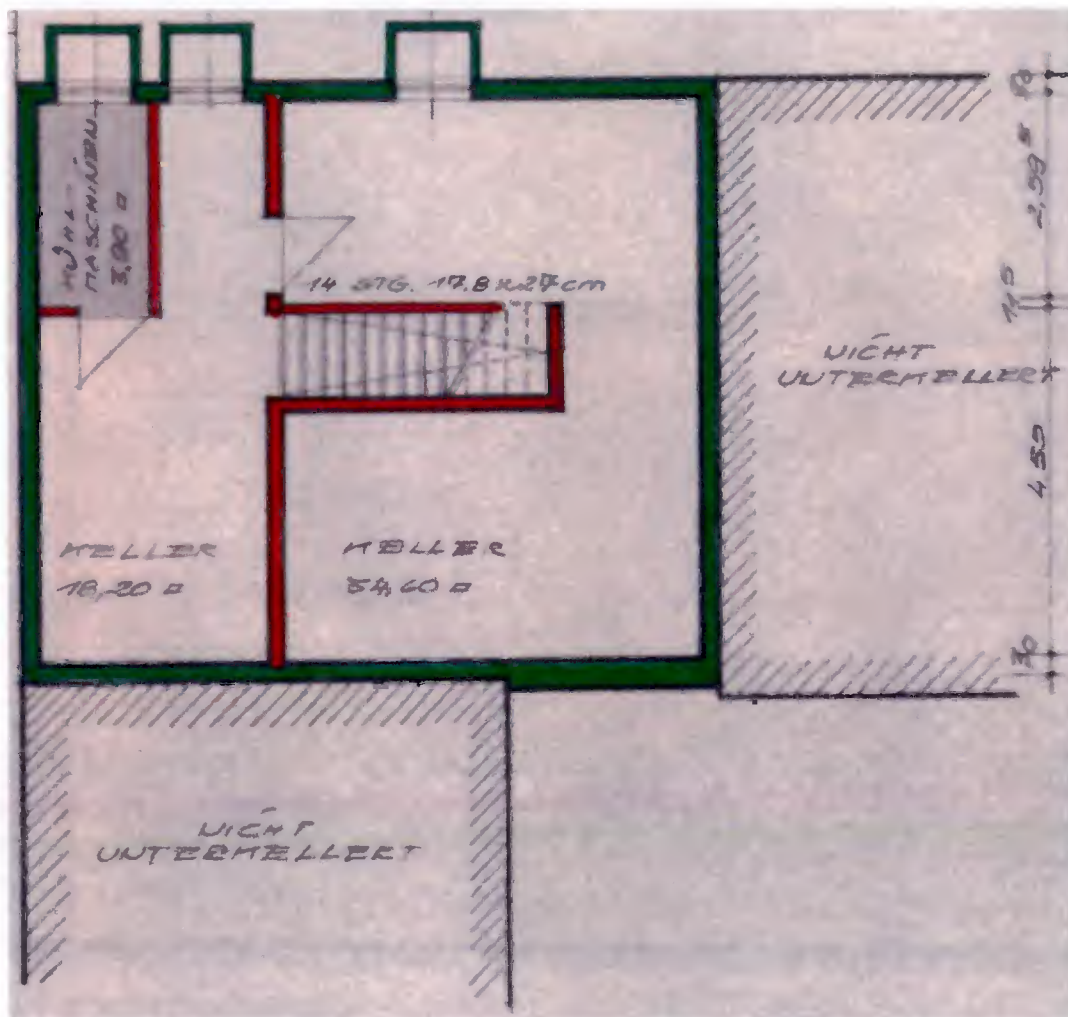


Die Innenwände sind überwiegend gefliest bzw. verputzt.  
 Für den Kälteschutz der Kühlräume wurden diese mit expandierten Korkplatten ausgekleidet.  
 In den Raum, der ursprünglich mit „Garage für Viehanhänger“ bezeichnet war, wurden zwei Räucherkammern für Warmrauch eingebaut.

Plan von 1977 - Kellergeschoss:



Die Flächen des Nebengebäudes werden seit längerer Zeit nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung verwendet, sondern dienen derzeit überwiegend als Lager- und Werkstattflächen oder sind ungenutzt.

Das gesamte Gebäude weist erhebliche Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen auf. Diese sind auf das Baualter, die frühere Nutzung als Metzgereibetrieb sowie insbesondere auf über einen längeren Zeitraum unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Metzgerei sind im Bereich der Räucherammer deutliche Rußablagerungen vorhanden.

Das Gebäude ist durch erhebliche Feuchtigkeitsschäden geprägt, die vermutlich auf Undichtigkeiten der Dachkonstruktion zurückzuführen sind und auch an der Kellerdecke zu sehen sind.

Insgesamt ist die Gebäudesubstanz als verbraucht einzustufen.

ehemalige Metzgerei



Westseite und Anbau von 1977



Wurstküche



Raum „Vorbereitung“ mit Räucherkammer, Warmrauch

Anbau 1977



Geräteraum



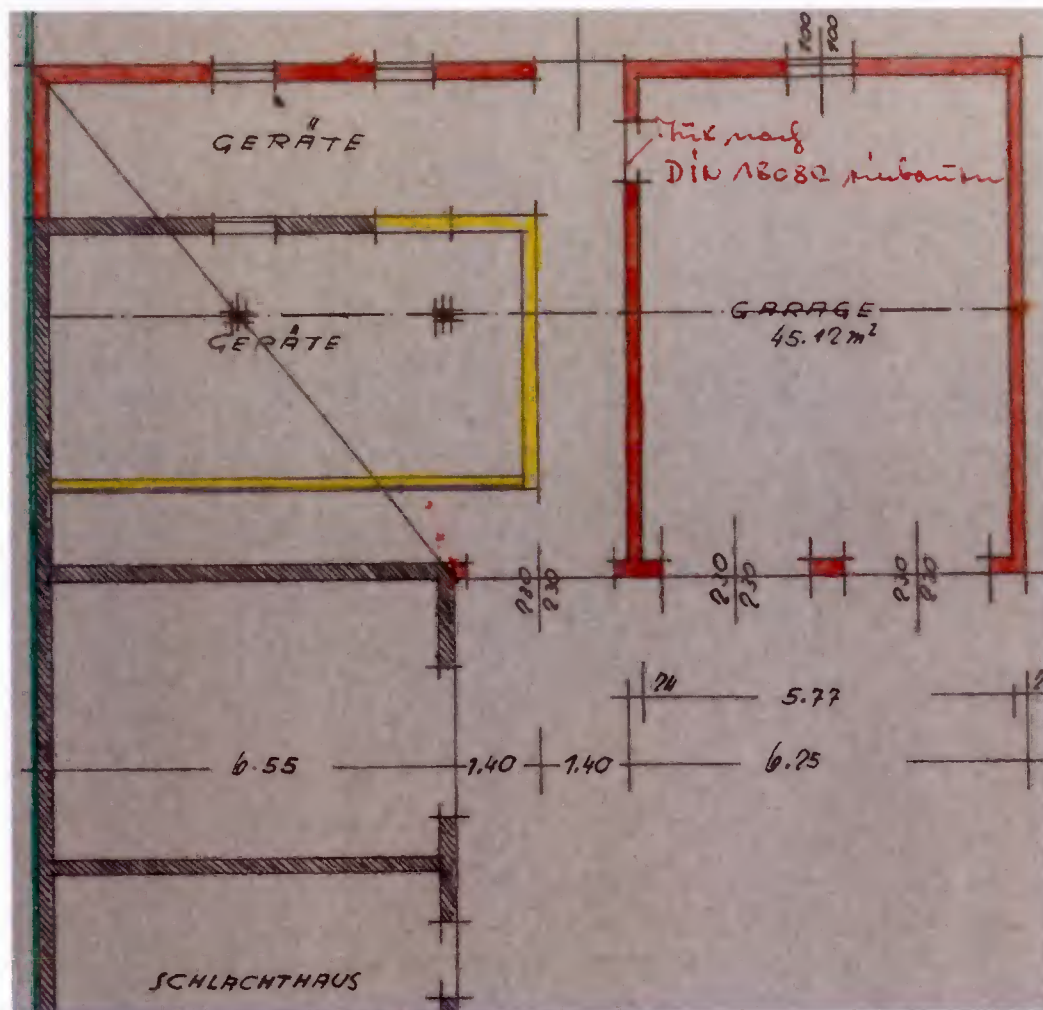
Kellerraum



Südseite

### 3.3 Doppelgarage

Im Jahr 1965 wurde der Bauplan zur Errichtung einer Doppelgarage genehmigt.



