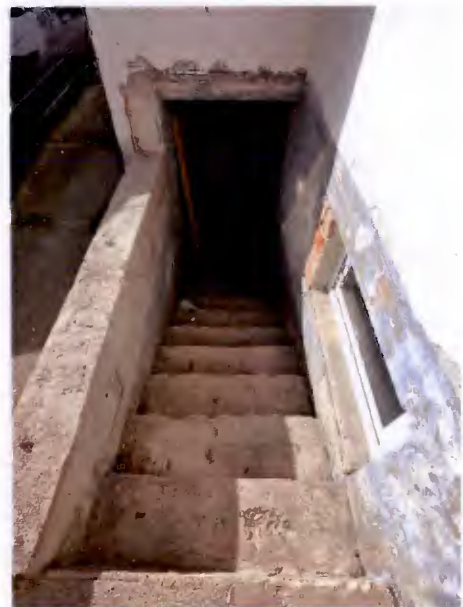
Der unsachgemäße Anschluss der Holzkonstruktion „Kind 3“ und „Kind 4“ zur Wohnhauserweiterung führt auf der Nordfassade zu erheblichen Abplatzungen der Fassadenfarbe.



Nordseite

Die verwendeten konstruktiven Holzelemente des unfertigen Anbaus stammen überwiegend aus vorheriger Nutzung und waren ursprünglich an anderer Stelle verbaut. Teilweise weisen sie Wasserflecken oder Farbreste auf.

Im Bereich der Kelleraußentreppe sind Verputzarbeiten an der Fassade vorzunehmen. Die Treppenstufen sind ohne Belag.



Es ist festzuhalten, dass die am Haus durchgeführten Renovierungen in weiten Teilen nicht zur Verbesserung beigetragen haben. Aufgrund unsachgemäßer Ausführungen sind umfangreiche Nachbesserungen erforderlich bzw. müssen die Arbeiten teilweise vollständig erneut ausgeführt werden. Malerarbeiten sind über das übliche Maß hinaus notwendig. Insgesamt stehen damit in zahlreichen Bereichen Renovierungsarbeiten an.

3.2 ehemalige Metzgerei

Beim Nebengebäude, das ursprünglich als Metzgereibetrieb genutzt wurde, verhält es sich ähnlich wie mit den Unterlagen zum Wohnhaus. Baupläne aus der Zeit der ursprünglichen Errichtung konnten auch für dieses Gebäude nicht recherchiert werden.

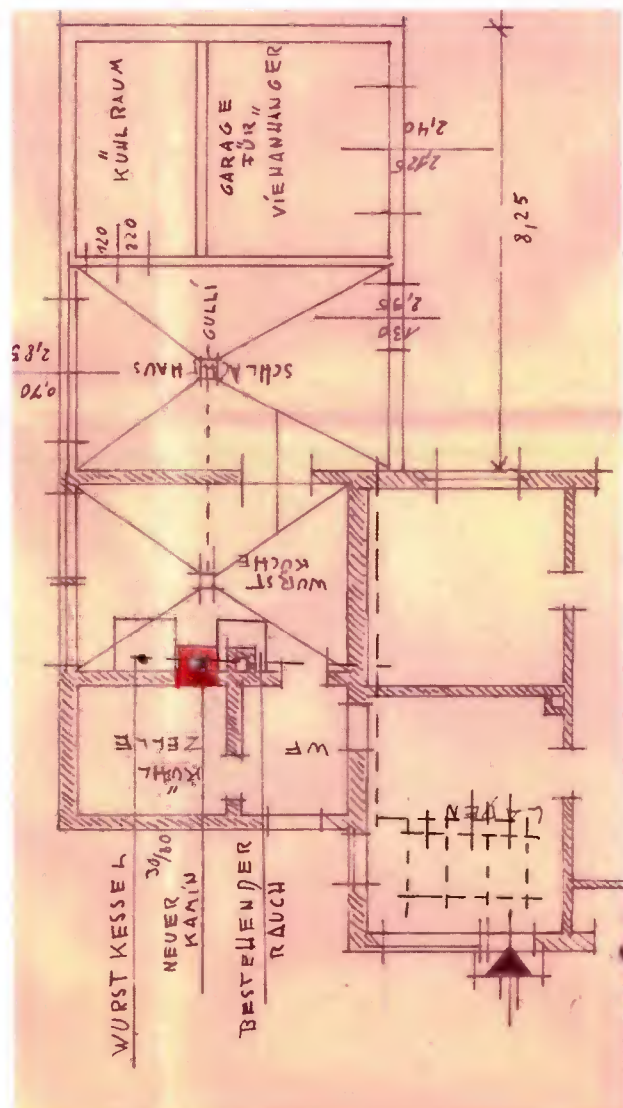
Der älteste vorliegende genehmigte Bauplan aus dem Jahr 1964 sieht als Baumaßnahme den „Einbau einer Ölfeuerungsanlage und eines Kamins“ vor.

Dieser Plan basiert auf einem „Tekturplan über den Anbau eines Schlachthauses mit Kühlraum und Garage“. Weitergehende Informationen liegen hierzu nicht vor.

Aus den Unterlagen geht jedoch hervor, dass das Gebäude ursprünglich als Metzgerei errichtet wurde.

