

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein mit einem Reihenhaus mit Garage bebautes Grundstück, Fl.-Nr. 281/93, sowie einen Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 281/91, je Gem. Waldkraiburg, Josef-Haydn-Straße 9, 84478 Waldkraiburg.



Reihenhaus, Ansicht v. Südosten



Reihenhaus, Ansichten v. Nordwesten; mittig das vorgebaute das Garagengebäude

Grundstücke: Gemarkung Waldkraiburg, Fl.-Nr. 281/93  
Gemarkung Waldkraiburg, Fl.-Nr. 281/91 (1/4 Miteigentumsanteil)

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

in Sachen:

**AZ K 25/23**

**wegen Zwangsversteigerung**

Auftrag: Durch Amtsgericht Mühldorf a. Inn, schriftlich erteilt (05.04.2024)

Eigentümer: . / .

Wertermittlungstichtag: 26.04.2024

**VEHRKEHRSWERT für das Grundstück Fl.-Nr. 281/93:**  
**273.000,00 Euro**

**zum Wertermittlungstichtag: 26.04.2024**  
**(ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)**

**VEHRKEHRSWERT für das Grundstück Fl.-Nr. 281/91:**  
**27.000,00 Euro (1/4 Miteigentumsanteil)**

**zum Wertermittlungstichtag: 26.04.2024**  
**(ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)**

## **Inhaltsverzeichnis**

Deckblatt .....	1
Inhaltsverzeichnis .....	2
Anlagenverzeichnis.....	3
1. Allgemeine Angaben.....	5
2. Objektbeschreibung – Grundstücke Fl.-Nr. 281/93, sowie 281/91 (1/4 Miteigentumsanteil) .....	6
2.1 Grundbuchangaben.....	6
2.2 Liegenschaftskataster.....	8
2.3 Ortsangaben .....	9
2.4 Allgemein.....	12
2.5 Planungsmerkmale .....	12
2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand .....	13
2.7 Nutzung: Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstücke 281/93, 281/91 ...	16
2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstücke Fl.-Nr. 281/93, sowie Fl.-Nr. 281/91 .....	19
3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 281/93: .....	20
3.1 Objektbeschreibung - allgemein .....	20
3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein .....	20
3.1.2 Baubeschreibung:.....	24
3.1.3 Fassaden / Dächer: .....	28
3.2 Außenanlagen:.....	30
3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:.....	31
3.4 Flächenberechnung .....	31
3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche: .....	31
3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl: .....	32
3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:.....	32
3.4.4.1 Aufstellung Nutzflächen, Garagengebäude: .....	33
3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:.....	33
3.5 Berechnungen zum umbauten Raum.....	34
4. Bewertung .....	35
4.1 Bodenwertermittlung (nach § 16 ImmoWertV) .....	35

4.2 Flurstücke: .....	36
4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 281/93, Fl.-Nr. 281/91:.....	43
4.4 Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV).....	43
4.4.1 Gebäudeteile .....	44
4.4.2 Baunebenkosten.....	48
4.4.3 Wertminderung wg. Alters .....	48
4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts.....	50
4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung .....	51
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV).....	52
4.5.1 Gebäudeteile .....	53
4.5.2 Vermietbarkeit des Objektes.....	53
4.5.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe .....	53
4.5.4 Anzusetzende Mieten.....	53
4.5.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber).....	54
4.5.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung.....	55
4.5.6 Bewirtschaftungskosten .....	56
4.5.7 Wohngebäude, Jahresrohertragsaufstellung:.....	57
4.6 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte.....	59
5. GESAMTWÜRDIGUNG .....	60
6. ERGEBNIS.....	63
7. Ergänzende Angaben.....	64
7.1 Rechtsgrundlagen.....	64
7.2 Wertermittlungsliteratur.....	64

Das Gutachten umfasst insgesamt **65** Seiten, zuzügliche Anlagen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Ortspläne	(2)
- Luftbildaufnahmen	(2)
- Auszug aus Liegenschaftskataster	(2)
- Auszug aus Flächennutzungsplan	(1)
- Auszug aus Bebauungspläne	(3)
- Plankopien	(2)
- Photoaufnahmen	(1)

**Abkürzungen:**

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

KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss

AG	Auftraggeber
SV	Sachverständige

## 1. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsobjekte:	Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit Garage bebaute Grundstück Fl.-Nr. 281/93, Gemarkung Waldkraiburg,  sowie  das unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 281/91, Gemarkung Waldkraiburg (private Zuwegung / Zufahrt / Weg) - Miteigentumsanteil
Objektadresse:	Josef-Haydn-Straße 9, 84478 Waldkraiburg  sowie  An der Josef-Haydn-Straße, 84478 Waldkraiburg
Gemarkung:	je Waldkraiburg
Fl.-Nr.	281/93, sowie 281/91
Eigentümer:	./.

### **Tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen**

#### Zweck der Wertermittlung

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

**Ortsbesichtigung** ist erfolgt am 26.04.2024. Die Ortsbesichtigungen wurde durchgeführt von Hr. Josef Reichenspurner vom Gutachterausschuss Lkr. Mühldorf a. Inn, sowie Hr. Werner Schmidt-Neuhaus, als Begleitperson. Weitere Beteiligte waren zwei d. drei Eigentümer, sowie ein zugehöriger Rechtsanwalt.

Gebühren und Auslagen:

Kostenträger ist der Auftraggeber

#### **Wertermittlungsstichtag 26.04.2024**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist der Wertermittlungsstichtag gleichzeitig der Qualitätsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Wertermittlungsobjektes bezieht).

#### **Unterlagen / Informationen:**

Grundlage der Verkehrswertermittlung sind u. a. folgende Unterlagen u. Auskünfte:

- Diverse Lagepläne
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 15.04.2024
- Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 08.09.2023
- Die vorgenommenen Ortstermine
- Die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, aus angeforderten Unterlagen (Behörden) ermittelten Daten, wie z. B. die daraus resultierenden Flächen- u. Kubaturberechnungen, etc..
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (Landkreis Mühldorf a. Inn) zum Stichtag 01.01.2022 – der örtlich geltende Richtwert (aus Richtwertkarte), sowie evtl. vorhandene Vergleichswerte. Vorschlagsliste zur Richtwertfeststellung zum 01.01.2024.
- Auskünfte Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn.
- Auskünfte zur Erschließung und abgabenrechtlichen Situation durch die Stadt Waldkraiburg, sowie durch die Versorgungsunternehmen, sowie durch die Eigentümer.
- Die zum Stichtag herrschende Marktlage.
- Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

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

Über das Vorliegen einer Baugenehmigung oder eines aktuellen Bauantrages zum Stichtag ist nichts bekannt. Dies wurde auch durch die Grundstückseigentümer bestätigt.

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

## **2. Objektbeschreibung – Grundstücke Fl.-Nr. 281/93, sowie 281/91 (1/4 Miteigentumsanteil)**

### **2.1 Grundbuchangaben**

**Anmerkung:** Eine Einsicht in das Grundbuch wurde nicht vorgenommen; es liegt jedoch ein Ausdruck v. 08.09.2023 vor.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn von Waldkraiburg Band 213 Blatt 6801 ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Waldkraiburg vorgetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke Flurstück:	1 Fl.-Nr. 281/93, Gemarkung Waldkraiburg
Wirtschaftsart u. Lage:	Joseph-Haydn-Straße 9, Wohnhaus, Garten
Größe:	202 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	./.
Lfd. Nr. d. Grundstücke Flurstück:	2 / zu 1 Fl.-Nr. 281/91, Gemarkung Waldkraiburg 1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück
Wirtschaftsart u. Lage:	An der Joseph-Haydn-Straße 9, Weg
Größe:	273 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	./.

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1  
Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 2

Stellplatzbenutzungsrechte: für jeweiligen Eigentümer von Fl.-Nr. 281/12, 281/92, 281/93 und 281/94

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2  
Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 2

Für den Freistaat Bayern

Nr. 1, 2 gem. Bewilligung vom 20.06.1985 / 05.07.1985 im Gleichrang eingetragen am 21.10.1985; von 142/4348 übertragen am 18.10.1988.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 6  
Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 1, 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 25/23); eingetragen am 06.09.2023.

Aus vorliegender Urkunde 956/1985 geht folgendes hervor:

unter II.

„ Die Unterzeichneten räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 281/12, 281/92, 281/93 und 281/94 auf dauernde Zeiten das unentgeltliche Recht ein, eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 281/91 im Ausmaß von je 3 Meter mal 6,80 Meter als Stellplatz zu nutzen.

Die Stellplätze befinden sich an der Westseite des Flst.-Nr. 281/91, sie sind im beigefügten Lageplan eingezeichnet. Im Einzelnen erhalten das Recht zur Nutzung das Flst.-Nr. 281/12 an dem Stellplatz Nr. 4  
das Flst.-Nr. 281/92 an dem Stellplatz Nr. 3  
das Flst.-Nr. 281/93 an dem Stellplatz Nr. 2  
das Flst.-Nr. 281/94 an dem Stellplatz Nr. 1

Die Pflicht zur Unterhaltung des Stellplatzes und die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Stellplatzes obliegt jeweils dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

Zur Sicherung des vor eingeräumten Rechts bestellen die Unterzeichneten an dem Flst.-Nr. 281/91

- a) eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des vorgenannten berechtigten Grundstücks,
- b) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern.“

unter III.

„ Der jeweilige Berechtigte und der Freistaat Bayern, dieser vertreten durch Herrn ... , vorbehaltlich der Genehmigung, nehmen die Bestellung der Grunddienstbarkeiten und der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an. ... „

unter IV.

„ Die Vertragsteile beauftragen den Notar in ... , die erforderliche Genehmigung des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn, einzuholen. ... „

Abteilung III: ./.

### **Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.**

Lt. Auskunft Vermessungsamt Mühldorf ist für das Bewertungsobjekt anhand der digitalen Flurkarte kein Überbau festzustellen – jedoch ohne Gewähr!

## **2.2 Liegenschaftskataster**

Für das o. g. Grundstück **Fl.-Nr. 281/93** ist im Liegenschaftskataster; Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

### **Flurstück 281/93, Gemarkung Waldkraiburg**

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Waldkraiburg Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
-----------------------	--

Lage:	Joseph-Haydn-Straße 9
Fläche:	202 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	202 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

Für das o. g. Grundstück **Fl.-Nr. 281/91** ist im Liegenschaftskataster; Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück

### **Flurstück 281/91, Gemarkung Waldkraiburg**

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Waldkraiburg Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Joseph-Haydn-Straße
Fläche:	273 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	273 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

### **Angaben zu Buchung und Eigentum**

Eigentum:	./.
-----------	-----

## **2.3 Ortsangaben**

### Lagemerkmale

des Ortes: Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit etwa 24.500 Einwohnern ist Waldkraiburg nach Rosenheim die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion Südostoberbayern und eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern. Waldkraiburg gehört zu der Tourismusregion Inn-Salzach.

Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Alpenvorland, etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München – Salzburg und Landshut – Rosenheim.

An die Stadt Waldkraiburg grenzen im Norden das gemeindefreie Gebiet des Mühldorfer Harts und die Gemeinde Ampfing, im Nordosten die Kreisstadt Mühldorf am Inn, im Osten die Gemeinde Polling und im Süden der Markt Kraiburg am Inn. Im Südwesten Waldkraiburgs liegt die Gemeinde Jettenbach, im Westen die Gemeinde Aschau am Inn. Im Nordwesten teilt sich Waldkraiburg auch mit Heldenstein ein kurzes Stück Gemeindegrenze.

Von der Landeshauptstadt München ist die Stadt Waldkraiburg ca. 65 km entfernt; die Landhauptstadt ist über die B12 in ca. 50 – 60 Min. Fahrzeit zu erreichen.

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

**Im Ort:** Vom südlich vor dem Rathaus der Stadt Waldkraiburg gelegenen Stadtplatz fährt man ein kurzes Stück Richtung Nordosten auf die Berliner Straße zu. In diese biegt man nach rechts hinein und fährt Richtung Südosten über die Bayernbrücke und über die Brücke über die Kraiburger Straße hinweg. Ab hier wendet sich die Straße halbkreisförmig Richtung Westen um in die Kraiburger Straße einzumünden. Der Kraiburger Straße folgt man nun Richtung Nordosten, auf eine Länge von etwa 700 m, bis von Süden her kommend die Mozartstraße in die Kraiburger Straße einmündet. Man biegt also rechts ab auf die Mozartstraße und unmittelbar danach nach links in die Joseph-Haydn Straße ein. Diese verläuft zunächst nach Nordosten, bis sie sich nach ca. 200 m nach Südwesten wendet. Kurz nach der Wendung mündet von Nordosten her eine private Verkehrsfläche, Fl.-Nr. 281/91 (Bewertungsobjekt), in die Joseph-Haydn-Straße ein. Östlich dieser Verkehrsfläche liegt ein sog. Vierspänner an. Das zweite Reihenhause, ab d. Joseph-Haydn-Str., aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 281/93, ist hier zugehörig (Bewertungsobjekt). Vom Stadtplatz bis zu den Bewertungsobjekten sind es in etwa 2 km, wofür man mit dem Auto ca. 5 – 8 Minuten benötigt. Zu Fuß benötigt man für dieselbe Streck in etwa 20 – 25 Minuten.