Die Garage wurde auf einer Grundfläche von rd. 50 m<sup>2</sup> (8,10 m x 6,25 m) auf Stampffundamenten in Ziegelbauweise errichtet.

Die Deckenkonstruktion besteht aus Holzbalken und ist mit Heraklithplatten verkleidet und verputzt.

Das Dach ist mit Welleternitplatten eingedeckt, die teilweise beschädigt sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei mit vermutlich um asbesthaltige Baustoffe handelt. Solange diese Platten unbeschädigt sind, ist grundsätzlich nicht von einer Freisetzung von Asbestfasern auszugehen. Bei mechanischer Bearbeitung, Beschädigung oder Demontage der Platten können jedoch gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt werden.

Im Falle einer Dachsanierung oder -abdeckung ist daher eine Demontage der asbesthaltigen Baustoffe durch eine hierfür zugelassene Fachfirma sowie eine Entsorgung als Sondermüll erforderlich. Aufgrund von Feuchtigkeitseintritt infolge der defekten Dacheindeckung wurde im südöstlichen Bereich eine durchfeuchtete Heraklithplatte entfernt und die Fehlstellen anderweitig abgedeckt.



Süd- und Ostseite



defekte  
Eternitplatten



Südseite

ehemalige Metzgerei

Doppelgarage

An der Wand zum angrenzenden ehemaligen Metzgereigebäude sowie an der südlichen Außenwand sind deutliche Feuchtigkeitsschäden feststellbar.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt.

### 3.4 Bauliche Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsobjekts sind verschieden gestaltet und zeigen sowohl befestigte Flächen als auch begrünte Bereiche.

Der Bereich zwischen dem Wohnhaus und den Nebengebäuden ist überwiegend asphaltiert. Die Asphaltflächen weisen alters- und nutzungsbedingte Hebungen, Senkungen sowie großflächige Bruchstellen auf, wodurch Instandsetzungsbedarf besteht.



Neben der Doppelgarage sind Rasengittersteine verlegt, während der unmittelbare Zugangsbereich zum Wohnhaus mit Pflaster befestigt ist. Die Zufahrt von der Frank-Caro-Straße bis zum Wohnhaus bzw. ehemaligen Metzgereigebäude einschließlich des Bereichs vor dem Wintergarten ist ebenfalls asphaltiert.

Die Einfriedung des Grundstücks ist nur teilweise vorhanden. Die Südseite ist durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt, während die Nordseite lediglich durch ältere, betonierte Stützpfeiler markiert ist, ein Zaun fehlt hier.

Die Begrünung des Grundstücks ist unterschiedlich ausgeprägt. Die West- und Nordseite im Bereich des Wohnhauses sind mit Hecken bepflanzt, die nördliche und westliche Fläche ist überwiegend mit Rasen bedeckt.

Westlich der Garage befinden sich Gemüsebeete, während die Fläche südlich der Garage ungenutzt und mit Unkraut bewachsen ist. Vereinzelt sind um das Haus Büsche und Sträucher vorhanden.

An der Westseite des Grundstücks im Bereich der Garage befindet sich ein einfaches Gewächshaus.

Gebäudeanschlüsse für öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie öffentliche Abwasserentsorgung sind vorhanden.

Insgesamt zeigen die Außenanlagen einen alters- und nutzungsbedingten Instandhaltungsrückstau.

### 3.5 Grundstückszubehör (§ 97 BGB)

Nach der Definition des § 97 Abs. 1 BGB handelt es sich bei Zubehör um *„bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“*

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass vom Sachverständigen nicht beurteilt werden kann, ob es sich bei den als Zubehör aufgeführten Gegenständen um Zubehör handelt oder nicht, da in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Einordnung eines Gegenstandes als Zubehör bestehen.

Gerade auch bei Einbauküchen kann aufgrund von regionalen Unterschieden in der Verkehrsanschauung keine eindeutige Aussage getroffen werden.

Die Kücheneinrichtung des Bewertungsobjekts stammt nach Angaben des Eigentümers aus dem Jahr 2006 und weist damit ein Alter von 20 Jahren auf.

Die Anordnung der Küchenbauteile erfolgt auf der Fensterseite geradlinig, auf der gegenüberliegenden Seite in L-Form. Mittig befindet sich eine Kochinsel.

Der auf der Fensterseite stehende Kühlschrank ist nicht in die Küchenmöblierung integriert und besitzt somit keine Zubehöreigenschaft.

Der Herd und der Geschirrspüler wurden nach Angaben im Jahr 2021 erneuert.

Die Kücheneinrichtung entspricht einen durchschnittlichen Qualitätsstandard.



Aufgrund des Alters der Küchenbauteile von 20 Jahren und des geringfügigen Umfangs der erneuerten Elektrogeräte wird die Kücheneinrichtung insgesamt als wertneutral gesehen.

## **4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

### **4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Ermittlung des Verkehrswertes und damit die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich an den Gepflogenheiten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreisbildungen dominieren.

Im Wesentlichen stehen nachfolgende Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§ 35 - 39 ImmoWertV)

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen.

Im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren beruht die Wertableitung innerhalb des Vergleichswertverfahrens nämlich unmittelbar auf den am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung dieses Verfahrens jedoch zumeist daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zur Verfügung stehen. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel keine direkten Preisvergleiche zu.

Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens beschränkt sich deshalb bei bebauten Grundstücken in der Regel auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Entscheidend für die Auswahl dieser beiden Verfahren ist, ob es sich bei den Marktteilnehmer um Kapitalanleger oder Eigennutzer handelt. Kapitalanleger machen vor allem eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen und orientieren sich daher nahezu ausschließlich am Ertragswert. Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, sehen den individuellen Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen vor allem von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten bestimmen sie unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren persönlichen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen bilden sich am besten im Sachwertverfahren ab.

#### **4.2 Begründung der Verfahrenswahl**

Erfahrungsgemäß werden gebrauchte Einfamilienhäuser überwiegend von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung beabsichtigen. Dabei stehen der persönliche Gebrauch und die Annehmlichkeiten einer selbstgenutzten Immobilie im Vordergrund, während Rendite und Ertrag des investierten Kapitals in der Regel eine untergeordnete Rolle spielen.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Flächen der ehemaligen Metzgerei im Rahmen des privaten Wohnens als Lagerfläche, für Hobby oder dergleichen genutzt werden.

Bei vorliegendem Bewertungsobjekt wird daher aus den beschriebenen Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ausgewählt.

## 5 Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich gemäß § 35 ImmoWertV zusammen aus dem

- Bodenwert
- vorläufigen Sachwert der Gebäude
- vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen.

Diese Einzelwerte werden zunächst getrennt ermittelt und abschließend zu einem gemeinsamen Wert, dem „vorläufigen Sachwert“ zusammengefasst.

Unter Berücksichtigung der „Marktanpassung“ sowie unter Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Merkmale“ ergibt sich der Sachwert.

### 5.1 Bodenwert

#### 5.1.1 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelt. Zur Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Altötting herangezogen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertzonen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass jedes Bodenrichtwertgebiet eine heterogene Grundstücksstruktur umfasst. Bodenrichtwerte wurden in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Die Bodenrichtwerte werden mit Erschließungskosten und alllastenfrei ausgewiesen.

Die Daten wurden der Bodenrichtwertkarte entnommen, die letztmalige vor dem Wertermittlungstichtag, zum 31.12.2024 folgende Angaben ausweist:

#### **Bodenrichtwert:**

**Garching a.d. Alz, Hartfeld, Nr. 7010:            300 €/m<sup>2</sup>, WA**

### 5.1.2 Festlegung des Bodenwertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt nach den Vorschriften der ImmoWertV den folgenden Zustandsmerkmalen besondere Bedeutung zu:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- beitragsrechtlicher Zustand
- Lagemerkmale, wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse
- Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, tatsächliche Nutzung

Der Ausgangswert ist zu überprüfen, ob er nicht aufgrund von Unterschieden in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen einer Angleichung an das zu bewertende Grundstück bedarf.

Zusätzlich ist neben den Einflüssen der wertbestimmenden Merkmale eines Grundstückes auch die Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zu beachten, da sich die verwendeten Ausgangsdaten selten exakt auf den Wertermittlungsstichtag beziehen.

Das Wohnhaus mit dem vorgelagerten Freisitz ist im westlichen Grundstücksbereich nahe an der Grundstücksgrenze situiert. Die Hauptgartenfläche liegt auf der Nordseite des Hauses, was zu einer unterdurchschnittlichen Besonnung und damit zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Außenbereich führt.