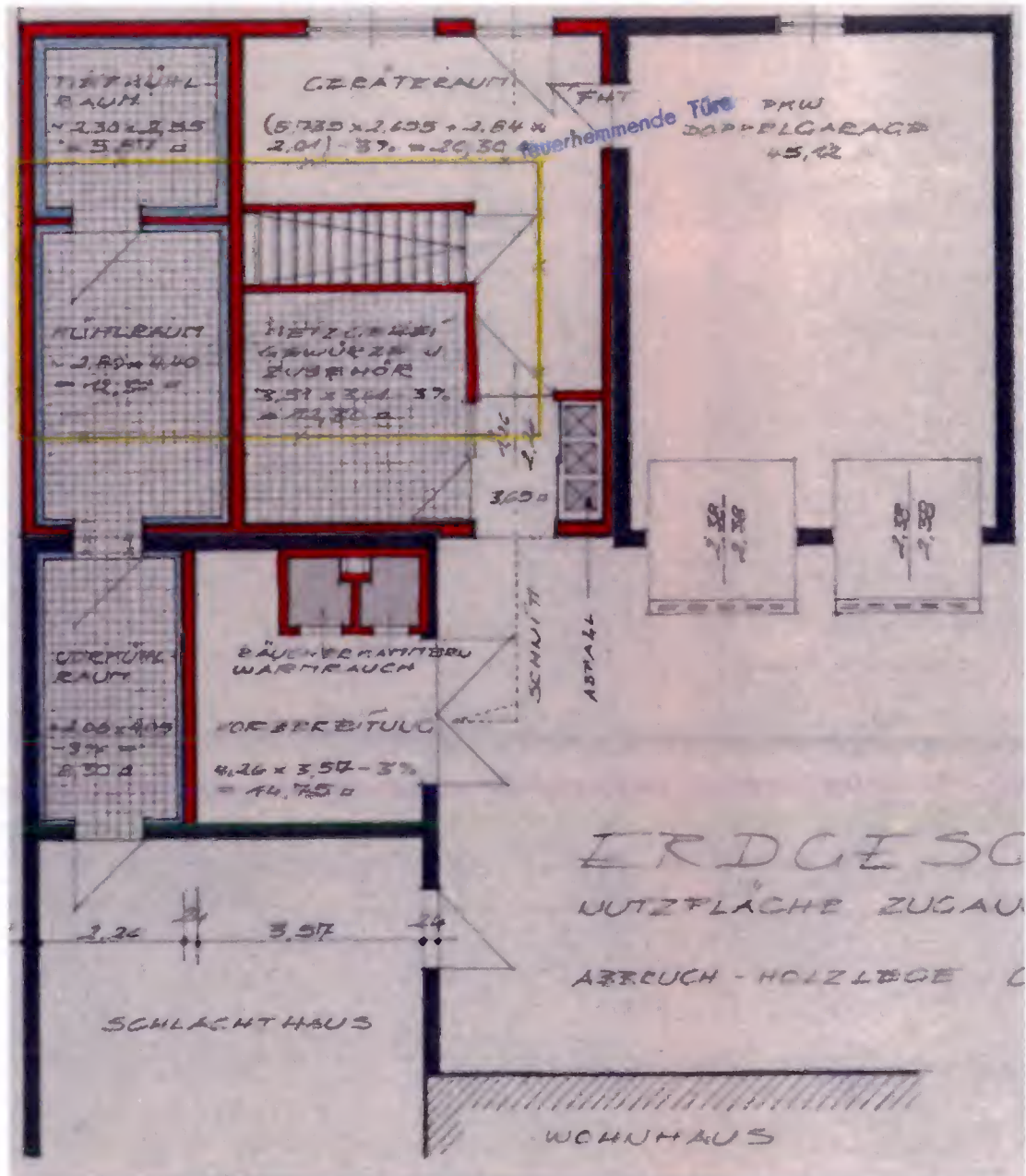
Zur besseren Nachvollziehbarkeit der nachfolgend dargestellten baulichen Entwicklungen und der damit folgenden Planunterlagen wird der nebenstehende Plan nochmals eingefügt.

Die Südseite ist hierbei entgegen der üblichen Darstellung oben.



Im Jahr 1977 wurde der Abbruch einer Holzlege (im nachfolgenden Bauplan gelb dargestellt) sowie die Erweiterung des Betriebsgebäudes (im Bauplan rot dargestellt) mit einer Grundfläche von rd. 74 m² (9,35 m x 7,86 m) genehmigt. Teilbereiche der vorhandenen Substanz des Schlachthaus erhalten eine räumliche Umnutzung.

Plan von 1977 - Erdgeschoss:



Der Anbau ist unterkellert. Die Kellerwände sind aus Beton, die Erdgeschosswände aus 24 cm dicken Hohllochziegeln und die Innenwände aus 24 cm dicken Hohllochziegeln bzw. 12 cm dicken Leichtziegeln gemauert. Über dem Keller- und dem Erdgeschoss wurde jeweils eine Betondecke errichtet. Das Dach ist als Flachdach mit Warmdachaufbau ausgeführt und besteht aus Wärmedämmplatten, Kunststoffolie sowie einer Bekiesung.