**Umfeld:** Die beiden zu bewertenden Grundstücke sind dem südöstlichen Bereich der Stadt Waldkraiburg zugehörig. Die Grundstücke liegen hier zwischen der Joseph-Haydn-Straße und der viel befahrenen Kraiburger Straße. Unmittelbar angrenzend an das zu bewertende Wohngebäude, aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 281/93, ist das südlich anliegende Nachbargrundstück, bebaut mit einem Reiheneckhaus, sowie das nördlich anliegende Nachbargrundstück, bebaut mit einem Reihenhause, ebenso, weiter nördlich ein Grundstück bebaut mit einem Reiheneckhaus. Westlich des Vierspanners ist eine Minigolfanlage mit kleinem Gastronomiebetrieb situiert. Gegenüber d. Kraiburgerstraße, auf Höhe des Vierspanners ist eine Total-Tankstelle vorhanden. Südwestlich, gegenüber der Minigolfanlage ist ein Bürogebäude südlich d. Joseph-Haydn-Straße anliegend. Nördlich, ist der alte Bahnhof von Kraiburg / Waldkraiburg an der Eisenbahnstrecke Waldkraiburg – Mühldorf anliegend, sowie in Nähe davon Lebensmittelmärkte u. Einzelhandelsgeschäfte. Der alte Bahnhof, die Lebensmittelmärkte u. Einzelhandelsgeschäfte, die Tankstelle, sind Teil eines Gewerbe- / Industriegebiets, welches sich hier ab der Kraiburger Straße entlang der Staatsstraße 2091 nach Norden hin erstreckt. Westlich ist ein Gastrobetrieb (Puzzles Lounge, ehem. Squash-Center) in Nähe vorhanden. Östlich des Vierspanners verläuft der Linckeweg bis zur Kraiburger Straße hin. Primär ist der Ortsbereich jedoch geprägt von mit Reihen- u. Doppelhausbebauung, mit Ein- u. Mehrfamilienhäusern, sowie zugehörigen Nebengebäuden

(Garagen) bebauten Grundstücken. Weiter südlich sind auch Geschosswohnungsbauten vorhanden.

In Nähe mündet hier die Kraiburger Straße in die St 2091 ein. Die St2091 verbindet Ampfing – Waldkraiburg – Pürten - Niederndorf - Kraiburg. Auch der Innwerkskanal verläuft unweit südlich der Bewertungsgrundstücke. Weiters ist noch die Kläranlage Waldkraiburg zu nennen, welche nördlich des Innwerkskanal situiert ist.

Infrastruktur: In Waldkraiburg sind Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der Kunststoff- und Gummiverarbeitenden Industrie zu finden. Haldenwanger, MD Elektronik und die Kraiburg Holding haben ihren Sitz in Waldkraiburg. Die Stadt ist Teil des Bayerischen Chemiedreiecks.

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

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

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

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

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Mühldorf u. im Markt Haag.

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Zu erwähnen das Raiffeisen Kletterzentrum, sowie das Jahnstadion mit zugehörigen oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlagen.

Die Stadt Waldkraiburg besitzt zudem kleinere „grüne Inseln“, wie Westpark, Nord- u. Ostpark, sowie Stadtpark.

Verkehrslage: Waldkraiburg liegt südlich bzw. östlich der Bundesstraße 12 und ist seit Fertigstellung der A94 über die Anschlussstelle Nr. 18 an diese angebunden. Als weitere wichtige regionale Verbindungsstraßen durchqueren die Staatsstraße St2352 und St2091 die Stadt in Ost-West- bzw. in Nord-Süd-Richtung.

Des weiteren besitzt die Stadt mit dem am 29.05.1994 eröffneten Bahnhof Waldkraiburg an der Bahnstrecke Rosenheim –

Wasserburg – Mühldorf wieder eine Anbindung an das Eisenbahnnetz und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient.

Im Stadtgebiet verkehren zudem drei Linien des Citybusses, die im Stunden-Takt montags bis freitags tagsüber 23 Haltestellen anfahren. Außerdem besteht mit den Landkreis-Buslinien 30, 31 und 7548 eine Anbindung an die Kreisstadt Mühldorf am Inn und an die Nachbargemeinden Aschau am Inn und Ampfing.

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind als gut zu bezeichnen.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 45 Autominuten über die A94 zu erreichen, über Ampfing, oder über Aschau.

Der Großflughafen München/Erding ist von Waldkraiburg aus in ca. 60 Autominuten zu erreichen.

## 2.4 Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Höhe:	bis 436 m ü. NHN
Fläche:	21,56 km <sup>2</sup>
Einwohner	Die Stadt Waldkraiburg zählt zum 31.12.2022 24.488 Einwohner (gesamtes Stadtgebiet). Es ist eine leicht steigende Tendenz ist zu verzeichnen.
Bevölkerungsdichte:	1136 Einwohner je km <sup>2</sup>
Stadtgliederung:	18 Stadtteile (darunter Föhrenwinkel)

## 2.5 Planungsmerkmale

**Flächennutzungsplan:** Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg sind beide Grundstücke Fl.-Nr. 281/93 u. Fl.-Nr. 281/91 als Mischgebietsfläche (MI – Mischgebiete – BauNVO § 6) dargestellt, lt. Auskunft Stadtbauamt Waldkraiburg. Westlich u. südlich der Bewertungsgrundstücke ist ebenso Mischgebietsfläche gegeben, östlich des Linckewegs ist Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan trat 1985 in Kraft, dieser erfuhr seitdem etwaige Änderungen.

**Bebauungsplan:** Die beiden zu bewertende Grundstücke Fl.-Nr. 281/93 u. Fl.-Nr. 281/91 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Waldkraiburg. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.01.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bewertungsgrundstücke sind auch hier als Mischgebietsfläche (MI –

Mischgebiete – BauNVO § 6) dargestellt. Wesentliche Festsetzungen sind hier die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie die Grund- u. Geschossflächenzahl.

Am 29.08.1998 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 beschlossen. Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 war von der Änderung wohl nicht betroffen. Eine ursprünglich geplante Kurvenabflachung bei d. Kraiburger Straße (in Höhe des alten Bahnhofs) kam nicht zur Ausführung – folglich änderte sich der festgesetzte Grünstreifen entlang der Kraiburger Straße, welcher nördlich des Bewertungsgrundstücks Fl.-Nr. 281/91 dargestellt ist.

Am 14.01.1998 erfolgte die Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38. Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/93 war insofern betroffen, als dass hier an dessen / entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Nebenanlagen – Nebenanlagezone – festgesetzt wurde.

Weitere Änderungen des Bebauungsplan Nr. 38 sind nicht bekannt.

## 2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand

Flurstücke: Fl.-Nr. 281/93 / Fl.-Nr. 281/91

Gemarkung: Waldkraiburg

Größe: 202 m<sup>2</sup> / 273 m<sup>2</sup>

Erschließung: Das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 liegt direkt nördlich der Joseph-Haydn-Straße an und wird von dieser aus erschlossen / befahren / begangen. Das Grundstück Fl.-Nr. 281/93 ist vom Grundstück Fl.-Nr. 281/91 aus zu befahren / zu begehen, sowie vom östlich gelegenen Linckeweg aus zu begehen.

Anschlüsse: Es ist – Grundstück Fl.-Nr. 281/93 – mit folgenden Anschlüssen versehen: Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

Beiträge: Hierbei handelt es sich um Bestand. Das Grundstück Fl.-Nr. 281/93 ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als **erschließungsbeitragsfrei** anzusehen, d. h. die Erschließung ist als vollständig zu werten. Damit beinhaltet der Verkehrswert das Qualitätsmerkmal erschließungsbeitragsfrei! Ebenso ist das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 als **erschließungsbeitragsfrei** anzusehen.

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

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

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

Beiträge,  
allgemein:

Lt. Angabe der Stadt Waldkraiburg ist das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 in den Akten nicht aufgeführt und damit nicht nachvollziehbar, wie mit dem Grundstück hinsichtlich Erschließungskosten / Erschließungskostenanteil umgegangen worden ist.  
Für das Grundstück Fl.-Nr. 281/93, Gem. Waldkraiburg, sind mit Bescheid vom 26.10.1988, 2.028,66 Euro berechnet worden (lt. Angabe).

Der beitragsfähige Aufwand hat sich durch Grunderwerbskosten, erstmalige Herstellung einschl. Freilegungskosten, Straßenbeleuchtung, sowie Straßenentwässerung zusammengesetzt. Maßgeblich für die Berechnung war die Grundstücks- und Geschoßfläche. Lt. Angabe d. Stadt betrug der Beitrag demnach 5,46 Euro/m<sup>2</sup>.

Inwieweit für das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 hier involviert war, ist nicht mehr nach zu vollziehen.

Weitere Erschließungskosten sind nicht bekannt.

Nicht enthalten sind hier Kosten für (Kanal), Strom, Wasser, evtl. Kosten für Fernenergie, Telefon, Anschlusskosten, etc.. Welche exakte Kosten /m<sup>2</sup> bei evtl. zusätzlicher Bebauung hier derzeit anfallen würden, ist nicht bekannt.

Boden-  
richtwerte:

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

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

Ab der Richtwertliste (31.12.2018) werden für die Gemeinden (explizit) keinerlei durchschnittliche Erschließungskosten mehr genannt. Die Richtwerte beinhalten **durchschnittliche Erschließungskosten n § 127 BauGB, sowie n. KAG**. Diese sind bei den jeweiligen Gemeinden nachzufragen.

Die tatsächlichen Erschließungskosten sind stets bei den jeweiligen Kommunen abzufragen. Die o. g. Erschließungskosten (2016) sind aufgrund Zeitdifferenz zum Bewertungsstichtag überholt – diese dienen nur als Anhaltspunkt!

Hierin nicht enthalten, sind Kosten n. KAG (Kanal, Strom, Wasser, etc.). Welche exakte Kosten /m<sup>2</sup> bei evtl. zusätzlicher Bebauung hier derzeit anfallen würden, ist nicht bekannt.

Für die zu bewertenden Grundstücke Fl.-Nr. 281/93, Fl.-Nr. 281/91, sind folgende, tatsächlich entstandene Erschließungskosten bekannt – siehe auch oben - , folglich sind diese mit den in den Richtwertlisten genannten Erschließungskosten abzuwägen.

**Anzumerken** bleibt, dass es nicht mehr nach zu vollziehen ist, inwieweit die von d. Stadt Waldkraiburg genannten Erschließungskosten auch das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 mit einbeziehen oder nicht.

Für Straßenerschließung, Straßenentwässerung (Kanal?):

1988	2.028,66 Euro	
	2.028,66 Euro / (202) m <sup>2</sup>	10,04 Euro/m <sup>2</sup>
	2.028,66 Euro / (202 +273/4) m <sup>2</sup>	7,51 Euro/m <sup>2</sup>

Für Wasser: nicht bekannt

Geschätzt 1,10 Euro/m<sup>2</sup>  
(Schätzbetrag resultiert aus anderen Grundstücken im Bereich Waldkraiburg, etwa gleiches Herstellungsjahr)

Für Kanal (Abwasser): vermutlich bei Straßenerschließung / Straßenentwässerung beinhaltet

Für Strom:

Lt. Angaben der Stadtwerke Waldkraiburg sind keinerlei Unterlagen diesbezüglich mehr vorhanden. Frei geschätzt, gleicher Ansatz entsprechend Kosten für Wasser.

Frei geschätzt, 1,10 Euro/m<sup>2</sup>

Von den Stadtwerken wurden zudem **aktuelle** Schätzkosten der Netzanschlüsse Strom, Wasser und Abwasser genannt:

**Strom**  
Netzanschluss netto 2.600,00 Euro bei einer Hausanschlussicherung von 3 x 50 A

**Wasser**  
Netzanschluss ca. 7.500,00 Euro zuzüglich Baukostenzuschuss

**Abwasser**  
Grundstücksanschluss ca. 2.200,00 Euro zuzüglich  
Herstellungsbeitrag für die Geschossfläche in Höhe von 6,00 Euro/m<sup>2</sup>.

**Begründung:** Die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten sind soweit bekannt, zu berücksichtigen, bzw. mit den heute reell anfallenden Erschließungskosten abzuwägen. Nicht bekannte Erschließungskosten, beziehen sich stets auf meist aktuelle Durchschnittswerte, diese sind jedoch auch stets abzuwägen.

Die ursprünglichen Kosten für den Wasser- u. Stromanschluss konnten lt. Angabe Stadtwerk Waldkraiburg nicht mehr genannt werden, so dass diese frei geschätzt – auf Grundlage von bekannten Erschließungswerten – werden.

Die anliegenden Straße (Joseph-Haydn-Straße) hat einen einfachen, stadtüblichen Ausbaustandard, einseitiger Gehsteig, Beleuchtung, etc., ist vorhanden. Auch sind die Ver- u. Entsorgungsleitungen von einfacher Art. Nach Erfahrungswerten sind angefallene Erschließungskosten, die Jahrzehnte zurückliegen, deutlich geringer, als aktuelle, bzw. die o. g., durchschnittlichen Erschließungskosten lt. Richtwertliste 2016 (25 Euro/m<sup>2</sup>). Entsprechend sind die Erschließungskosten abzuwägen

Die gesamten Erschließungskosten für die Erschließung n. § 127 BauGB, sowie für die Erschließung n. KAG, lassen sich hier nicht mehr exakt nachvollziehen. Auch ist nicht bekannt, wie mit Grundstück Fl.-Nr. 281/91 hinsichtlich möglicher Erschließungskosten / Erschließungsanteile verfahren wurde.

Dem SV sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie nach KAG, diverser Baugebiete verschiedener Gemeinden in den Landkreisen Mühldorf u. Altötting bekannt. Hier ergibt sich eine Spanne von ca. 45,00 Euro/m<sup>2</sup> bis über 100,00 Euro/m<sup>2</sup>. Folglich können die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten hier nicht mehr angesetzt werden und sind entsprechend anzupassen!

## 2.7 Nutzung:

Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstücke 281/93, 281/91

### bestehend:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281/93 ist ein Einfamilienwohnhaus – Reihenmittelhaus – mit angebaute Garage aufstehend. Das Reihenhaus steht in etwa mittig auf dem Grundstück auf, die angebaute Garage im westlichen Teil des Grundstücks. Mit seinen nordöstlichen sowie südwestlichen Giebelseiten, welche auf den länglichen Grundstücksgrenzen aufstehend sind, ist es mit den benachbarten Gebäuden „profilgleich“ zusammengebaut. Die Garage ist mit deren südwestlichen Giebelfassade an der länglichen Grundstücksgrenze aufstehend und hier ebenso mit der Nachbargarage „profilgleich“ zusammengebaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 dient ausschließlich der Erschließung der einzelnen Gebäude des Vierspanners ab öffentlicher Verkehrsfläche. Es ist als Teil des bebauten Grundstücks Fl.-Nr. 281/93 zu sehen und für dieses notwendig, existenziell. Für jedes einzelne Gebäude des Vierspanners ist hier zudem ein Stellplatz vorhanden. Das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 ist unbebaut.