Zudem ist der südliche Teil des Grundstücks überwiegend versiegelt und dient als Zufahrts- und Stellfläche. Durch diesen hohen Versiegelungsgrad und die Anordnung der Gebäude ist die Freizeitliche Nutzung der Grundstücksfläche deutlich eingeschränkt.

Aufgrund der beschriebenen Beeinträchtigungen wird im Vergleich zu durchschnittlichen Einfamilienhausgrundstücken ein wertmindernder Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Daraus ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

Bodenrichtwert	300 €/m <sup>2</sup>
-	-
Abschlag von 5 %	15 €/m <sup>2</sup>
=	=
<b>angepasster Bodenwert</b>	<b><u>285 €/m<sup>2</sup></u></b>

### 5.1.3 Bodenwert

Aus dem angepassten Bodenwert und der Größe des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich folgender angemessener Bodenwert:

angepasster Bodenwert	285 €/m <sup>2</sup>
×	×
Grundstücksgröße	841 m <sup>2</sup>
=	=
<b>angemessener Bodenwert</b>	<b><u>239.685 €</u></b>

## 5.2 Sachwertermittlung

### 5.2.1 Wohnhaus

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten zu ermitteln und um die Alterswertminderung zu verringern.

#### 5.2.1.1 Herstellungswert

Die durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen den aufzuwendenden Kosten, die unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Neubaus in zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweise aufzuwenden wären.

Als Maßeinheit wird dabei die Brutto-Grundfläche (BGF) verwendet.

Gebäudeteil	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	BGF
KG	6,60 m	9,00 m	59,40 m <sup>2</sup>	1,00	59,40 m <sup>2</sup>
EG	10,30 m	9,00 m	92,70 m <sup>2</sup>	1,00	92,70 m <sup>2</sup>
EG	4,70 m	3,80 m	17,86 m <sup>2</sup>	1,00	17,86 m <sup>2</sup>
EG	2,20 m	4,10 m	9,02 m <sup>2</sup>	1,00	9,02 m <sup>2</sup>
OG	10,30 m	9,00 m	92,70 m <sup>2</sup>	1,00	92,70 m <sup>2</sup>
DG	10,30 m	9,00 m	92,70 m <sup>2</sup>	1,00	92,70 m <sup>2</sup>
Summe:					364,38 m <sup>2</sup>
<b>BGF, gerundet:</b>					<b><u>364,00 m<sup>2</sup></u></b>

Der Herstellungswert wird mit Hilfe der Normalherstellungskosten NHK 2010 errechnet, die vom Bundesbauministerium veröffentlicht werden. Dabei ist von dem Kostenkennwert auszugehen, der das Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard abbildet.

Die NHK 2010 unterscheiden bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern fünf Standardstufen für insgesamt neun Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile wird über Wägungsanteile ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt.

Bei den einzelnen Standardstufen sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Die ersten beiden Standardstufen gelten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr zeitgemäß ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung erlauben.

Aufgrund der Teilunterkellerung wird im gegenständlichen Fall auf der Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte bei der Kostenableitung vom Mittelwert eines freistehenden Einfamilienhauses, Typ 1.12 (ohne Unterkellerung) sowie eines freistehenden Einfamilienhauses, Typ 1.32 (mit Unterkellerung) ausgegangen und die Kostenkennwerte für alle Standardstufen abgeglichen. Das bewertungsgegenständliche Objekt trägt Merkmale der Standardstufe 2, 3 und 4. Die gemittelten Kennkostenwerte liegen zwischen 663 €/m<sup>2</sup> und 918 €/m<sup>2</sup>.

Ausstattungsmerkmal	Standardstufe			Wägungsanteil	anteilige Kennkostenwerte €/m <sup>2</sup> BGF	anteilige Standardstufe
	2	3	4			
Außenwände	1			23%	152	0,46
Dach	0,5	0,5		15%	156	0,38
Fenster + Außentüren		1		11%	84	0,33
Innenwände + -türen		1		11%	84	0,33
Deckenkonstruktion + Treppen	0,2	0,8		11%	81	0,31
Fußböden		0,8	0,2	7%	55	0,22
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5	7%	58	0,25
Heizung		0,5	0,5	9%	76	0,32
sonstige technische Ausstattung	0,2	0,8		6%	44	0,17
Kennkostenwerte, Mittelwert aus 1.12 und 1.32	663	760	918			
Typ 1.12, unterkellert	635	730	880			
Typ 1.32, nicht unterkellert	690	790	955			
Summe				100%	790	2,77

Der gewogene Wert pro Quadratmeter Bruttogrundfläche liegt bei 790 €/m<sup>2</sup>, die gewogene Standardstufe bei 2,77.

Diese Kennkostenwerte müssen über den Baupreiskostenindex an den Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Basisjahres angepasst werden. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

<b>Kostenkennwert</b>	<b>790 €/m<sup>2</sup></b>
×	×
Baukostenindexentwicklung seit dem Jahr 2010	1,906
=	=
<b>angepasster Kostenkennwert</b>	<b><u>1.506 €/m<sup>2</sup></u></b>

### 5.2.1.2 Wertminderung wegen Alters

Bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ist, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes, eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz zu bringen, um den nutzungs- und alterungsbedingten Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung zu erfassen.

Diese errechnet sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer RND zur Gesamtnutzungsdauer GND.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und ist im Wesentlichen abhängig von der Konstruktionsart, der Raumaufteilung und dem Ausstattungsstandard.

Das Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Zeitspanne zwischen der Errichtung und dem Jahr des Wertermittlungsstichtages.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt. Beim Ansatz der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, zu berücksichtigten ist jedoch auch der individuelle Erhaltungszustand sowie bereits vorgenommene bzw. unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird in der ImmoWertV für Einfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben. Auch der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting geht bei der Ableitung der Sachwertfaktoren von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

Als ursprüngliches Baujahr des Hauses wird das Jahr 1956 zugrunde gelegt, wodurch das Gebäude in seiner Grundsubstanz ein Alter von 70 Jahren

aufweist. Aufgrund der An- und Umbauten sowie der damit verbundenen Renovierungen hat das Gebäude jedoch eine Verjüngung erfahren. In der Folge wird ein fiktives Baujahr von 1980 angesetzt, was einem Alter von 46 Jahren entspricht. Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) erfolgt die Bestimmung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einzelner Modernisierungselemente wie Dach, Fenster, Leitungen, Heizung, Dämmung, Bäder, Innenausbau und Grundrissgestaltung. Für diese Elemente werden Modernisierungspunkte vergeben, die abhängig von der zurückliegenden Zeitspanne seit der jeweiligen Maßnahme sind.

Ein Großteil der zuletzt vorgenommenen Modernisierungen wurde vor etwa 20 Jahren durchgeführt. Diese Maßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag als „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ einzustufen. Entsprechend der ImmoWertA wird die Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 35 Jahren angesetzt.

Für die Bestimmung der aus dem Verhältnis RND zu GND resultierenden Wertminderung ist eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Aus der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 35 Jahren bestimmt sich eine **Alterswertminderung von 56 %**.

### 5.2.1.3 vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich folgender vorläufiger Sachwert für das Wohnhaus:

364 m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche zu	1.506 €/m <sup>2</sup>	=	548.184 €
	Alterswertminderung (linear)	56%	=	<u>-306.983 €</u>
	alterswertgeminderte Herstellungskosten		=	241.201 €
	<b>vorläufiger Sachwert des Wohnhauses</b>		=	<b><u>241.201 €</u></b>

### 5.2.2 vorläufiger Sachwert der ehemaligen Metzgerei

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Der älteste vorliegende Plan mit der BV Nr. 1076-64 wurde 1962 erstellt, sodass das ursprüngliche Gebäude ein Alter von mindestens 64 Jahren aufweist. Der unterkellerte Anbau hat ein Alter von 49 Jahren.

Gemäß der ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für „Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude“ sowie für „Lager- und Versandgebäude“ jeweils 40 Jahre. Das Gebäude hat diese rechnerische Lebensdauer damit

deutlich überschritten. Bei der Wertermittlung erscheint es daher nicht marktgerecht, von Herstellungskosten auszugehen, da diese auf der ursprünglichen gewerblichen Nutzung als Metzgerei basieren.

Der Wert bemisst sich vielmehr am individuellen Nutzungswert, den ihm der gewöhnliche Geschäftsverkehr zugesteht.

Aufgrund der früheren Nutzung als Metzgereibetrieb, der seit längerer Zeit aufgegeben wurde, der über Jahre unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen sowie der daraus resultierenden Schäden und Mängel ist eine Sanierung für gewerbliche Nutzung wirtschaftlich nicht gerechtfertigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen lediglich als einfache Lagerflächen im Rahmen der Wohnnutzung oder für Hobbyzwecke genutzt werden, wobei sich die Nutzung voraussichtlich nur auf Teilbereiche des Gebäudes erstrecken wird.

Am Immobilienmarkt zeigt sich bei derartigen Objekten üblicherweise eine hohe Eigenleistungsbereitschaft der Erwerber.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Argumente erscheint es marktgerecht, den Sachwert der ehemaligen Metzgerei mit einem pauschalen Wertansatz zu berücksichtigen:

**vorläufiger Sachwert der ehemaligen Metzgerei = 10.000 €**

### 5.2.3 vorläufiger Sachwert der Doppelgarage

Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für „Einzelgaragen“ 60 Jahre. Die Garage weist ein Alter von 61 Jahren auf und hat damit ihre rechnerische Lebensdauer erreicht.

An der Bausubstanz besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

Entsprechend dem vorläufigen Sachwert der ehemaligen Metzgerei wird der vorläufige Sachwert für die Doppelgarage ebenfalls anhand einer Pauschale berücksichtigt.

**vorläufiger Sachwert der Doppelgarage = 5.000 €**

### 5.2.4 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bestandteile der Außenanlagen sind beispielsweise Wege und Platzbefestigungen mit deren Beleuchtungen, Terrassen, Umzäunungen

sowie Leitungen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, jedoch auf dem Grundstück, die der Versorgung und der Entsorgung dienen.

Der Wert der Außenanlagen ist nach den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung anhand der Herstellungskosten zu ermitteln. Dieser ermittelte Wert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr nicht bereit ist, die Kosten in voller Höhe zu honorieren, sondern meist deutliche Abschläge vornimmt.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt sind werthaltige Außenanlagen nur im geringen Umfang vorhanden.

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting berücksichtigt bei seinen Auswertungen (Sachwertfaktor) die baulichen Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz von 4 % des vorläufigen Sachwertes. Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV ist darauf abzielen.

Aufgrund dieser Ausführungen und unter Berücksichtigung der Darstellung in Abschnitt 3.4 erscheint es marktgerecht, von einem **Wert der baulichen Außenanlagen** von 4 % des vorläufigen Sachwertes auszugehen und aufgrund des desolaten Zustandes der sichtbaren Außenanlagen einen Abschlag von 50 % zu berücksichtigen.

Dies ergibt einen Betrag von rd. **5.100 €** für den Wert der baulichen Außenanlagen.

### 5.2.5 vorläufiger Sachwert

Die Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück Flurnr. 396/22, Gemarkung Garching a.d. Alz führt zu folgendem vorläufigen Sachwert:

	Bodenwert	239.685 €
+	(vorl.) Sachwert des Wohnhauses	241.201 €
+	(vorl.) Sachwert der ehemaligen Metzgerei	10.000 €
+	(vorl.) Sachwert der Doppelgarage	5.000 €
+	(vorl.) Sachwert der Außenanlagen	5.124 €
=	<b>vorläufiger Sachwert, rd.</b>	<b>501.010 €</b>

## **6 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB**

### **6.1 Definition und Erklärung**

*„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

### **6.2 Marktanpassung**

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zu einem vorläufigen Sachwert von rd. 500.000 €.

Die Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs sowie die Bestimmungen der ImmoWertV (§ 7) erfordern eine Überprüfung des ermittelten Sachwertes, denn die Wertermittlung wird nicht ausschließlich durch objektive Kriterien, wie Baukosten oder Substanz, bestimmt, sondern auch von externen Rahmenbedingungen beeinflusst. Hierzu zählen gesamtwirtschaftliche Faktoren, politische Entscheidungen sowie Änderungen der Zinspolitik, die Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt beeinflussen.

Die genannten Einflussfaktoren finden im bisherigen Sachwertverfahren, das sich vornehmlich an den Herstellungskosten orientiert, keine Berücksichtigung.

Der letzte aktuell vorliegende Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Altötting stammt aus dem Jahr 2024 und basiert auf Verkäufe aus den Jahren 2022 und 2023.

Dieser Bericht bildet damit nicht den aktuellen Immobilienmarkt ab, sodass auf diesen nicht zurückgegriffen werden kann.

Bis 2022 war der Markt für Einfamilienhäuser durch eine stark gestiegene Nachfrage bei begrenztem Angebot geprägt. Niedrige Zinsen und geringe Anlagealternativen führten dazu, dass Verkehrswerte vergleichbarer Objekte den rechnerischen Sachwert häufig überstiegen.

Die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine führten zu einer deutlichen Trendwende. Gestiegene Energiepreise, Inflation und deutlich höhere Finanzierungskosten belasteten den Immobilienmarkt erheblich. In der Folge ist die Nachfrage nach Immobilien gesunken, und der Abschluss neuer Immobilienkredite hat deutlich abgenommen.

Die Finanzierungskosten haben sich zwischenzeitlich auf einem stabileren, jedoch weiterhin hohen Niveau von etwa 3,75 % bis 4,0 % eingependelt. Aktuell wird der Immobilienmarkt durch eine verunsicherte wirtschaftliche Lage und die Sorge um Arbeitsplatzsicherheit geprägt, was abgesehen von Ballungszentren zu einer sinkenden Nachfrage und damit sinkenden Preisen führt.

Zunehmend rückt neben der Lage, auch der Energiestandard von Wohnimmobilien als wichtiges Entscheidungskriterium in den Vordergrund. Marktberichte verschiedener Immobilienportale zeigen, dass eine schlechte Energiebilanz zu höheren Abschlägen auf Angebotspreise, insbesondere in kleineren Städten und ländlichen Regionen, führt, während dieser Effekt in Metropolen und deren Umland tendenziell geringer ausfällt.

Die vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting aktuell veröffentlichten Sachwertfaktoren 2024 stammen aus den Jahren 2022/2023 und bewegen sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 0,36 – 1,78, wobei der mittlere Sachwertfaktor bei 1,09 liegt mit einer Standardabweichung von +/- 0,28. Der Gutachterausschuss legt einen durchschnittlichen Gebäude- sowie durchschnittlichen Instandhaltungszustand zugrunde. Je niedriger der Sachwert, umso höher ist der Sachwertfaktor. Die Ausführungen zur Aktualität der Zahlen entspricht denen beim Marktbericht.

Aufgrund der geschilderten verhaltenen Marktlage, des zunehmenden Einflusses der Energiebilanz auf den Immobilienwert im Zusammenhang mit dem baulichen Zustand des bewertungsgegenständlichen Hauses, insbesondere der eingeschränkten Qualität der durchgeführten Renovierungs-

arbeiten, wird es für marktgerecht erachtet, einen Sachwertfaktor von 0,85 anzusetzen.

Damit ergibt sich nachstehender vorläufiger marktangepasster Sachwert:

	vorläufiger Sachwert	501.010 €
*	Sachwertfaktor	0,85
=	<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b><u>425.859 €</u></b>

Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss liegen nicht vor.

Zur Plausibilitätsprüfung werden stattdessen Angebote von Einfamilienhäusern ähnlicher Baualtersklassen und Wohnflächen herangezogen, die in Internetportalen zum Verkauf stehen. Die angebotenen Quadratmeterpreise bewegen sich in einer engen Spanne zwischen rd. 2.640 € und 2.710 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Es ist davon auszugehen, dass bei tatsächlichen Kaufabschlüssen Verhandlungen stattfinden und die erzielten Preise häufig unter den Inseratspreisen liegen.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rd. 2.520 €. Die Ausführungen bestätigen damit den vorläufigen marktangepassten Sachwert.

### 6.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall Sachverhalte wie Baumängel und/oder Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind oder zur baldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen in Betracht.

Die aus den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen resultierenden Einflüsse sind nach § 8 ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie nicht in anderer geeigneter Weise gewürdigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden, zugrunde gelegten Wertminderungen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichzusetzen sind. Es werden pauschale Abschläge in Ansatz gebracht. Um eine exakte Kostenschätzung zu erhalten, müssten Angebote von entsprechenden Firmen

eingeholt werden. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Auftrag dieses Gutachtens.

### **6.3.1 Rechte und Belastungen**

#### **6.3.1.1 Rechte**

Im Rahmen dieses Gutachtens werden die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Rechte berücksichtigt. Aus dem Grundbuch sind keine eingetragenen Rechte erkennbar.

#### **6.3.1.2 Belastungen**

Die am Eigentum eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind auftragsgemäß bei der Gutachtenerstellung nicht im Gutachten darzustellen.