Das Reihenhaus ist voll unterkellert. Desweiteren ist ein Erd-, Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss gegeben. Letzteres ist kein Vollgeschoss. Aufstehend beim Reihenhaus ist ein Satteldach, dieses ist über die angebaute Garage „verlängert“. Die Firstrichtung des Reihenhauses erstreckt sich längs des Vierspanners, sprich von Südwest nach Nordost, der First des Garagendaches

entspricht der Traufe des Wohngebäudes. Das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es ist als eingeschossig zu sehen.

Zum Besichtigungstag ist eine Wohneinheit gegeben, diese ist möbliert. Eine Vermietung ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nur bedingt möglich. Das Garagengebäude ist zweckbestimmt nutzbar, sowie zum Besichtigungstag auch vermietbar.

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt vom Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 aus über eine befestigte Zuwegung hin zum durch den vorhandenen Balkon überdachten Bereich an der nordwestlichen Trauffassade. Der Hauseingang liegt geschützt u. überdacht, zwischen Garage und Wohngebäude.

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 291/91		273 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 281/93		202 m <sup>2</sup>
Grundfläche Typ A + B + C (Ohne Berücksichtigung v. befestigten Flächen, etc.)		106,91 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl GRZ	106,91 m <sup>2</sup> / 202 m <sup>2</sup>	0,53
Geschossfläche		147,04 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl GFZ	147,04 m <sup>2</sup> / 202 m <sup>2</sup>	0,73

möglich:

**Grundstück Fl.-Nr. 281/93, Fl.-Nr. 281/91**

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

Zum Zeitpunkt des Stichtags liegen beide Bewertungsobjekte innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Waldkraiburg, mitsamt zwei erfahrenen Änderungen.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 ist demnach nicht bebaubar. Wesentlich ist hier die Festsetzung bezüglich vier Stellplätze, welche entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze situiert sind.

Für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/93 sind folgende wesentliche Festsetzungen gegeben:

Mischgebietsfläche	MI
Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze	II
Grundflächenzahl	0,40
Geschoßflächenzahl	0,80
Baugrenzen	

Vor allem aufgrund d. Baugrenzen erscheint eine zusätzliche Bebauung nicht möglich. Das Bewertungsgrundstück ist in etwa im gleichen Maße, oder von der Art her gleich genutzt wie viele, mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke in Nähe des Bewertungsobjektes. Somit ist die Nutzung des Bewertungsobjektes

durchaus mit einigen bebauten Grundstücken im unmittelbaren Umfeld zu vergleichen. Nicht zu vergleichen ist die Nutzung mit den Mehrfamilienhäusern bzw. mit den gewerblichen Bauten im Umfeld.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück zu realisieren ist, ist nicht bekannt. Jedoch ist dies hier aufgrund der bereits sehr guten, baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche, aufgrund des Grundstückszuschnitts, sowie der bereits bestehenden Art der Bebauung, auch aufgrund gegebener Bauleitplanung (**bestehende Bebauung entlang der festgesetzten Baugrenzen**), zu hinterfragen.

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer zusätzlichen Bebauung (z. B. Wintergartenanbau im Bereich der südöstlichen Terrasse / unterhalb des südöstlichen Balkons) auf dem zu bewertenden Grundstück, einer evtl. Nutzungsänderung, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

Hinweis / Zum Vergleich:

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

§ 17 BauNVO (1990)

Reine Wohngebiete (WR)

GRZ 0,4                      GFZ 1,2

Mischgebiete (MI)

GRZ 0,6                      GFZ 1,2

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) werden hinsichtlich Grundflächenzahl überschritten (GRZ 0,53), hinsichtlich Geschossflächenzahl werden diese leicht unterschritten (GFZ 0,73). Demnach liegt bereits eine sehr gute Ausnutzung des bebauten Grundstücks vor.

**Öffentliche Lasten:** Soweit im Grundbuch nicht genannt, sind keinerlei Lasten od. Rechte, betreffend Grundstücke Fl.-Nr. 281/91, Fl.-Nr. 281/93, bekannt!

**Sonst. Lasten:** Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1

Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 2

Stellplatzbenutzungsrechte: für jeweiligen Eigentümer von Fl.-Nr. 281/12, 281/92, 281/93 und 281/94

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2  
Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 2

Für den Freistaat Bayern

Nr. 1, 2 gem. Bewilligung vom 20.06.1985 / 05.07.1985 im Gleichrang eingetragen am 21.10.1985; von 142/4348 übertragen am 18.10.1988.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 6  
Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 1, 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 25/23); eingetragen am 06.09.2023.

Abteilung III: ./.

## **2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstücke Fl.-Nr. 281/93, sowie Fl.-Nr. 281/91**

### Beschaffenheit

**Gestalt:** Die genaue geometrische Form des Grundstücks Fl.-Nr. 281/93 ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier die Form eines länglichen Rechtecks, wobei die nordöstliche u. die südwestliche Grundstücksgrenze die Längsseiten mit je ca. 31,5 m Länge darstellen. Die Länge der nordwestlichen, als auch der südöstlichen Grundstücksgrenze entspricht mit ca. 6,40 m der Grundstücksbreite, was zugleich auch die Gebäudebreite ist. Sämtliche Grundstücksgrenzen verlaufen linear, sind nicht unterteilt.

Die genaue geometrische Form des Grundstücks Fl.-Nr. 281/91 ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auch hier ergibt sich aufgrund der das Grundstück umschließenden Grenzen die Form eines Rechtecks, wobei die nordwestliche, sowie die südöstlichen Grundstücksgrenze(n) die Längsseiten des Rechtecks bilden, je mit einer Gesamtlänge von ca. 27 m. Die nordöstliche, sowie die südwestliche Grundstücksgrenze, mit je einer Länge von ca. 10 m, stellen die kurzen Seiten des Rechtecks dar. Sämtliche Grundstücksgrenzen verlaufen linear, nur die südöstliche Grundstücksgrenze ist viergeteilt.

**Topographie:** Das Grundstück Fl.-Nr. 281/93 ist als „nahezu“ eben zu bezeichnen. Gleiches gilt für das Grundstück Fl.-Nr. 281/91. Nennenswerte Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.

**Baugrund:** Augenscheinlich konnten die vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht geprüft werden. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer

Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen bezüglich einer weiteren Bebauung waren zum Besichtigungstag nicht ersichtlich.

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

**Hinweis:**

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

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

### **3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 281/93:**

#### **3.1 Objektbeschreibung - allgemein**

(lt. vorgenommener Ortseinsicht)

Die auf Grundstück Fl.-Nr. 281/93 aufstehenden Gebäude / Gebäudeteile wurden von außen u. innen in Augenschein genommen. Eine Begehung war zum Zeitpunkt der Besichtigung uneingeschränkt möglich. Auch das Zufahrtsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 war uneingeschränkt begehbar.

#### **3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein**

##### **Reihenhaus mit Garage:**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281/93 ist ein Reihenhaus mit Garage aufstehend. Es ist zugehörig zu einem sog. „Vierspänner“, dieser besteht hier aus zwei Reihenhäusern (Reihenmittelhäusern), sowie zwei Reihenendhäusern. Aufgrund des Gebäudetyps steht es mit seinen beiden Giebelseiten direkt auf der nordöstlichen, als auch auf der südwestlichen Grundstücksgrenze auf, wo es mit den benachbarten Gebäuden profiligleich zusammengebaut ist. Dadurch entstehen auch zwei durch das Gebäude voneinander getrennte Grundstücksteile, ein nordwestlicher Teil, welcher primär als Zuwegung oder auch Vorplatz genutzt wird, sowie ein südöstlicher Teil, welcher als Garten genutzt wird.

Das unbebaute Zufahrtsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 liegt direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Fl.-Nr. 281/93 an. Es ist zugehörig zu allen vier Grundstücken des Vierspanners, hier aufstehend ist jeweils ein Stellplatz für jedes Wohngebäude des Vierspanners.

Im Gebäude ist eine Wohneinheit vorhanden. Diese ist voll umfänglich möbliert. Eine Vermietung der Wohneinheit ist zum Besichtigungstag aufgrund der

vorhandenen Schäden, Mängel, nur eingeschränkt möglich, eine Vermietung der Garage ist möglich.

Der Zugang / die Zufahrt zu den aufstehenden Gebäudeteilen erfolgt primär über die direkt am Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 anliegenden Joseph-Haydn-Straße aus. Ein weiterer Zugang ist vom Linckeweg über ein Gartentor möglich, zum südöstlichen Grundstücksanteil von Grundstück Fl.-Nr. 281/93.

Das Zufahrtsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 ist großteils asphaltiert, auch der direkte Zugang zum Reihnhaus auf Grundstück Fl.-Nr. 281/93 ist befestigt. Ein Garten ist im südöstlichen Grundstücksteil gegeben. Auf beiden zu bewertenden Grundstücken sind Einfriedungen vorhanden.

Seitens des SV wird die Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Insgesamt 1 Wohneinheit, 1 Garagenstellplatz (Grundstück Fl.-Nr. 281/93), sowie 1 Stellplatz (Grundstück Fl.-Nr. 281/91). Das Wohngebäude, als auch die zugehörige Garage wird zum Besichtigungstag eigengenutzt.

Geschosse An Geschossen sind das Kellergeschoss, das Erd- u. Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Die Garage ist nicht unterkellert, diese ist als eingeschossig zu sehen, auch wenn hier ein Zwischenboden (Ablage-, Lagerboden) eingezogen wurde.

Baujahr: 1983

Bauanträge,  
Sanierung,  
Renovierung,  
Erneuerungen,

Anbauten: Bis zum Stichtag, 26.04.2024, sind folgende, umfassende Maßnahmen bekannt, nämlich der Dachgeschossausbau, sowie der Austausch des Heizkessels. Seit der Erbauung sind allenfalls kleinere, für die Bewertung nicht relevante Reparatur- u. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Bauantrag Dezember 1982, folglich vermutlich 1983 Baujahr

Dachgeschossausbau vermutlich später, nach Angabe eines Miteigentümers 1996.

Eine Baugenehmigung für einen Dachgeschossausbau wurde seitens der Stadt Waldkraiburg nicht erteilt. Da es sich um Räume handelt, die zu einer darunter liegenden Wohneinheit zugehörig sind, ist der erfolgte Dachgeschossausbau als verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 c BayBO) zu sehen.

Heizungseinbau (Gas Brennwert) vermutlich 1996, nach Angabe eines Miteigentümers.

Bau- u. Unterhaltungszustand:

Die Kellerumfassung, die Geschossdecken, das Umfassungsmauerwerk, oder auch die vorhandenen Treppen – dies

sind allesamt Rohbauteile die normal nicht einfach austauschbar sind. Die Güte, die Qualität, die Stabilität dieser Rohbauteile sind daher vor allem wertbestimmend und von entscheidender Bedeutung für die Restlebens- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes.

An diesen Bauteilen konnten zum Besichtigungszeitpunkt keinerlei gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt werden. Lediglich ein Abriss im Bereich der vorspringenden nordöstlichen Komunwand (großer Balkon) ist vorhanden. Ansonsten ist eine ordentliche, solide Bausubstanz aufgrund der konventionellen Bauweise (Massivbauweise) gegeben. Partiiell, sind z. B. Schädigungen durch Feuchtigkeit / eintretendes Wasser festzustellen. Auch sind Abrisse im Bereich der Freiterrasse gegeben. Die meist verputzten Bauteile weisen entsprechende Putz- u. Anstrichschäden auf.

Beispiele:

- Riss im Bereich nordöstlicher Komunwand, vorspringender Teil beim großen Balkon.

Auszutauschen sind jedoch die Ausbauteile, sie werden während der Lebensdauer eines Gebäudes öfters gewechselt, verbessert, vielleicht aus Notwendigkeit aufgrund Verschleiß, Gebrauch, Abnutzung, etc., oder eben auch nur aufgrund Geschmackswandel.

Beispiele:

- Kunststofffenster KG: teils beschädigt, schadhaft.
- Fassadenelemente, EG, OG: Holzfenster, teilweise schadhaft. Schäden an den Anstrichen (außen u. innen), außenseitig teils abgewittert. Schließen oft nicht richtig, teils schwergängig. Ein Fassadenelement geschädigt durch Aufbruch. Griffe teils fehlend.
- Rolläden: größtenteils nicht mehr funktionierend, defekt, Gurte fehlen, Gurtkästen fehlen, etc..
- Dachfenster: Ablaufspuren (Feuchteintritt)
- Außenputze: Teils kleinere Putzrisse im Bereich der Fassaden, einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen. Feuchteschäden (aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich).
- Innenputze: Teils kleinere Putzrisse im Bereich Wände u. Decken, einhergehend mit Schäden am Putz, sowie an den Anstrichen. Im KG partiell aufsteigende Feuchtigkeit vor allem an den Umfassungswänden.
- Anstriche: teils wahllos überstrichen, übersprüht, beschädigt, vergilbt, völlig abgenutzt, verbraucht.
- Nassräume, Wandverkleidungen: teils fehlen Fliesen.
- Innentüren: Teils ausgehängt, teils beschädigt, teils wahllos überstrichen, übersprüht, abgenutzt, verbraucht.
- Gesamter Innenbereich: teils erhebliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren, altersbedingt.
- Sanitäre Gegenstände: altersbedingte Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren, veraltet, verbraucht.
- Sanitäre Installation: größtenteils aus dem Baujahr stammend, wurden auf deren Funktion nicht überprüft – jedoch teils sichtbare Schäden.