### **6.3.2 Fertigstellen des Bades im Obergeschoss**

In der Sachwertermittlung wurde unterstellt, dass das sich annähernd im Rohbauzustand befindliche Bad im Obergeschoss fertig ausgebaut ist.

Aus diesem Grund sind hier Rück- und Ausbaukosten zu berücksichtigen. Die Gewerke umfassen den Rückbau (Entfernen der Fliesen und des WC mit Spülkasten) sowie die Neuinstallation und die Fliesenarbeiten.

Da bei der Wertableitung auch das Bad in der Alterswertminderung einbezogen ist, darf sich der Abschlag nicht an der Höhe aktueller Fertigstellungskosten orientieren, sondern in alterswertgeminderter Form Berücksichtigung finden.

Aufgrund der Ausführungen wird ein pauschaler **Abschlag** in Höhe von **10.000 €** berücksichtigt.

### **6.3.3 unterlassene Instandsetzung sowie Baumängel und Bauschäden**

Im gegenständlichen Fall sind die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel, die in Abschnitt 3.1.4.4 und 3.4 beschrieben sind, zu berücksichtigen. Die unterlassene Instandhaltung zieht sich durch alle Bereiche des Wohnhauses.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und der rechnerischen Restnutzungsdauer von 35 Jahren sowie der geschilderten Mängel und Schäden und des sich bei der Ortsbesichtigung gezeigten Zustandes wird ein Abschlag für **unterlassene Instandhaltung sowie Baumängel und -schäden** in Höhe von **60.000 €** in Abzug gebracht.

### 6.3.4 unfertiger Anbau im Obergeschoss

Der obergeschossige Anbau sollte ursprünglich zwei zusätzliche Kinderzimmer schaffen, deren Zugang über ein bereits vorhandenes Zimmer erfolgen sollte. Hierdurch würden zwei sogenannte „gefangene Räume“ entstehen, die nur als Durchgangszimmer genutzt werden können. Aus konzeptioneller Sicht ist ein derartiger Anbau als schlecht geplant zu bewerten.

Der südseitig offene Anbau wurde vor etwa sechs Jahren begonnen. Die verwendeten Materialien waren teilweise bereits anderweitig verbaut, und die Arbeiten wurden, wie in Abschnitt 3.1.4 dargestellt, in weiten Bereichen nicht fachgerecht ausgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Anbau in der genehmigten Form nicht fertiggestellt wird, jedoch auch nicht rückgebaut wird. Eine denkbare Nutzung wäre als Freisitz, wobei hierfür Restarbeiten erforderlich wären.

Aufgrund der Ausführungen wird der unfertigen Anbau im Obergeschoss werterhöhend mit einem pauschalen Betrag von frei geschätzt **5.000 €** berücksichtigt.

### 6.3.5 Räumungs- und Entsorgungskosten

In der bisherigen Wertableitung fanden die Kosten für das Räumen und die Entsorgung der ehemaligen Metzgerei und der Garage noch keine Berücksichtigung. Diese Kosten sind daher mit einem eigenen Wertansatz anzusetzen.

Für **Räumen und Entsorgen** wird ein Betrag in Höhe von pauschal **5.000 €** berücksichtigt.

### 6.3.6 Summe der besonderen objektspezifischen Merkmale

Zusammenfassend ergeben sich folgende Abschläge:

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Fertigstellen des Bades im OG	-10.000 €
unterlassene Instandhaltung, Baumängel und Bauschäden	-60.000 €
unfertiger Anbau im Obergeschoss	5.000 €
Räumungs- und Entsorgungskosten	-5.000 €
<b>SUMME:</b>	<b>-70.000 €</b>

**6.4 Festsetzung des Verkehrswertes des bebauten Grundstücks**

Die zuvor durchgeführten Wertableitungen führen zu folgendem Verkehrswert:

	Bodenwert	239.685 €
+	(vorl.) Sachwert des Wohnhauses	241.201 €
+	(vorl.) Sachwert der ehemaligen Metzgerei	10.000 €
+	(vorl.) Sachwert der Doppelgarage	5.000 €
+	(vorl.) Sachwert der Außenanlagen	5.124 €
<b>=</b>	<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>501.010 €</b>
*	Marktanpassung	0,85
<b>=</b>	<b>vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung</b>	<b>425.859 €</b>
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale	<b>-70.000 €</b>
<b>=</b>	<b>Sachwert</b>	<b>355.859 €</b>
<b>=</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b><u>360.000 €</u></b>

Es wird für marktgerecht erachtet, den Verkehrswert wie folgt festzulegen:

**Der Verkehrswert des Wohnhauses, der ehemaligen Metzgerei und der Doppelgarage unter der Anschrift Luisenstraße 1 in 84518 Garching a.d. Alz, Flurnummer 396/22, Gemarkung Garching a.d. Alz wird zum**

**Wertermittlungstichtag 30. Januar 2026**

mit marktgerecht gerundet

**360.000 €**  
**(dreihundertsechzigtausend Euro)**

festgesetzt.

Auf die Absätze 1.5 und 1.11 wird ausdrücklich hingewiesen.

## 7 **Schlusswort**

Hiermit versichere ich, dass ich das vorliegende Gutachten persönlich, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Die Nutzung des Gutachtens ist in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag für das vorliegende Gutachten zugrunde liegt.

Die Haftung besteht nur gegenüber dem Amtsgericht Mühldorf, Abteilung Zwangsversteigerung als Auftraggeber. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten umfasst insgesamt 106 Seiten inkl. 5 Anlagen.

Buch, den 30.01.2026

  
**Sachverständigenbüro**  
**Katja Aue**  
Kirchenweg 8 --- 84387 Buch  
Tel.: 0 86 78/400 --- Fax: 0 86 78/919 885

**Katja Aue**

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

### Anlage 1: Ausschnitt aus dem Katasterplan



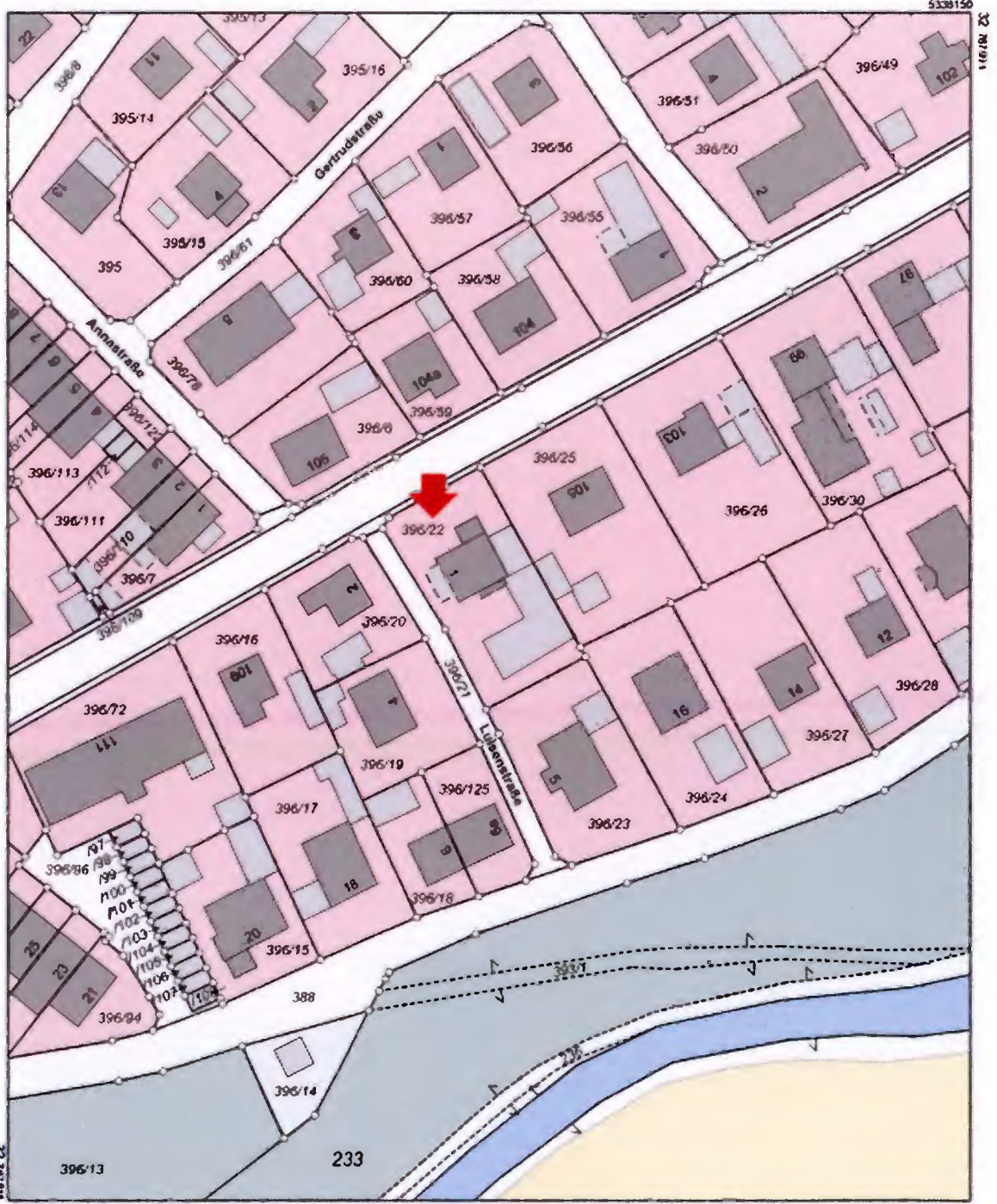
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühdorf a.Inn  
Stadtplatz 48  
84453 Mühdorf a.Inn