- Elektro Installation: größtenteils aus dem Baujahr stammend, wurde auf Funktion nicht überprüft – jedoch teils sichtbare Schäden. Schalter- u. Steckdosenabdeckungen fehlen teilweise.
- Gas Wandkessel Brennwert - (Baujahr ca. 1996). Technisch überholt / überaltert. Funktion nicht überprüft.

Anzumerken ist, dass die Dachkonstruktion (Dachstuhl) aufgrund des Dachgeschossausbaus nicht einsehbar war.

Anzumerken ist, dass im gesamten Innenbereich diverse Schäden auch aus wohl mutwilliger Beschädigungen resultieren.

Ansonsten sind im Bereich dieser Ausbauteile, augenscheinlich keine (weitere) gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt worden.

Zustand allgemein:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Gebäude im nicht „optimal“ bewohnbaren Zustand, eine übliche Wohnnutzung des Gebäudes war folglich nur bedingt, mit entsprechenden Einschränkungen, möglich. Eine ordentliche Bewirtschaftung des Gebäudes erfolgt offensichtlich nicht, wohl auch nicht zur ausschließlichen Bestandserhaltung, zur Bestandssicherung. Folglich kann man wohl schon seit längerer Zeit nicht von einer „normalen“ Bewirtschaftung des Gebäudes ausgehen, aufgrund des Vorgenannten, aber auch aufgrund der unterlassenen, o. g. Maßnahmen während der gesamten Lebensdauer bis hin zum Stichtag.

Die vorab aufgeführten, vorhandenen Schäden oder auch Mängel sind jedoch allesamt, mit üblichen, aber auch partiell mit erhöhten, Aufwand zu reparieren. Eine Überholung der Gebäudetechnik erscheint in absehbarer Zeit notwendig.

Hinsichtlich Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz), hinsichtlich machbarer Technik, etc., entspricht das besichtigte Wohngebäude, sowie auch das Garagengebäude, nahezu dem Ursprungsbaujahr 1983! Ein Energieausweis (n. Enev) liegt n. Angabe eines Eigentümers nicht vor.

Objektadresse:                    Josef-Haydn-Straße 9, 84478 Waldkraiburg  
     sowie  
     An der Josef-Haydn-Straße, 84478 Waldkraiburg

Gemarkung:                    je Waldkraiburg

Fl.-Nr.                            281/91, sowie 281/93

Eigentümer:                    ./.

### 3.1.2 Baubeschreibung:

Bezeichnung:	Joseph-Haydn-Straße 9, 84478 Waldkraiburg sowie An der Joseph-Haydn-Straße 9, 84478 Waldkraiburg
Grundstück:	Fl.-Nr. 281/91, Fl.-Nr. 281/93, je Gemarkung Waldkraiburg
Baujahr (ursprünglich):	1983

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

Kellergeschoss	Das Kellergeschoss ist über den Gebäudemittig an der südwestlichen Komunwand anliegenden Flur (Treppenraum) vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Der Keller 1 liegt an der südwestlichen Gebäudeecke an und ist vom Flur aus zu begehen. Er springt gegenüber der nordwestlichen Außenfassade teilweise vor, bis hin zum Garagengebäude. Über Keller 1 ist auch der Heizraum zu begehen, welcher an der nordwestlichen Gebäudeecke anliegt. Gegenüber d. Flur und an der nordöstlichen Komunwand anliegend der Keller 2 (mittlerer Keller), vom Flur aus zu begehen. Keller 3 erstreckt sich über die ganze Gebäudebreite, ist vom Flur aus zu begehen und liegt an der südöstlichen Trauseite an.
Erdgeschoss	Das Erdgeschoss ist über einen überdachten Zugangsbereich an der nordwestlichen Traufseite zu begehen, die Eingangstür liegt windgeschützt hinter dem Garagengebäude. Man betritt zunächst den Windfang. Vom Windfang aus ist eine Abstelle, sowie eine offene Garderobe zu betreten, von dieser aus ein Wc. Das Wc ist als vorspringender Teil der Außenfassade zu sehen, zwischen Wohn- u. Garagengebäude. Abstelle, Garderobe und Wc liegen an der südwestlichen Komunwand an. Weiters ist die Küche vom Windfang aus zu betreten, welche an der nordwestlichen Gebäudeecke situiert ist. Gebäudemittig, liegt d. Flur (Diele) mit Treppe, an der südwestlichen Komunwand an. Über diesen Flur ist das Wohnzimmer zu betreten, zudem führen die Geschosstreppen zum Keller- u. Obergeschoss. Das Wohnzimmer erstreckt sich über die ganze Gebäudebreite, es liegt an der südöstlichen Traufseite an. Ein Essbereich, auch zu begehen von der Küche aus, schließt sich dem Wohnzimmer an der nordöstlichen Komunwand an, Wohnzimmer u. Essbereich sind räumlich nicht unterteilt. Vom Wohnzimmer aus zu betreten ist zudem die Terrasse, sowie der östliche Grundstücksteil.
Obergeschoss	Das Obergeschoss ist über den Gebäudemittig an der südwestlichen Komunwand anliegenden Flur (Treppenraum) vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Sämtliche Räume im Obergeschoss sind vom Gebäudemittig liegenden Flur mit Treppe aus zu begehen. An der südwestlichen Gebäudeecke liegt das Bad an, es ist als vorspringender Teil (hin zum Garagengebäude) der nordwestlichen Trauffassade zu sehen. An der nordwestlichen Gebäudeecke liegt das Kinderzimmer 1 an. Vom Kinderzimmer aus zu begehen ist ein Balkon. Ein weiteres Kinderzimmer (2) liegt an der südöstlichen Gebäudeecke an, ein großes Schlafzimmer an der nordöstlichen Gebäudeecke an.

Der Balkon, welcher sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt, ist vom Kinderzimmer, als auch vom Schlafzimmer aus zu begehen.

**Dachgeschoss** Das Dachgeschoss ist über den Gebäudemittig an der südwestlichen Komunwand anliegenden Flur (Treppenraum) vom Obergeschoss aus zu erreichen. Der Flur (Treppenraum) im Dachgeschoss ist für sich ein Raum, über diesen betritt man das große, südöstliche Zimmer, welches sich über die ganze Gebäudebreite erstreckt. Von diesem Zimmer aus erreicht man das kleinere, nordwestliche Zimmer, anliegend an der nordöstlichen Komunwand, über dieses erreicht man die Dusche / Wc, welches hier hinter dem Flur an der südwestlichen Komunwand anliegt.

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

**Erdgeschoss** Der Garagenraum ist räumlich nicht unterteilt. Er ist über ein Garagentor zu behehen / zu befahren, d. h., über die nordwestliche Traufseite des Garagengebäudes. Im Garagengebäude wurde eine Zwischendecke (hölzerne Konstruktion) eingezogen, diese dient als Lagerfläche u. kann nur mit Leiter begangen werden.

### Reihenhaus mit Garage

Anzahl der Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
Art:	Konventionelle Bauweise: massiver Mauerwerksbau mit Satteldach.
Fundamente, Bodenplatte:	Stahlbeton
Außenwände:	Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, 36,5 cm, beidseits verputzt. Komunmauerwerk Ziegelwände doppelschalig, 17,5 cm, innenseitig verputzt. Garagengebäude: Ziegelmauerwerk, 24 cm, einschalig, beidseits verputzt.
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt, in verschiedenen Stärken, 11,5, 17,5, 24 cm. Vereinzelt auch Leichtbauwände (Trockenbau).
Oberfläche d. Außenwände:	Putz mit Anstrich, außenseitig. Putz mit Anstrich, Tapete, Fliesen, etc., innenseitig.
Oberfläche d. Innenwände:	Räume KG Beton, Putz m. Anstrich, teils Trockenbauvorsatzschalen mit Anstrich. EG, OG, DG, meist Putz mit Anstrich, teils tapeziert, in Nassräumen gefliest. Im DG Trockenbauwände mit Anstrich.
Decken, Unter- u. Überzüge	Über KG: Stahlbetondecken Über EG: Stahlbetondecken Über OG: Stahlbetondecken Über ausgebauten DG-Räumen: Trockenbauverkleidung in Dachschräge.

Über Flur (Treppe) DG: Nut- u. Federverbretterung.

Garagengebäude: eingezogene Zwischendecke in Holzkonstruktion, unterseitig verkleidet. Trockenbauverkleidung in Dachschräge.

- Oberfläche d. Decken: Putz mit Anstrich, Rohfaser gespritzt, Anstrich; teils Deckengesimse mit Trockenbau (abgehängte Trockenbaudecken), Nut- u. Feder Profilbretter (Holz), sowie auch Stahlbetondecken mit Anstrich im KG. Im DG Trockenbauverkleidung in Dachschräge, gestrichen. Garagengebäude: Trockenbauverkleidung in Dachschräge, gestrichen.
- Treppen: Halbgewendelte Geschosstreppen identischer Bauart: Stahlkonstruktion (Wangen aus Rechteckrohren) mit Trittstufen aus Holz. „Gitterkonstruktion“ im Bereich Treppenaue als innenseitiges Geländer vom Keller- bis Dachgeschoss durchgehend. An den angrenzenden Wände Handläufe aus Holz.
- Dach: Die vorhandene Dachkonstruktion ist nur im Bereich d. Vordächer einsehbar. Es handelt sich um ein Satteldach, mit üblichen Sparren, Trauf- u. Mittelpfetten (lt. Plandarstellung), dieses ist zimmermannsmäßig abgebunden. Firstrichtung primär Richtung Südwest - Nordost. Inwieweit Isolierungen vorhanden sind ist nicht einsehbar. Dachgeschoss innenseitig mit Trockenbauausbau (Dachschräge, Abseiten). Die Dachkonstruktion wurde über das Garagengebäude hinweg traufseitig verlängert, über dem Garagengebäude ist somit ein vom Hauptdach „abgeschlepptes“ Dach vorhanden.
- Dacheindeckung: Sowohl über dem Wohngebäude, als auch über dem Garagengebäudeteil, als auch über d. Müllbox ist eine Schindeleindeckung (Betonpfannen, rot) vorhanden. Vermutlich aufliegend auf Traglattung, Konterlattung, Pappe u. Schalung. Die Verblechungen im Dachbereich, die Regenentwässerung – soweit einsehbar – ist primär in verzinkten Blech ausgeführt.
- Dämmung: Die Art und der Umfang der eingebrachten Dämmungen im Bereich des Dachquerschnitts sind nicht bekannt, selbiges gilt für die Dämmung im Bereich der Decken zu den nicht ausgebauten Speicherbereichen (Abseiten) hin. Inwieweit die Geschossdecken selbst gedämmt (Dämmung, Trittschall) sind, ist nicht bekannt. Inwieweit die Bodenplatte gedämmt ist, ist nicht bekannt.
- Dachentwässerung: Regenrinnen und Standrohre an den Fassaden in verzinkter Blechausführung.
- Entwässerung: Ableitung über Regenrinnen am Dach u. Standrohre an den Gebäudefassaden.

	Schmutzwasser Ableitung vermutlich über Guss- od. Kunststoffrohre, etc..
Fenster, Fenstertürelemente:	Fassadenelemente primär in Holzkonstruktion – vermutlich IV 68 mit Zweischiebenglas. Messingsprossen. Fenster- u. Fenstertürelemente teils geschädigt. Desweiteren sind im KG einfache Kunststofffenster, teils geschädigt, vorhanden. Im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses sind in den Dachschrägen Dachflächenfenster verbaut. Hier sind Ablaufspuren im Bereich d. Fensterleibungen sichtbar. Beim Garagengebäude ist ebenso ein Fenster in gleicher Konstruktion wie o. beschrieben verbaut.
Fensterbänke:	Außenseitig in Alublech; innenseitig primär Naturstein, Nassräume gefliest.
Rolläden:	Kunststoff-Rolläden, größtenteils beschädigt, nicht funktionsfähig, fehlende Gurtwickler, etc..
Türen außen:	Hauseingangstür als Massivholzkonstruktion (Stock u. Türblatt) mit Glasausschnitt.
Türen innen:	Heizungsraum Stahltür. Im gesamten Gebäude Türen mit Umfassungszargen und glatten Türblättern, teils mit Glasausschnitt. Gefertigt aus Holzwerkstoffplatten, furniert. Teils geschädigt.
Tore außen:	Garage: Einfaches Schwingtor (Stahlblech)
Bodenbeläge:	Diverse Bodenbeläge: Stb.-böden bzw. Estrich-böden, teils gestrichen; Laminat, Fliesen, Teppich.
Kamin:	Nach vorliegender Eingabeplanung ist ein Fertigteilkamin verbaut. Dieser hat ein Rauchrohr (einzügig, Rauchrohranschluss Heizkessel) und hat einen Lüftungszug. Über Dach Verkleidung des Kamins mittels Eternitplatten (vermutlich Asbesthaltig)
Heizung:	Der Heizungsraum liegt an der nordwestlichen Gebäudeecke an. Er ist vom Waschkeller aus über eine Stahltür zu begehen. Über den Waschkeller erfolgt die Erdgas-Zuleitung zum Heizraum. Im Heizraum befindet sich ein Gas-Wandkessel Brennwert, sowie ein Warmwasserspeicher.
Bad- / Wc- ausstattung:	Innerhalb des Wohngebäudes sind mehrere Nassräume vorhanden.  KG: Ausgussbecken im Waschraum. Enthärtungsanlage im Heizraum.  EG: Wc – Waschbecken, Toilette.

OG: Bad / Wc – Dusche, Badewanne, Waschbecken, Toilette.

DG: Dusche /Wc – Dusche, Waschbecken, Toilette.

Die sanitären Gegenstände in allen Geschossen stammen primär aus dem Baujahr 1983; durchwegs ist einfacher bis normaler Standard (für damalige Verhältnisse) gegeben, teils wirken die Gegenstände verbraucht. Eine Funktionsprüfung fand nicht statt – n. Augenscheinnahme funktionieren nicht alle sanitären Gegenstände! Im Bereich der vorgenannten Nassräume sind die Böden gefliest, die Wände sind unterschiedlich hoch gefliest.