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 22.12.2025

Flurstück: 396/22  
Gemarkung: Garching a.d.Alz

Gemeinde: Garching a.d.Alz  
Landkreis: Altötting  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

### Anlage 2:

**Anlage 2: Berechnung der Bruttogrundflächen****Wohnhaus:**

Gebäudeteil	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	BGF
KG	6,60 m	9,00 m	59,40 m <sup>2</sup>	1,00	59,40 m <sup>2</sup>
EG	10,30 m	9,00 m	92,70 m <sup>2</sup>	1,00	92,70 m <sup>2</sup>
EG	4,70 m	3,80 m	17,86 m <sup>2</sup>	1,00	17,86 m <sup>2</sup>
EG	2,20 m	4,10 m	9,02 m <sup>2</sup>	1,00	9,02 m <sup>2</sup>
OG	10,30 m	9,00 m	92,70 m <sup>2</sup>	1,00	92,70 m <sup>2</sup>
DG	10,30 m	9,00 m	92,70 m <sup>2</sup>	1,00	92,70 m <sup>2</sup>
Summe:					364,38 m <sup>2</sup>
<b>BGF, gerundet:</b>					<u>364,00 m<sup>2</sup></u>

**ehemalige Metzgerei**

Gebäudeteil	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	BGF
EG	3,00 m	4,10 m	12,30 m <sup>2</sup>	1,00	12,30 m <sup>2</sup>
EG	5,00 m	4,00 m	20,00 m <sup>2</sup>	1,00	20,00 m <sup>2</sup>
EG	4,10 m	6,50 m	26,65 m <sup>2</sup>	1,00	26,65 m <sup>2</sup>
EG	4,10 m	6,50 m	26,65 m <sup>2</sup>	1,00	26,65 m <sup>2</sup>
EG	7,86 m	9,35 m	73,49 m <sup>2</sup>	1,00	73,49 m <sup>2</sup>
KG	7,86 m	9,35 m	73,49 m <sup>2</sup>	1,00	73,49 m <sup>2</sup>
Summe:					232,58 m <sup>2</sup>
<b>BGF, gerundet:</b>					<u>233,00 m<sup>2</sup></u>

**Doppelgarage**

Gebäudeteil	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	BGF
EG	6,25 m	8,10 m	50,63 m <sup>2</sup>	1,00	50,63 m <sup>2</sup>
Summe:					50,63 m <sup>2</sup>
<b>BGF, gerundet:</b>					<u>51,00 m<sup>2</sup></u>

**Anlage 3: Wohnflächenaufstellung**

<b>Geschoss</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Wohnfläche</b>
EG	Flur	7,50 m <sup>2</sup>
	WC	1,55 m <sup>2</sup>
	Küche	12,15 m <sup>2</sup>
	Speis	1,75 m <sup>2</sup>
	Essen	12,15 m <sup>2</sup>
	Bad	4,60 m <sup>2</sup>
	Wohnen	38,90 m <sup>2</sup>
	Wintergarten	12,00 m <sup>2</sup>
	Freisitz (1/2 der Fläche)	7,50 m <sup>2</sup> *
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>		<b>98,10 m<sup>2</sup></b>

<b>Geschoss</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Wohnfläche</b>
OG	Flur	7,46 m <sup>2</sup>
	Bad	7,16 m <sup>2</sup> *
	Eltern + Büro	21,12 m <sup>2</sup> *
	Kind 1	15,52 m <sup>2</sup>
	Kind 2	15,95 m <sup>2</sup>
	Balkon (1/2 der Fläche)	3,60 m <sup>2</sup> *
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>		<b>70,81 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche, insgesamt: **168,91 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche, gerundet: 169,00 m<sup>2</sup>**

\* Maße wurden aus dem Plan gemessen; die Breite des Bades wurde vor Ort vom Eigentümer gemessen;

Aufgrund der computerbasierten Rechnung ergibt sich eine Genauigkeit, die so nicht gegeben ist. Die Angaben sind ohne Gewähr.









**Anlage 4.4: Bauplan BVNr 2006/0681  
Anbau eines Wintergartens und Freisitzes an das  
bestehende Wohngebäude**



ANSICHT OST

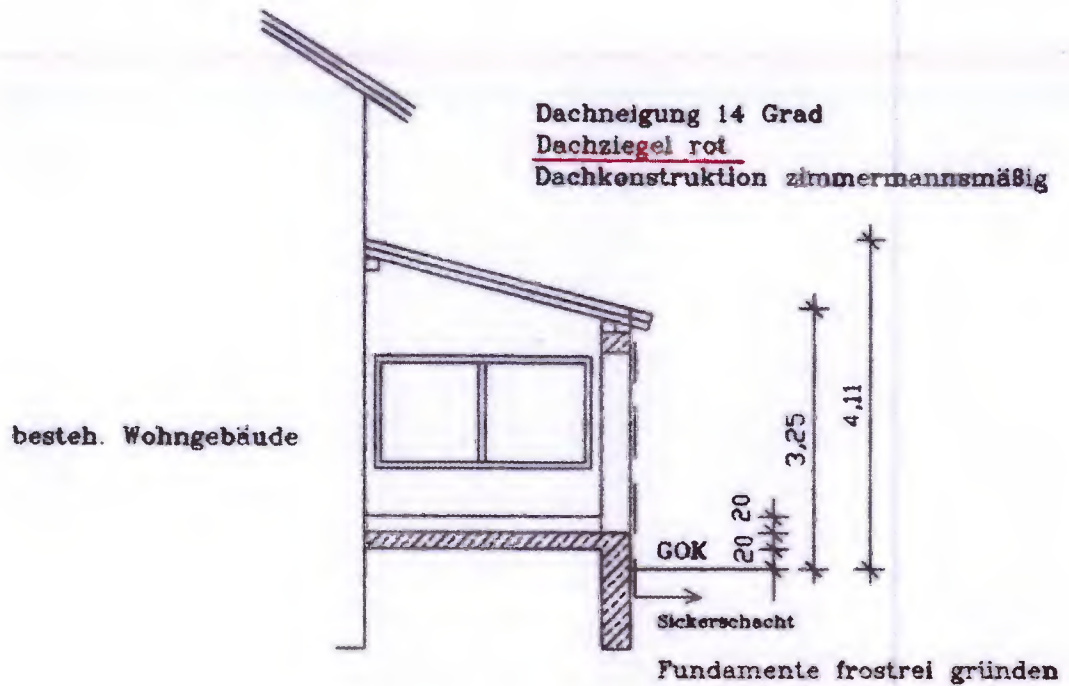


ANSICHT WEST

**Anlage 4.4: Fortsetzung Bauplan BVNr 2006/0681  
Anbau eines Wintergartens und Freisitzes an das bestehende Wohngebäude**

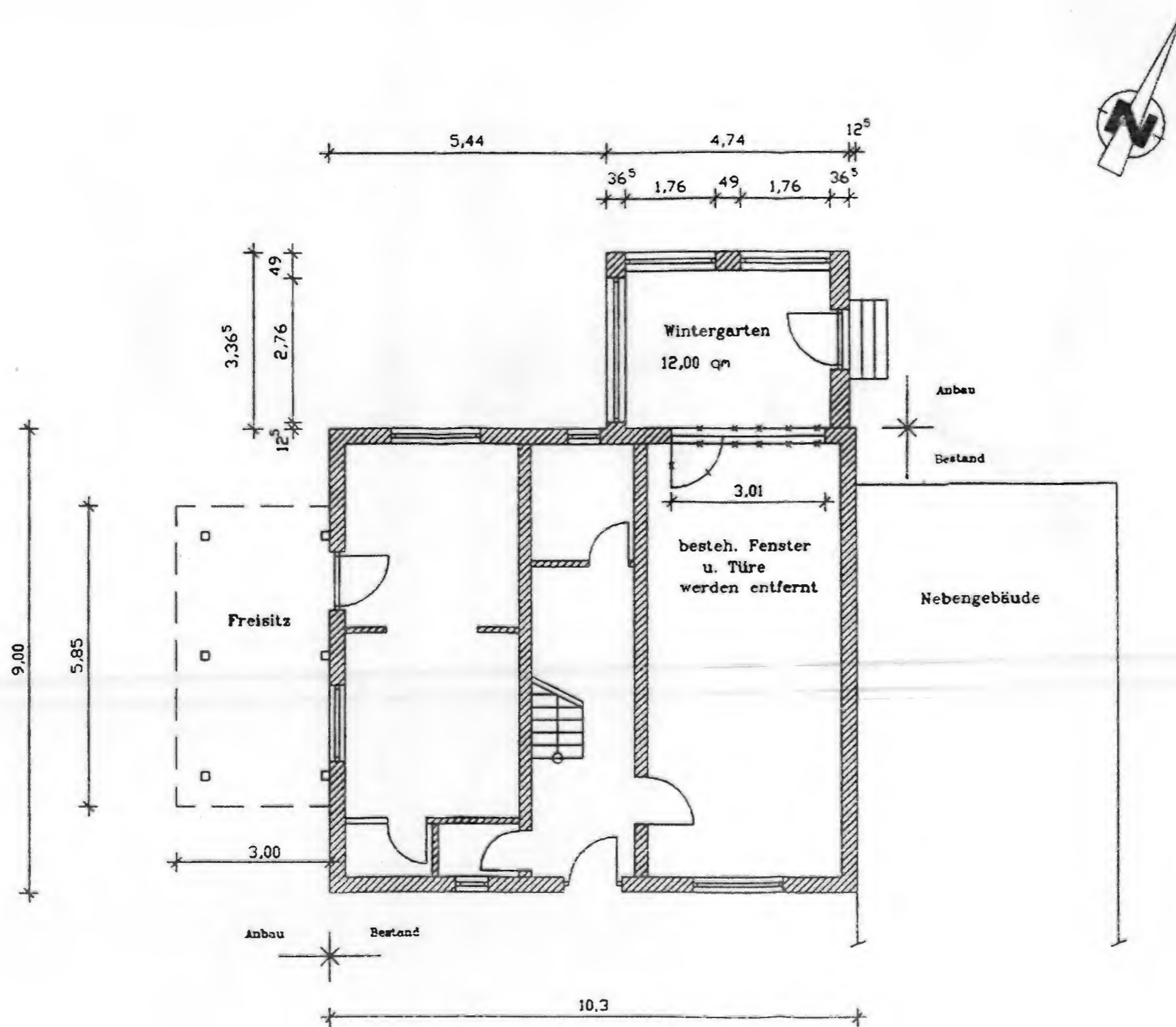


ANSICHT NORD

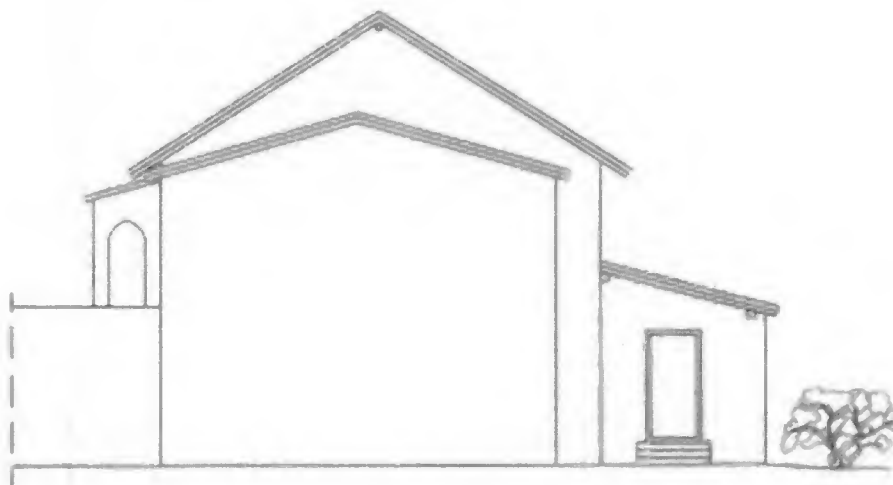


Schnitt

Anlage 4.4: Fortsetzung Bauplan BVNr 2006/0681  
Anbau eines Wintergartens und Freisitzes an das bestehende Wohngebäude