Warmwasserversorgung: Erfolgt über Gas-Wandkessel Brennwert – Erwärmung von Heizwasser und Warmwasserbereitung.

Gebäudetechnik: Strom-, Wasser- u. Gasanschluss im Waschraum, Kellergeschoss. Hauptverteilung mit Zähler (Elektro) befindet sich im mittleren Kellerraum. Der Gas-Wandkessel sowie d. Warmwasserspeicher stammen wohl aus dem Jahr 1996 (lt. Angabe eines Miteigentümer). Die Installationen stammen primär wohl aus dem Baujahr 1983, bzw. partiell auch von 1996. Damit ist die Gebäudetechnik überaltert.

Schall- u. Wärmeschutz: Primär entsprechend Baujahr 1983; inwieweit beim Dachgeschossausbau (vermutlich 1996) zusätzliche Dämmmaßnahmen erfolgten ist nicht einsehbar, bekannt. Heutige übliche Anforderungen, vor allem an den Wärmeschutz, sind bei weiten nicht gegeben.

Gesamtausstattung: Einfacher Ausstattungsstandard

Bau- und Unterhaltungszustand: S. o.!

Zustand allgemein: S. o.!

**Anmerkung:** Eine gesonderte Beschreibung des Garagengebäudes erfolgt nicht!

### 3.1.3 Fassaden / Dächer:

Wohngebäude: im Keller sind die Umfassungswände aus Stahlbeton (lt. vorliegender Planung). An den Traufseiten (Nordwest, Südost) sind jeweils zwei Lichtschächte vorhanden. Nordwestlich ist die Umfassungswand versetzt, aufgrund vorspringenden Gebäudeteils. Desweiteren sind die Komunwände gegenüber den Umfassungswänden vorspringend und als Fundament zu sehen.

Garagengebäude: das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es sind lediglich Fundamente ausgebildet.

**Fassade Wohngebäude Nordost:**

Giebelfassade, auf nordöstlicher Grundstücksgrenze aufstehend u. mit d. benachbarten Reihenhaus profilgleich zusammengebaut.

**Fassaden Garagengebäude Nordost:**

Giebelfassade. Mauerwerksfassade verputzt, ein stehendes Fensterelement. Kein Dachvorsprung.

**Fassade Wohngebäude Südost:**

Trauffassade; Mauerwerksfassade verputzt; vorspringende Wandteile bei den Komunwänden über allen Geschossen, sowie an diese anschließende Mauerteile, kurze parallel zur Außenfassade, so dass sich hier beidseits „Nischen“ ergeben. Im EG links Terrassentür, rechts liegendes, zweiteiliges Fensterelement. Im OG links Balkontür, rechts liegendes, zweiteiliges Fensterelement. Balkon im OG über die gesamte Gebäudebreite. Dachvorsprung über Balkon hinweg. Zwei liegende Dachflächenfenster, im Traufbereich Rundholz als Schneefang. Dachentwässerung über Rinne, linksseitig Standrohr.

**Fassade Garagengebäude Südost:**

Trauffassade, diese ist nur im EG gegeben. Keine Fassadenöffnungen.

**Fassade Wohngebäude Südwest:**

Giebelfassade, auf südwestlicher Grundstücksgrenze aufstehend u. mit d. benachbarten Reihenendhaus profilgleich zusammengebaut.

**Fassade Garagengebäude Südwest:**

Giebelfassade, auf südwestlicher Grundstücksgrenze aufstehend u. mit d. benachbarten Garagengebäude profilgleich zusammengebaut.

**Fassade Wohngebäude Nordwest:**

Trauffassade; Mauerwerksfassade verputzt; durch vorspringende Teile (welche m. d. Garagengebäude zusammengebaut sind) „versetzte“ Außenfassade. Im EG links ein stehendes Fensterelement, rechts die Hauueingangstür. Im OG Balkontür, im vorspringenden Teil nordostseitig ein stehendes Fensterelement. Balkon im OG zwischen vorspringenden Fassadenteil u. vorspringender Komunwand. Kleines Glasdach ab Balkonkragplatte. Dachvorsprung über Balkon hinweg. Zwei liegende Dachflächenfenster, im Traufbereich Rundholz als Schneefang. Dachentwässerung über Rinne, linksseitig Standrohr. Im Komunwandbereich links aufstehender Kamin (Doppelkamin, mit Nachbarkamin hier zusammengebaut).

**Fassade Garagengebäude Nordwest:**

Trauffassade; Mauerwerksfassade verputzt. Garagentor. Geringer Dachvorsprung. Im Traufbereich Rundholz als Schneefang. Dachentwässerung über Rinne, rechtsseitig Standrohr.

Ansonsten siehe Anlage Photos!

### 3.2 Außenanlagen:

An Außenanlagen einfacher bis durchschnittlicher Art sind vorhanden:

Über das Wohngebäude ist der südöstliche Gartenanteil am Grundstück zu begehen. Unterhalb des Balkons sowie gegenüber der südöstlichen Trauffassade vorspringend, befindet sich eine mit Betonsteinplatten angelegte Terrasse. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist hier ein mittels Leistensteinen abgegrenzter Rollkiesstreifen angelegt, daneben führt ein mit Betonsteinplatten befestigter Weg zum Gartenhaus, welches sich an der nordöstlichen Grundstücksecke befindet. Auch entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich tlw. ein abgegrenzter Rollkiesstreifen. Die Einfriedung besteht hier (im Bereich d. Terrasse) aus einem Kunststoffelement, ansonsten aus hölzernen Elementen. Im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind ausschließlich Kunststoffelemente verbaut. Neben den Gartenhäuschen befindet sich ein Holztor (Zugang zum am Bewertungsgrundstück anliegenden Linckeweg), sowie Kunststoffelemente, entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Ansonsten ist ungepflegter Wildwuchs aufstehend. Das Gartenhäuschen ist unfertig hergestellt u. im abbruchreifen Zustand, eine Instandsetzung lohnt sich hier eher nicht. Der gesamte Garten ist vermüllt. Inwieweit die vorhandenen Einfriedungen im Bereich der nordöstlichen u. südwestlichen Grundstücksgrenze dem Bewertungsgrundstück zugehörig sind, ist nicht gänzlich bekannt, der anwesende Miteigentümer bestätigte jedoch die Zugehörigkeit. Die Einfriedungen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sind zum Bewertungsgrundstück zugehörig.

Im Bereich des unbebauten, nordwestlichen Teils des Bewertungsgrundstücks ist wohl an dessen nordwestlicher Grundstücksecke eine gemauerte Müllbox aufstehend. Zwischen Müllbox u. Garage erfolgt über ein kleines Tor der Zugang zum Bewertungsgrundstück und weiter der befestigte Zugang (Betonsteinpflaster) zum Wohngebäude. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung aus Kunststoffelementen aufstehend, inwieweit die Zugehörigkeit zum Bewertungsgrundstück gegeben ist konnte nicht gänzlich festgestellt werden, der anwesende Miteigentümer bestätigte jedoch die Zugehörigkeit. Entlang der Einfriedung ist hier ein mit Leistensteinen abgegrenzter Rollkiesstreifen vorhanden.

Vor der Müllbox, wohl auf dem Zufahrtsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 befindlich, ist ein befestigter „Parkplatz“ mit Radständer vorhanden. Hinter dieser Stellplatzfläche für Räder ist noch eine kleine Gartenfläche angelegt. Primär ist das Zufahrtsgrundstück asphaltiert. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Holzzaun vorhanden, inwieweit Zugehörigkeit zum Grundstück hier gegeben ist, ist nicht bekannt. Entlang diesem ist teils mittels Leistensteinen abgegrenzter Grünstreifen vorhanden, mit Bewuchs aufstehend, jedoch auch hier ist Vermüllung gegeben.

Vor allem im südöstlichen Gartenanteil des Grundstücks Fl.-Nr. 281/93 sind die vorhandenen Außenanlagen in einem Zustand, welcher eine Neuherstellung bedingt. Der nordwestliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 281/93 ist im „normalen“ Zustand.

Der vorhandene Asphaltbelag im Bereich des Zufahrtsgrundstücks Fl.-Nr. 281/91 weist aufgrund Alter entsprechende Abnutzung auf, Absenkungen, Risse, etc.. Auch sind die zugehörigen „Grünanlagen“ im ungepflegten Zustand, das Grundstück wird offensichtlich nur unzureichend bewirtschaftet u. instandgehalten. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Holzzaun vorhanden, Zugehörigkeit unbestimmt.

Es besteht für alle Eigentümer des Vierspanners je ein Stellplatznutzungsrecht. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281/91 ist lediglich ein Stellplatz markiert – der zu Grundstück Fl.-Nr. 281/93 zugeordnete Stellplatz ist offensichtlich nicht markiert.

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

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

### 3.4 Flächenberechnung

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

#### 3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:

(n. vorl. Planunterlagen)

##### Grundfläche / Überbaute Flächen

##### Wohngebäude

EG, Typ a	10,99x6,37 + 1,375x1,805	72,49 m <sup>2</sup>	
Typ b	+ (6,37-1,805)x1,375	6,28 m <sup>2</sup>	
Typ b	+ 6,37x1,375	8,76 m <sup>2</sup>	87,53 m <sup>2</sup>

##### Garage

EG, DG, Typ a	5,75x3,37		19,38 m <sup>2</sup>
---------------	-----------	--	----------------------

---

Grundfläche / Überbaute Fläche gesamt			106,91 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--	--	-----------------------

Grundstücksgröße			202 m <sup>2</sup>
------------------	--	--	--------------------

Grundfläche Typ A + B			106,91 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl GRZ	106,91 m <sup>2</sup> / 202 m <sup>2</sup>		0,53

##### Bruttogrundflächen:

(n. vorl. Planunterlagen)

##### Wohngebäude

KG, Typ a	10,99x6,37 + 1,375x1,805	72,49 m <sup>2</sup>	72,49 m <sup>2</sup>
EG, Typ a	10,99x6,37 + 1,375x1,805	72,49 m <sup>2</sup>	
Typ b	+ (6,37-1,805)x1,375	6,28 m <sup>2</sup>	
Typ b	+ 6,37x1,375	8,76 m <sup>2</sup>	87,53 m <sup>2</sup>
OG, Typ a	10,99x6,37 + 1,375x3,305	74,55 m <sup>2</sup>	
Typ b	+ (6,37-3,305)x1,375	4,21 m <sup>2</sup>	
Typ b	+ 6,37x1,375	8,76 m <sup>2</sup>	87,52 m <sup>2</sup>
DG, Typ a	10,99x6,37 + 1,375x3,305	74,55 m <sup>2</sup>	74,55 m <sup>2</sup>
			-----
Bruttogrundfläche gesamt			322,09 m <sup>2</sup>

**Garage**

EG, DG, Typ a	5,75x3,37	19,38 m <sup>2</sup>
		-----
	Bruttogrundfläche gesamt	19,38 m <sup>2</sup>

**3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:**

(n. vorl. Planunterlagen)

**Wohngebäude**

EG	10,99x6,37 + 1,375x1,805	72,49 m <sup>2</sup>	72,49 m <sup>2</sup>
OG	10,99x6,37 + 1,375x3,305	74,55 m <sup>2</sup>	74,55 m <sup>2</sup>
DG	kein Vollgeschoss!		
			-----
	Geschossfläche gesamt		147,04 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße		202 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche		403,38 m <sup>2</sup>
	Geschossflächenzahl GFZ	147,04 m <sup>2</sup> / 202 m <sup>2</sup>	0,73

**3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:**

(n. Aufmaß)

**Wohngebäude Erdgeschoss**

- Windfang	2,595x1,34	3,48 m <sup>2</sup>
- Abstelle	1,235x1,21	1,49 m <sup>2</sup>
- Garderobe	1,235x1,21	1,49 m <sup>2</sup>
- Wc	1,465x1,19 – 0,76x0,25	1,55 m <sup>2</sup>
- Küche	3,225x3,115	10,05 m <sup>2</sup>
- Flur (Treppe)	2,975x2,645 – (1,265+1,63)x1,01 – 0,955x1,01	3,98 m <sup>2</sup>
- Wohnen/Essen	5,955x4,225 + 3,125x2,625 – 0,52x0,355	33,18 m <sup>2</sup>
		-----
	Wohnflächen (EG) Zwischensumme	55,22 m <sup>2</sup>
- Zugang überdacht	4,325x1,20 x 1/2	2,60 m <sup>2</sup>
- Terrasse überdacht	5,95x1,09 x 1/2	3,24 m <sup>2</sup>
		-----
	Wohnflächen (EG) gesamt	61,06 m <sup>2</sup>

**Wohngebäude Obergeschoss**

- Flur (Treppe)	$2,975 \times 2,645 - (1,265 + 1,63) \times 1,01 - 0,955 \times 1,01$	3,98 m <sup>2</sup>
- Bad/Wc	$4,205 \times 2,71 - 0,75 \times 0,26 + 0,89 \times 0,15$	11,07 m <sup>2</sup>
- Kind 1	$3,965 \times 3,12 - 0,635 \times 0,515$	12,04 m <sup>2</sup>
- Schlafzimmer	$6,11 \times 3,095$	18,91 m <sup>2</sup>
- Kind 2	$4,23 \times 2,73$	11,55 m <sup>2</sup>

Wohnflächen (OG) Zwischensumme 57,55 m<sup>2</sup>

- Balkon Nordwest (Loggia)	$(2,885 \times 1,285) / 2$	1,85 m <sup>2</sup>
- Balkon Südost (Loggia)	$(5,945 \times 1,085) / 2$	3,23 m <sup>2</sup>

Wohnflächen (OG) gesamt 62,63 m<sup>2</sup>

**Wohngebäude Dachgeschoss**

- Flur (Treppe)	$2,975 \times 2,485 - (1,265 + 1,63) \times 1,01 - 0,955 \times 1,01$	3,50 m <sup>2</sup>
- Zimmer groß	$5,965 \times 3,22 + 3,30 \times 2,20 - 0,155 \times 0,155$	26,44 m <sup>2</sup>
- Zimmer klein	$3,34 \times 2,73$	9,12 m <sup>2</sup>
- Dusche/Wc	$2,44 \times 1,44$	3,51 m <sup>2</sup>