**Anlage 4.5: Bauplan BVNr 2014/0358  
Eingabeplan zum Anbau des bestehenden  
Wohnhauses**



ANSICHT OST

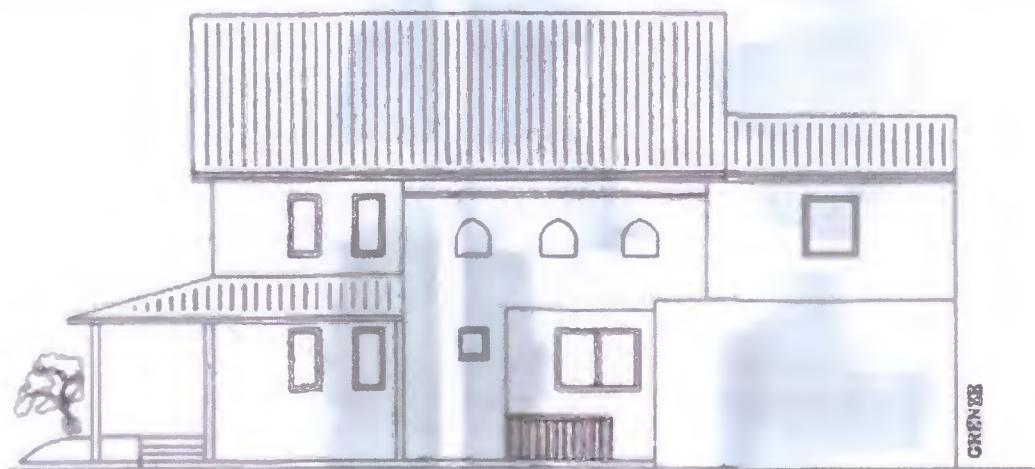


ANSICHT WEST

**Anlage 4.5: Fortsetzung Bauplan BVNr 2014/0358  
Eingabeplan zum Anbau des bestehenden  
Wohnhauses**



ANSICHT NORD

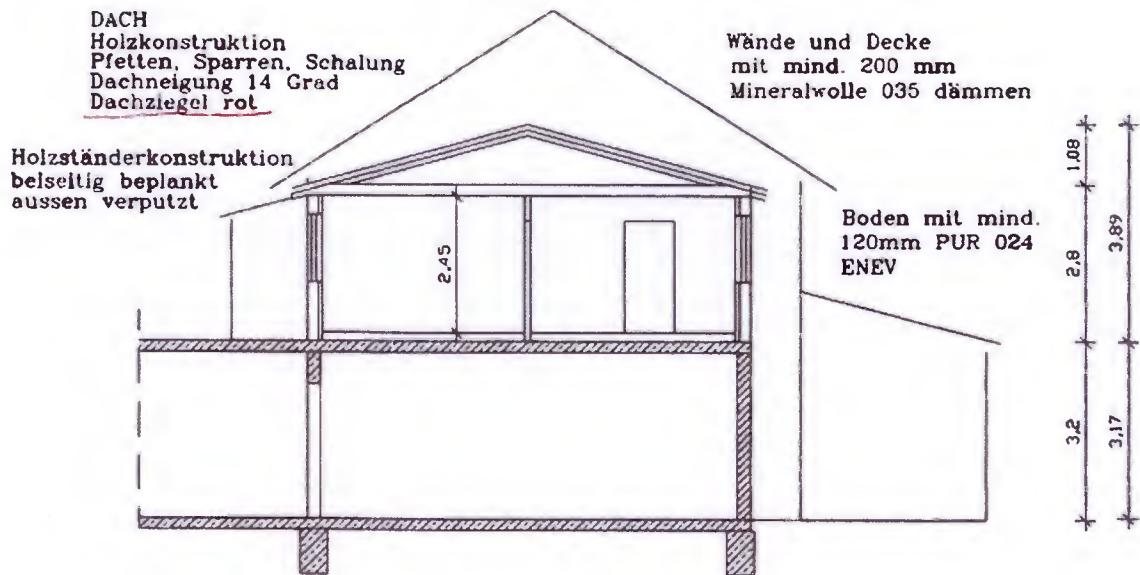


ANSICHT SÜD

**Anlage 4.5: Fortsetzung Bauplan BVNr 2014/0358  
Eingabeplan zum Anbau des bestehenden  
Wohnhauses**

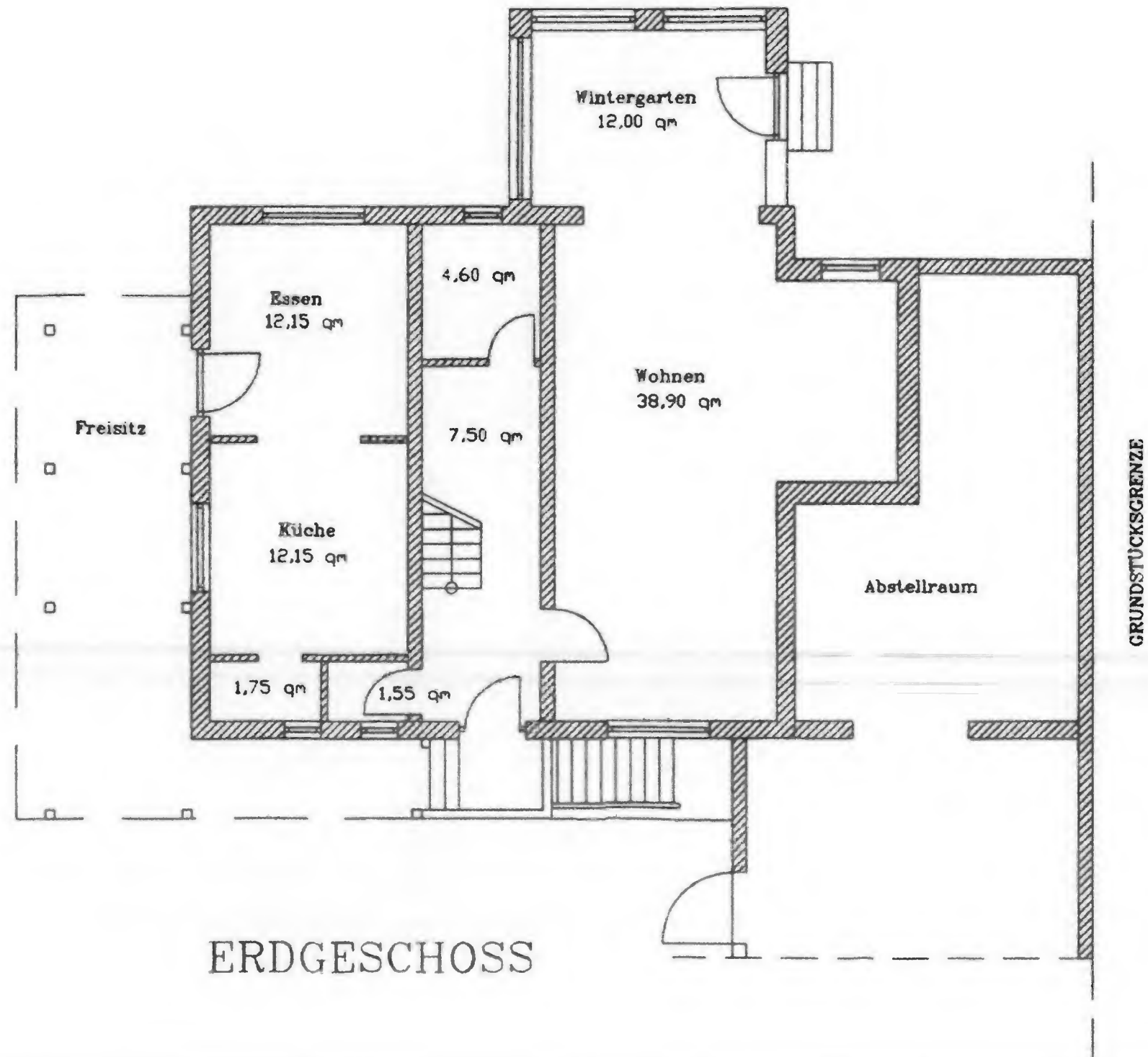
alle tragenden Bauteile  
nach Statik

sämtliche Maße sind vor  
Baubeginn vom ausführenden  
Unternehmer zu prüfen



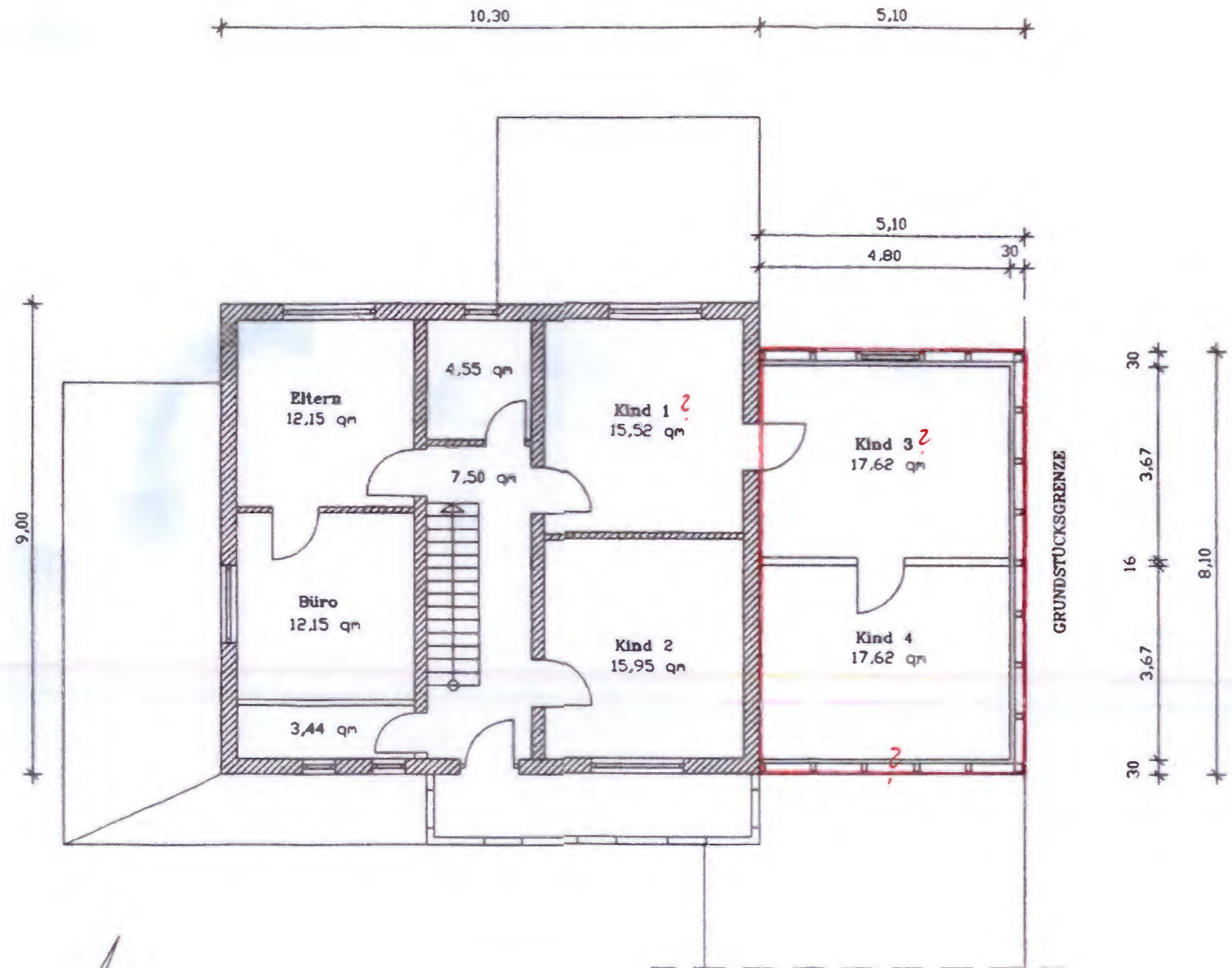
Schnitt

Anlage 4.5: Fortsetzung Bauplan BVNr 2014/0358  
Eingabeplan zum Anbau des bestehenden Wohnhauses



ERDGESCHOSS

Anlage 4.5: Fortsetzung Bauplan BVNr 2014/0358  
Eingabeplan zum Anbau des bestehenden Wohnhauses



OBERGESCHOSS