Wohnflächen (OG) gesamt 42,57 m<sup>2</sup>

Wohnflächen aufaddiert:

$$61,06 \text{ (EG)} + 62,63 \text{ (OG)} + 42,57 \text{ (DG)} = 166,26 \text{ m}^2$$

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

- Garage	$5,345 \times 2,965$	15,85 m <sup>2</sup>
----------	----------------------	----------------------

Nutzfläche Garagengebäude (EG) gesamt 15,85 m<sup>2</sup>

**3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:  
(n. Aufmaß)****Wohngebäude Kellergeschoss**

- Flur (Treppe)	$2,985 \times 2,68 - (1,39 + 1,04/2) \times 1,01$	6,07 m <sup>2</sup>
-----------------	---	---------------------

- Keller 1	4,265x2,70 – 1,635x1,45	9,14 m <sup>2</sup>
- Heizkeller	3,235x3,135	10,14 m <sup>2</sup>
- Keller 2 (mittig)	3,115x2,44 – 0,515x0,365	7,41 m <sup>2</sup>
- Keller 3	5,925x4,12	24,94 m <sup>2</sup>
		-----
Sonstige Nutzflächen (KG) gesamt		57,70 m <sup>2</sup>

### 3.5 Berechnungen zum umbauten Raum (n. vorl. Planunterlagen / n. Aufmaß)

#### Wohngebäude

KG, Typ a	$(10,99 \times 6,37 + 1,375 \times 1,805) \times (0,20 + 2,45)$	192,09 m <sup>3</sup>
EG, Typ a	$(10,99 \times 6,37 + 1,375 \times 1,805) \times (2,66)$	192,82 m <sup>3</sup>
Typ b	$+ (6,37 - 1,805) \times 1,375 \times (0,20 + 2,66)$	17,95 m <sup>3</sup>
Typ b	$+ (6,37 \times 1,375) \times (0,20 + 2,66)$	25,05 m <sup>3</sup>
OG, Typ a	$(10,99 \times 6,37 + 1,375 \times 3,305) \times (2,66)$	198,30 m <sup>3</sup>
Typ b	$+ (6,37 - 3,305) \times 1,375 \times (2,66)$	11,21 m <sup>3</sup>
Typ b	$+ 6,37 \times 1,375 \times 2,66$	23,30 m <sup>3</sup>
DG, Typ a	$((10,99 + 1,375 + 1,375) \times 6,37) \times (0,30 + 4,00/2)$	198,35 m <sup>3</sup>
Typ b	$- ((6,37 - 3,305) \times 1,375) \times (0,30 + 0,80/2)$	2,95 m <sup>3</sup>
	$+ ((6,37 - 3,305) \times 1,375) \times (0,30 + 0,80/2)$	
		-----
Umbauter Raum gesamt		862,02 m <sup>3</sup>

#### Garage

EG, DG, Typ a	$(5,75 \times 3,37) \times (0,20 + 2,55 + 3,35/2)$	85,75 m <sup>3</sup>
		-----
Umbauter Raum gesamt		85,75 m <sup>3</sup>

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

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

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

Der für die Objektbewertung beauftragte Sachverständige hat bei der Wertermittlung zwar den Gesamtzustand zu beurteilen und in das Gutachten einfließen zu lassen, aber eine exakte Feststellung der bestehenden einzelnen Bauschäden und insbesondere deren Ursachenerforschung und Behebung liegen nicht in seinem Aufgaben- und

Fachkompetenzbereich. Dies wäre Sache / Aufgabe eines speziellen Bauschadensgutachters.

#### **4. Bewertung**

##### **Allgemeines:**

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

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

##### **Bewertungsmethoden, Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich nachfolgende Methoden zur Verfügung:

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

##### **das Vergleichswertverfahren (§§ 15 u. 16 ImmoWertV)**

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

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

##### **das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV)**

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

##### **das Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV)**

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

#### **4.1 Bodenwertermittlung (nach § 16 ImmoWertV)**

zum Stichtag: 26.04.2024

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu bestimmen (§ 16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieftter Verkäufe ermittelt werden, abgeleitet werden, wenn deren zu Grunde liegende Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### 4.2 Flurstücke:

Flurstück:	Fl.-Nr. 281/93, Gem. Waldkraiburg	Größe: 202 m <sup>2</sup>
Flurstück:	Fl.-Nr. 281/91, Gem. Waldkraiburg	Größe: 273 m <sup>2</sup>

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

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Mühldorf a. Inn liegen mehrere Verkaufsfälle für Grundstücke im erweiterten Bereich (Richtwertzone) des Bewertungsobjektes vor. Anzumerken bleibt, dass diese Verkaufsfälle sich primär auf Wohnbauflächen beziehen und nicht wie bei den Bewertungsgrundstücken gegeben, auf Mischgebietsflächen.

Bodenrichtwerte: Für Richtwertgebiete, die vergleichbar mit denen sind, in denen die zu begutachtende Fläche liegt, hat der o. g. Gutachterausschuss zum Stand 01.01.2022, folgende Bodenrichtwerte (Stadt Waldkraiburg) ermittelt:

Waldkraiburg Süd Wohnbaufläche Richtwertzone Nr. 30.018	400,00 Euro/m <sup>2</sup> , ebf.
Waldkraiburg Süd / Kantenlage Wohnbaufläche Richtwertzone Nr. 30.019	500,00 Euro/m <sup>2</sup> , ebf.
Waldkraiburg West Wohnbaufläche Richtwertzone Nr. 30.020	470,00 Euro/m <sup>2</sup> , ebf.

Für alle vorgenannten Bodenrichtwerte zum 31.12.2022 gilt: Erschließungsbeitragsfrei (beinhaltet sind die Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB und die Kommunalabgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG)), unbebaut, bei einer nicht definierten GRZ u. GFZ (soweit nicht angegeben).

**Anmerkung:**

Zum Stichtag zählen die Richtwerte (im erweiterten Bereich des Bewertungsobjektes) von 2022 (die Richtwerte zum 01.01.2024 sind zum Zeitpunkt des Stichtags noch nicht beschlossen)! Eine evtl. konjunkturelle Entwicklung ist deshalb aufgrund des „Abstands“ des Zeitpunktes der Richtwertfestsetzungen zum Stichtag zu berücksichtigen!

Erschließungskosten (Stadt Waldkraiburg) siehe auch unter Beiträge allgemein, siehe unter 2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand!

**Grundstücke Fl.-Nr. 281/93, Fl.-Nr. 281/91:**

Die Bodenrichtwerte beinhalten die Kosten der Erschließung nach „127 BauGB und die Kommunalabgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG), sowie ggf. die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Da die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten nicht nach zu vollziehen sind, auch hinsichtlich deren Zuordnung zu den Bewertungsgrundstücken, wird von den durchschnittlichen Erschließungskosten welche in den Bodenrichtwerten bereits inkludiert sind, ausgegangen.

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

**Vergleichswerte – Verkaufsfälle innerhalb Richtwertzonen:**

Innerhalb der **Richtwertzone 30.018** sind 2022 und 2023 Verkäufe getätigt worden:

2022, 2 Verkäufe, bebaute Grundstücke (Bebauung unberücksichtigt);  
680 – 688 Euro/m<sup>2</sup>

2023, 2 Verkäufe, bebaute Grundstücke (Bebauung unberücksichtigt);  
536 – 584 Euro/m<sup>2</sup>

2023 1 Verkauf, unbebautes Grundstück  
194 Euro/m<sup>2</sup>

Innerhalb der Richtwertzone 30.020 sind 2022 und 2023 Verkäufe getätigt worden:

2022, 5 Verkäufe, bebaute Grundstücke (Bebauung unberücksichtigt);  
381 – 1015 Euro/m<sup>2</sup>

2023, 4 Verkäufe, bebaute Grundstücke (Bebauung unberücksichtigt);  
418 – 710 Euro/m<sup>2</sup>

2023 1 Verkauf, unbebautes Grundstück

480 Euro/m<sup>2</sup>

**Lt. vorliegender Vorschlagsliste** für die Richtwertfeststellung zum 01.01.2024 liegt der Wert für die Richtwertzone 30.018 bei 450,00 Euro/m<sup>2</sup>, für die Richtwertzone 30.019 bei 520,00 Euro/m<sup>2</sup>, sowie für die Richtwertzone 30.020 bei 530,00 Euro/m<sup>2</sup>. Vor allem die Werte der beiden Richtwertzonen 30.018, sowie 30.020 sind ähnlich der gegebenen Tendenz über den ganzen Landkreis hinweg gesehen: 2022 war tendenziell noch eine Steigerung der Werte festzustellen, 2023 war jedoch ein Nachgeben der Werte vorhanden. Der Gutachterausschuss hat für die vorgenannten Richtwertzonen eine Steigerung von 12,00 – 12,77 % ermittelt, resultierend aus den flächengewichteten Verkaufspreisen der genannten Verkaufsfällen.

<b>Richtwerte:</b>	Waldkraiburg Süd Wohnbaufläche Richtwertzone Nr. 30.018	450,00 Euro/m <sup>2</sup> , ebf.
	Waldkraiburg Süd / Kantenlage Wohnbaufläche Richtwertzone Nr. 30.019	520,00 Euro/m <sup>2</sup> , ebf.
	Waldkraiburg West Wohnbaufläche Richtwertzone Nr. 30.020	530,00 Euro/m <sup>2</sup> , ebf.

Der SV orientiert sich zunächst an der Richtwertzone (Waldkraiburg Süd) 30.018. Die zu bewertenden Grundstücke sind eindeutig der Richtwertzone 30.018 zuzuordnen. Nachdem die bekannten Verkäufe von 2022, sowie 2023 erheblich schwanken, geht der SV vom Vorschlag zur Richtwertfeststellung 01.01.2024 aus, zumal dieser durch die o. g. Verkäufe (flächengewichtet), als auch durch die allgemeine Entwicklung im gesamten Landkreis begründet ist. Die Richtwertzone 30.019 – Vorschlag zur Richtwertfeststellung zum 01.01.2024 in Höhe von 520,00 Euro/m<sup>2</sup> - ist als höherwertig zu sehen, begründet wird dies vor allem damit, dass sich diese Richtwertzone (ausschließlich Wohnbauflächen) entlang des ursprünglichen Hochufers des Inns erstreckt, diese Richtwertzone beinhaltet mitunter wohl einige der besten Wohnlagen innerhalb der Stadt Waldkraiburg. Die Richtwertzone 30.020 weist durch die o. g. Verkäufe (flächengewichtet) eine ähnliche prozentuale Steigerung auf.

Die Lage der Bewertungsgrundstücke innerhalb der Richtwertzone 30.018 ist für eine Wohnlage aufgrund der Umgebungsbebauung – gemischte Bauflächen – nicht optimal. Dies erklärt sich auch aus der vorhandenen Bauleitplanung – eben Mischgebietsfläche. Westlich anliegend ist eine Minigolfanlage (Freizeitgrundstück) mit kleinem Gastronomiebetrieb. In unmittelbarer Nähe, gegenüber der Joseph-Haydn-Straße, ist ein Bürogebäude vorhanden. Unweit nördlich verläuft die viel befahrene Kraiburger Straße, als direkter Zubringer zur St 2091. Direkt gegenüber der Kraiburger Straße und auf Höhe des Vierspänners ist eine stark frequentierte Tankstelle vorhanden. Im weiteren Umfeld liegt der alte Bahnhof von Kraiburg / Waldkraiburg an der Eisenbahnstrecke Waldkraiburg – Mühldorf, sowie in dessen Nähe Lebensmittelmärkte und Einzelhandelsgeschäfte. Westlich ist ein weiterer Gastronomiebetrieb in Nähe vorhanden.

Lt. Flächennutzungsplan, als auch lt. Bebauungsplan, ist für beide Bewertungsgrundstücke Mischgebietsfläche (MI – Mischgebiete – BauNVO § 6) gegeben, auch dies lässt sich, wie oben bereits erwähnt, mit der vorhandenen Umgebungsbebauung in Einklang bringen. Primär sind innerhalb der Richtwertzone 30.018 jedoch Wohnbauflächen vorhanden.

Den Richtwertzone 30.008 (Waldkraiburg Kern; 700,00 Euro/m<sup>2</sup> 2024), sowie Richtwertzone 30.028 (Waldkraiburg Zentrum; 500,00 Euro/m<sup>2</sup> 2024) haben als wertbeeinflussendes Merkmal ebenso Mischgebietsfläche. Diese beiden Zonen sind nicht vergleichbar, mit der Richtwertzone 30.018 (Waldkraiburg Süd)!

Die wertmäßige Entwicklung der Richtwertzone 30.020, dient hier als Vergleich zur Richtwertzone 30.018, hingegen die Richtwertzone 30.019 nur als Anhaltspunkt dient, zumal diese durch ihre zum Teil exponierte Lage mit dem Durchschnittsgrundstück der Richtwertzone 30.018 nicht zu vergleichen ist.

Grundsätzlich gilt, dass die Zonierungsgrenzen nicht als „starr“ od. auch „maßstabsgetreu“ gesehen werden können, diese müssen eher als „fließende Übergänge“ aufgefasst werden.

### **Zusammenfassung, Feststellung des Basiswertes:**

Begründung: der Richtwert resultiert aus Verkäufen der beiden Jahre 2022 u. 2023 innerhalb der maßgeblichen Richtwertzone, zudem berücksichtigt er die allgemein zu beobachtende Tendenz im gleichen Zeitraum innerhalb des Landkreises.

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

Richtwertzone Nr. 30.018 450,00 Euro/m<sup>2</sup>, ebf.

### **Würdigung der aufgeführten Vergleichspreise / Richtwerte:**

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

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

450,00 Euro/m<sup>2</sup>, ebf.

(Erschließung n. § 127 BauGB, sowie n. KAG beinhaltet)

**Anmerkung** zu den Erschließungskosten: Dem SV sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie nach KAG, diverser Baugebiete verschiedener Gemeinden im Landkreis Mühldorf bekannt. Hier ergibt sich eine Spanne von ca. 40,00 Euro/m<sup>2</sup> bis über 100,00 Euro/m<sup>2</sup>. Folglich können die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten (soweit bekannt) hier nicht mehr angesetzt werden – vergleicht man den Erschließungsanteil (25,00 Euro/m<sup>2</sup> n. § 127) von 2016, liegt der Erschließungsanteil 2024, einhergehend mit den nachfolgenden Wertanpassungen, im Bereich der oben genannten Spanne von aktuellen Erschließungskosten im Landkreis Mühldorf. Somit berücksichtigt man hier auch die aktuelle Entwicklung!

### Wertanpassungen

- **Wertanpassung** aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungstag

Zwischen Richtwertfeststellung (01.01.2022) und Stichtag (26.04.2024) waren eindeutige Tendenzen am Markt innerhalb des gesamten Landkreises Mühldorf a. Inn, sowie auch im Bereich der Stadt Waldkraiburg zu beobachten, wie bereits oben beschrieben. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwertfeststellung und Stichtag ist eine Wertanpassung **zwingend** erforderlich – diese ist insofern berücksichtigt, aufgrund Verwendung des aktuellen Richtwerts aus der Vorschlagsliste für die Richtwertfeststellung zum 01.01.2024.

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

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

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

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

0,50	wesentlich schlechter als der Durchschnitt
0,75	schlechter als der Durchschnitt
1,00	entsprechend dem Durchschnitt
1,25	besser als der Durchschnitt
1,50	wesentlich besser als der Durchschnitt

### Flurstücke 281/93, 281/91:

	Anteil %	Urteil	Faktor
1. Lage zum Ortskern	10 %	1,00	0,100

2. Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln	10 %	1,00	0,100
3. Lage zu Fernstraßen, Autobahnen	10 %	1,00	0,100
4. Lage zu Geschäften des tägl. Bedarfes	10 %	1,10	0,110
5. Lage zu Verwaltung u. öffentl. Versorgung	10 %	1,00	0,100
6. Gesellschaftslage	6 %	0,60	0,036
7. Lage Wohnbebauung	12 %	0,70	0,084
8. Lage zu Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtung	10 %	1,00	0,100
9. Landschaftslage	6 %	0,60	0,036
10. Immissionslage	6 %	0,60	0,036
11. Grundstückerschließung	6 %	1,00	0,060
12. Öffentliche Versorgungsanschlüsse	4 %	1,00	0,040
		-----	
	F		0,902

Hieraus ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 9,8 %!

**Anmerkung** zur Urteilsfindung, soweit vom Durchschnitt abweichend:

Zu 6., 7., 9. 10.: Die Lage der Bewertungsgrundstücke Fl.-Nr. 281/93 sowie Fl.-Nr. 281/91 ist gegenüber dem Durchschnittsgrundstück innerhalb der Richtwertzone nachteilig. Die Lage der beiden Bewertungsgrundstücke gleicht eher der einer Mischgebietslage, als der einer reinen Wohngebietslage – siehe auch Lagebeschreibung oben! Auch ist die Lage durch Immissionen gestört.

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

bestehend: Siehe unter „2.7 Nutzung“!

Das Grundstück Fl.-Nr. 281/93 ist mit einem Reihenhaus mit Garage bebaut, es ist damit von seiner Nutzung mit zahlreichen, ähnlich bebauten Grundstücken innerhalb der Richtwertzone 30.018 direkt zu vergleichen. Das Grundstück Fl.-Nr. 281/91 ist zugehörig zum gesamten Vierspänner, es dient der zwingend notwendigen Grundstückerschließung ab öffentlicher Straße jedes einzelnen Gebäudes und ist somit als in der Wertigkeit gleichwertiger Grundstücksanteil zu sehen.

möglich: Siehe unter „2.7 Nutzung“ möglich!

Zum Zeitpunkt des Stichtags liegen beide Bewertungsobjekte innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Waldkraiburg, mitsamt zwei erfahrenen Änderungen.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/91 ist demnach nicht bebaubar. Wesentlich ist hier die Festsetzung bezüglich vier Stellplätze, welche entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze situiert sind.

Für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/93 sind folgende wesentliche Festsetzungen gegeben:

Mischgebietsfläche	MI
Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze	II
Grundflächenzahl	0,40
Geschoßflächenzahl	0,80
Baugrenzen	

Die festgesetzten Baugrenzen ziehen sich entlang der Außenfassaden des Bewertungsgebäudes. Folglich ist eine zusätzliche Bebauung zu hinterfragen, weil dies eine Überschreitung der Baugrenzen bedeuten würde. Das Bewertungsgrundstück ist ähnlich genutzt wie viele, mit Reihenhäusern bebaute Grundstück in Nähe.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück zu realisieren ist, ist nicht bekannt – siehe hierzu auch unter „2.7 Nutzung“ möglich – mögliche, vorstellbare Maßnahmen, zur besseren Nutzung, etc..

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer zusätzlichen Bebauung (z. B. Wintergartenanbau im Bereich der südöstlichen Terrasse / unterhalb des südöstlichen Balkons) auf dem zu bewertenden Grundstück, einer evtl. Nutzungsänderung, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

Eine Wertanpassung erfolgt hier nicht, zumal das Bewertungsgrundstück hinsichtlich Ausnutzung durchaus vergleichbar ist mit ähnlich genutzten Grundstücken innerhalb der Richtwertzone.

#### - **Wertanpassung** aufgrund grundstücksspezifischer Eigenschaften.

Die Lage eines Grundstücks und die Intensität der Nutzung sind die wohl die wesentlichsten Bewertungskriterien für den Bodenwert.

Die (mögliche) Intensität der Nutzung ist hier bereits auch z. T. in den gewählten Richtwertzonen berücksichtigt.

Wobei natürlich auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten entsprechend zu würdigen sind.

Da das Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 281/93 keine besonderen Eigenschaften oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten aufweist (welche nicht schon bei den vorangegangenen Punkten zur Wertanpassung berücksichtigt sind), sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Das Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 281/91, weist die Besonderheit auf, dass lt. Grundbuch ein Stellplatznutzungsrecht für jeden Miteigentumsanteil eingetragen ist. Dieser freie Stellplatz ist Teil des Grundstücks, ist jedoch nach Auffassung des SV im Sachwertverfahren nicht gesondert zu bewerten, zumal er ja keinerlei Gebäude (selbstständige Gebäude, Gebäudeteile) ähnlich eines Carports oder auch Garage darstellt. Er ist demnach nicht dem „Ordnungsbereich“ Garagen, Carports, Stellplätze (z. B. Tiefgaragen, etc.) zuzuordnen, sondern dem „Ordnungsbereich“ Flächen. Mangels Baukörper können hier auch keine Regelherstellungskosten ermittelt werden. Berücksichtigung findet der Stellplatz in der Bewertung der Außenanlagen – siehe unter 4.4.5 Außenanlage-Sachwertermittlung!

#### 4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 281/93, Fl.-Nr. 281/91:

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

1. Richt- oder Vergleichswert		450,00 Euro/m <sup>2</sup>
2. Mit Zeitzuschlag, 0 % aus 1.	+-	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
3. Mit Lagequalitätszu- / abschlag, 9,8 % aus 1., 2.	-	44,10 Euro/m <sup>2</sup>
4. Nutzungsqualität, Nutzungsanpassung / - abschlag, 0 % aus 1., 2., 3.,	+-	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
5. Sonstige Zu- od. Abschläge, 0 % aus 1., 2., 3., 4., (siehe unten!)	+-	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
6. Wert der Grundstückserschließung		ist enthalten!
pro Quadratmeter:		405,90 Euro/m <sup>2</sup>

<b>Fl.-Nr. 281/93</b> <b>202 m<sup>2</sup> x 405,90 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>81.991,80 Euro</b>
---	-----------------------

<b>Gerundet:</b> (Bodenwert, unbelastet)	<b>82.000,00 Euro</b>
---	-----------------------

Fl.-Nr. 281/91 (1/4 Miteigentumsanteil) 273/4 m <sup>2</sup> x 405,90 Euro/m <sup>2</sup>	27.702,68 Euro
--	----------------

<b>Gerundet:</b> (Bodenwert, unbelastet)	<b>27.700,00 Euro</b>
---	-----------------------

**Sonstiges:** Da der Boden gegenüber dem Durchschnittsgrundstück keine weiteren oder bekannte Besonderheiten aufweist, sind diesbezügliche Zu- od. Abschläge nicht erforderlich.

#### 4.4 Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen erfolgt in mehreren Schritten:

1. Es wird der Bruttorauminhalt des Bauwerkes ermittelt. Die hierzu erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277.

2. Es werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Baumasse vervielfältigt mit einem für die Herstellung desselben auf der Grundlage von Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke ermittelten Baukosten-Richtwert.

Dieser beinhaltet sämtliche zur Herstellung des Bauwerks erforderlichen Kosten, einschließlich aller Baunebenkosten. Hierbei wird von ortsüblichen, für die zu bewertende Bauweise üblichen, durchschnittlichen Fremdleistungen, ausgegangen.

**Die in diesem Gutachten aufgeführten Richtwerte beziehen sich auf die Basis 1991 bzw. 2000.**

3. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend abzuschreiben. Ausgegangen wird hierbei von objekt- u. bauzeitüblichen Gebäudestandzeiten.

Da sich der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung unterschiedlich verhält, gibt es hierzu entsprechend unterschiedliche Abschreibungsverfahren:

Für Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung verstärktem Verschleiß unterliegen, wie Werkstatt- u. Fabrikgebäude, solche, die aufgrund aufwendiger Ausstattung einer schnellen Alterung unterliegen wie Hotels, Krankenhäuser aber auch luxuriöse Einfamilienhäuser und solche, die nachlässig oder gar nicht unterhalten werden, wie Kleingebäude, Schuppen oder sonstige Nebengebäude, wird üblicherweise die lineare Abschreibung verwendet.

Die übrigen Gebäude mit normaler Ausstattung u. durchschnittlicher baulicher Unterhalten werden meist nach der von Ross entwickelten Methode abgeschrieben, die entsprechend den Erfahrungen des Immobilienmarktes von einer zunächst progressiven Wertminderung und in der zweiten „Lebenshälfte“ von einem verlangsamen Wertverlust ausgeht.

Da die zu erwartende Restnutzungsdauer in hohem Maße vom Pflege- u. Unterhaltungszustand des Objektes abhängt, ist diese nicht unbedingt mit der Differenz zw. d. tatsächlichen Alter u. d. üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand frei zu wählen.

Jedoch gibt die „ImmowertV“ die lineare Abschreibung für alle Gebäudetypen vor.

4. Da der theoretisch ermittelte Gebäudezeitwert keine möglicherweise bestehenden über die normale Altersabnutzung hinausgehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese gesondert zu beurteilen.

Hierbei werden überschlägig die Kosten geschätzt, die erforderlich sind, um die Schäden u. Mängel zu beseitigen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

Ebenfalls ergibt sich aus den Berechnungen nicht unmittelbar eine mögliche Wertminderung des Gebäudes wegen planungs- oder konstruktionsbedingter unwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten. Diese sind ebenfalls zusätzlich in Ansatz zu bringen.

#### 4.4.1 Gebäudeteile

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Baujahr: 1983

Die Errichtung des Wohngebäudes mit Garage erfolgte 1983. Der Dachgeschossausbau, die Erneuerung der Heizanlage, erfolgte wohl 1996. Weitere, zu gewichtende Renovierungs- oder auch Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Ermittlung Fiktives Baujahr unter Zugrundelegung der vorhandenen Bruttogrundflächen / der vorhandenen Wohnflächen.

$$(247,54 \times 1983) + (74,55 \times 1996) / (247,54 + 74,55) = 1986$$

$$(123,69 \times 1983) + (42,57 \times 1996) / (123,69 + 42,57) = 1986$$

Berücksichtigt man den Dachgeschossausbau, kann man von einem fiktiven Baujahr 1986 beim Wohngebäude ausgehen. Die Erneuerung d. Heizanlage bleibt hier zunächst unberücksichtigt, jedoch ist diese zum Stichtag wiederum als überholt, veraltet anzusehen. Für das Garagengebäude gilt zunächst das Ursprungsbaujahr 1983, jedoch ist dieses mit dem Wohngebäude fest verbaut, es ist nicht freistehend, es teilt sozusagen stets das „Schicksal“ des Wohngebäudes. Die mit einhergehende Verjüngung des Garagengebäudes ergibt hier eine geringfügige Erhöhung von dessen Wertigkeit, was jedoch in etwa die Nichtberücksichtigung des Heizungseinbaues u. evtl. nicht bekannter Schönheitsreparaturen beim Wohngebäude ausgleichen dürfte.

Fiktives Baujahr, aufgrund von Renovierungs- u. Sanierungsmaßnahmen, aufgrund von zusätzlichen baulichen Maßnahmen, jüngeren Datums: Siehe unter „3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein“!

Fiktives Baujahr: 1986

### Wohngebäude:

**Anmerkung:** Nach **NHK 2000** könnte man das besichtigte Wohngebäude mit folgenden Gebäudetypen vergleichen:

Einfamilien – Reihenhäuser; Typ 2.11, Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, Baujahr 1970 – 1984; Ausstattungsstandard Mittelhaus, einfach

Typ 2.11 1986,		668,67 Euro/m <sup>2</sup>
1986, gemittelt	668,67 / 2,95	226,67 Euro/m <sup>3</sup>
Korrekturfaktor für Länder:	1,075	
Korrekturfaktor für Ortsgröße:	0,925	664,91 Euro/m <sup>2</sup>
		225,39 Euro/m <sup>3</sup>

### **Baukosten, stichtagbezogen indiziert:**

**Anmerkung:** Nachfolgende Preisindizes für Bauwerke lt. Statistischen Bericht des Bayerisches Landesamtes für Statistik u. Datenverarbeitung, Stand Februar 2024!

664,91 Euro/m <sup>2</sup> / 77,3 x 161,1	1.385,73 Euro/m <sup>2</sup>
225,39 Euro/m <sup>3</sup> / 77,3 x 161,1	469,73 Euro/m <sup>3</sup>
Durchschn. Wert demnach, stichtagbezogen:	<b>1.385,73 Euro/m<sup>2</sup></b>
Durchschn. Wert demnach, stichtagbezogen:	<b>469,73 Euro/m<sup>3</sup></b>

**Anmerkung:** - Baukosten entsprechend Tab. n. M. **Vogels** – Baukosten verschiedener Gebäude (siehe Anlage!).

**- die Beträge entsprechen einem Kubikmeterpreis für 1991!**

Einordnung: die Einordnung in Gebäudetypen erfolgt nach Tab. 2.20 (B) – Baukosten für Einfamilienhäuser – aus „Grundstück – u. Gebäudebewertung – marktgerecht“ n. M. Vogels.

**Baukosten (1991 = 100):**

für Reihemittelhaus (2 Vollgeschosse; Dachgeschoss ausgebaut);

EG, OG, DG	
einfach	189,18 Euro/m <sup>3</sup>
unteres Mittel	224,97 Euro/m <sup>3</sup>
KG	132,94 Euro/m <sup>3</sup>

Wohngebäude

KG	192,09 m <sup>3</sup> x 132,94 Euro/m <sup>3</sup>	25.536,44 Euro
EG, OG, DG	669,93 m <sup>3</sup> x 207,08 Euro/m <sup>3</sup>	138.729,10 Euro
-----		
	862,02 m <sup>3</sup>	164.265,54 Euro

Durchschnittlicher Wert: 190,56 Euro/m<sup>3</sup>

**Baukosten, stichtagbezogen indiziert:**

**Anmerkung:** Nachfolgende Preisindizes für Bauwerke lt. Statistischen Bericht des Bayerisches Landesamtes für Statistik u. Datenverarbeitung, Stand Februar 2024!

190,56 Euro/m<sup>3</sup> / 68,1 x 161,1

450,80 Euro/m<sup>3</sup>

Durchschn. Wert demnach, stichtagbezogen: **450,80 Euro/m<sup>3</sup>**

Garagengebäude:

**Anmerkung:** Nach NHK **NHK 2000** könnte man die besichtigten, integrierten Garagen mit folgenden Gebäudetypen vergleichen:

Typ 28.1 – 28.2, 29, Anhang, Kleingarage, freistehend

242,50 Euro/m<sup>2</sup>

242,50 Euro/m<sup>2</sup>

242,50 Euro/m<sup>2</sup> / 2,75 m

88,18 Euro/m<sup>3</sup>

Korrekturfaktor für Länder: 1,075

Korrekturfaktor für Ortsgröße: 0,925

241,14 Euro/m<sup>2</sup>

87,68 Euro/m<sup>3</sup>

**Baukosten, stichtagbezogen indiziert:**

241,50 Euro/m<sup>2</sup> / 77,3 x 161,1

503,31 Euro/m<sup>3</sup>

87,68 Euro/m <sup>3</sup> / 77,3 x 161,1	182,73 Euro/m <sup>3</sup>
Durchschn. Wert demnach, stichtagbezogen:	503,31 Euro/m <sup>2</sup>
Durchschn. Wert demnach, stichtagbezogen:	182,73 Euro/m <sup>3</sup>

**Anmerkung:** - Baukosten entsprechend Tab. n. M. **Vogels** – Baukosten verschiedener Gebäude (siehe Anlage!).

**- die Beträge entsprechen einem Kubikmeterpreis für 1991!**

Einordnung: die Einordnung in Gebäudetypen erfolgt nach Tab. 2.23 – Baukosten für Garagen – aus „Grundstück – u. Gebäudebewertung – marktgerecht“ n. M. Vogels.

**Baukosten (1991 = 100) :**  
für Einzelgaragen

einfach	86,92 Euro/m <sup>3</sup>
---------	---------------------------

**Baukosten, stichtagbezogen indiziert:**

86,92 Euro/m <sup>3</sup> / 68,1 x 161,1	205,62 Euro/m <sup>3</sup>
Durchschn. Wert demnach, stichtagbezogen:	<b><u>205,62 Euro/m<sup>3</sup></u></b>

### Wohngebäude, Garagengebäude:

**Anmerkung** zu den Werten: Es ist eine offensichtliche Differenz der angegebenen Baukosten aus beiden Literaturangaben vorhanden. Beim Garagengebäude ist die tatsächliche Höhe bezüglich Bruttogrundfläche zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass die Ausgangsdaten für die Ermittlung solcher Werte stets unterschiedlich sind, im Einzelnen auch nicht nachvollziehbar und nicht herleitbar sind, wird wie folgt gemittelt:

Ermittlung der zum Ansatz kommenden Werte aus o. g. Daten:

Wohngebäude n. NHK

1.385,73 Euro/m <sup>2</sup>	x 322,09 m <sup>2</sup>	446.329,28 Euro
469,73 Euro/m <sup>3</sup>	x 862,02 m <sup>3</sup>	404.916,65 Euro
i.M.		425.622,97 Euro

Wohngebäude n. Vogels

450,80 Euro/m <sup>3</sup>	x 862,02 m <sup>3</sup>	388.598,62 Euro
----------------------------	-------------------------	-----------------

Garagengebäude n. NHK

503,31 Euro/m <sup>2</sup>	x 19,38 m <sup>2</sup> / 2,75x4,425	15.695,31 Euro
182,73 Euro/m <sup>3</sup>	x 85,75 m <sup>3</sup>	15.669,10 Euro
i.M.		15.682,21 Euro

Garagengebäude n. Vogels		
205,62 Euro/m <sup>3</sup>	x 85,75 m <sup>3</sup>	17.631,02 Euro
Wohngebäude gemittelt:		
(425.622,97 + 388.598,62) /2		407.110,80 Euro
Garagengebäude gemittelt:		
(15.682,21 Euro + 17.631,02) /2		16.656,62 Euro

**Abwägung** der zum Ansatz kommenden Werte: Die dann ermittelten Werte erscheinen für den jeweiligen Gebäudetyp plausibel.

#### Wohngebäude

Neuwert 2024	407.110,80 Euro
--------------	-----------------

#### Garagengebäude

Neuwert 2024	16.656,62 Euro
--------------	----------------

#### 4.4.2 Baunebenkosten

##### Wohngebäude

Neuwert 2020	407.110,80 Euro
in Ansatz 14 % aus 407.110,80 Euro	56.995,51 Euro
	-----
Neuwert 2024, inkl. Baunebenkosten	464.106,31 Euro

Begründung: Baunebenkosten entsprechend NHK 00!

##### Garagengebäude

Neuwert 2024	16.656,62 Euro
in Ansatz 10 % aus 16.656,62	1.665,66 Euro
	-----
Neuwert 2024, inkl. Baunebenk.	18.322,28 Euro

Begründung: Baunebenkosten entsprechend NHK 00!

#### 4.4.3 Wertminderung wg. Alters

**Wohngebäude, Garagengebäude:** Ursprungsbaujahr 1983 (Lt. vorliegenden Unterlagen).

Fiktives Baujahr: 1986 – siehe oben!

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt: Einfam.-wohnhäuser 60 bis 100 Jahre

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt: Einfam.-wohnhäuser 80 bis 100 Jahre

**Wohngebäude, Garagengebäude:** Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

**Anmerkung:** Im Alter 0 beträgt der Restwert 100 % (theoretisch). Mit zunehmendem Alter, d. h. mit sinkender Restnutzungsdauer und folglich sinkender Qualität verringert sich der Restwert entsprechend. Nach Ablauf der durchschnittlichen Restnutzungsdauer haben die restlichen bestehenden Gebäude immer noch eine Restnutzungsdauer. An diesem Punkt ist noch nahezu die Hälfte aller Ausgangsobjekte vorhanden. Bei sehr gut unterhaltenen Gebäuden kann die „normale“ Restnutzungsdauer verlängert werden. Das gilt insbesondere für durchgreifend renovierte Gebäude. Für die Nutzungsdauer wesentlich u. maßgebend ist deshalb stets die Bauunterhaltung und hier insbesondere die Unterhaltung des Ausbaus.

**Begründung – Wohngebäude:** Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so lassen sich durch den Gebäudetyp, als auch durch die vorhandene, massive Bauweise, sowie durch das bereits erreichte Alter, eine mittlere Nutzungsdauer von 80 Jahren durchaus begründen.

**Begründung – Garagengebäude:** Das praktisch mit angebaute Garagengebäude hinsichtlich Nutzungsdauer gesondert zu betrachten wäre falsch, da gerade hier das „Schicksal“ des angebauten Garagengebäudes in unmittelbarer Abhängigkeit mit dem Wohngebäude steht!

Primär aufgrund des ca. 1996 erfolgten Ausbaus des Dachgeschosses, wurde ein fiktives Baujahr – 1986 – ermittelt. Augenscheinnahe, wurden seit der Erbauung im Jahr 1983 keinerlei nennenswerte Renovierungs-, Sanierungs- od. auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 1996). Jedoch ist diese, zum Stichtag, bereits wieder veraltet, technisch überholt. Allenfalls wurden kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, etc. durchgeführt.

Der Bau- u. Unterhaltungszustand der auf Grundstück Fl.-Nr. 281/93 aufstehenden baulichen Anlagen stellt sich kurz beschrieben wie folgt dar: Aufgrund der guten, konventionellen Bauweise konnte an den Rohbauteilen, den tragenden, elementaren Bauteilen, keinerlei gravierende Schäden oder auch Mängel festgestellt werden, welche negative Auswirkungen auf diese Bauteile hätten. Lediglich im Bereich Balkon Obergeschoss, ist im Bereich der nordöstlichen, vorspringenden Komunwand ein Abriss zu erkennen.

Der Innenausbau, ist vor allem durch Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren gekennzeichnet. Er wirkt verbraucht. Auch sind hier Beschädigungen v. Bauteilen (z. B. Innentüren, Wandoberflächen) sichtbar, sowie diverse, Zerstörungen (z. B. Gurtwickler, Rolläden). Die gesamte Gebäudetechnik ist veraltet, teils noch aus dem Baujahr gegeben. Die Heizanlage stammt aus 1996, die sanitären Anlagen großteils wohl aus dem Ursprungsbaujahr 1983, auch hier sind deutliche Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren vorhanden. Teils sind die sanitären Anlagen aufgrund Schädigung nicht zu benutzen, diese sind verbraucht.

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“, sowie „Zustand allgemein“. Die hier aufgeführten Mängel, Schäden sind allesamt reparabel, z. T. kann dies aber nur durch entsprechende umfangreiche Renovierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen erfolgen.

Nahezu Mängel- u. Schadensfreiheit kann beim zu bewertenden Gebäude keinesfalls unterstellt werden. Dies bewirkt auch hier gemäß § 6 ImmoWertV eine Verkürzung der Restnutzungsdauer, die nach sachverständigem Ermessen hier zum Stichtag mit mindestens

10 Jahren anzusetzen ist. Dies ist unter anderem vor allem mit den nicht durchgeführten Renovierungs-, Sanierungs- od. auch Modernisierungsmaßnahmen seit d. Baujahr 1983 zu begründen, vor allem wenn man einen „normalen“ Renovierungszyklus von ca. 20 – 30 Jahren zu Grunde legt, ist dieser hier bereits deutlich überschritten.

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“, sowie „Zustand allgemein“. ... S. o. entsprechend!

Geschätztes Alter zum Stichtag 2024 (2024 – 1986)		38 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer (80 – 38)	ca.	42 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer, korrigiert (Schäden, Mängel) 42 – 10 Jahre		32 Jahre

#### Garagengebäude (Anmerkung):

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt: Garagen 30 bis 40 Jahre

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt: Garagen 40 bis 60 Jahre

**Garage:** Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

**Begründung – Garage:** Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so stellt man fest, dass bei Ansatz eines gemittelten Wertes die Lebensdauer des Garagengebäudes in Kürze abläuft. Da jedoch das Garagengebäude zugehörig dem Wohngebäude ist, zudem fest mit dem Wohngebäude verbunden ist, teilt dieses, wie bereits oben beschrieben, das „Schicksal“ des Wohngebäudes, folglich ist von selbiger Gesamtnutzungsdauer auszugehen. Zum Zeitpunkt des Stichtags konnte das Garagengebäude zweckbestimmt genutzt werden.

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“, sowie „Zustand allgemein“. ... S. o. entsprechend!

#### 4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts

Wohngebäude:

Wertminderung in % =  $100 \times \text{Alter} / \text{GND} = 100 \times (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND}$

$$100 \times (80 - 32) / 80 = 60,00 \%$$

- Gebäudeneuwert 2024		464.106,31 Euro
- Wertminderung	464.106,31 Euro x 0,6000	- 278.463,79 Euro
		-----
		185.642,52 Euro

Garagengebäude:

$$100 \times (80 - 32) / 80 = 60,00 \%$$

- Gebäudeneuwert 2024		18.322,28 Euro
- Wertminderung	18.322,28 Euro x 0,6000	- 10.993,37 Euro
		-----
		7.328,91 Euro

Zeitwert Wohngebäude, Garagengebäude  
(185.642,52 + 7.328,91) Euro 192.971,43 Euro

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, 193.000,00 Euro  
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

**Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet 193.000,00 Euro**

#### **Wertminderung (Wohngebäude mit Garage) – soweit nicht gesondert aufgeführt:**

Ist beinhaltet, s. o., durch Verringerung der theoretischen Lebensdauer (10 Jahre) des Gebäudes, durch Berücksichtigung von nicht durchgeführten Renovierungs-, Sanierungs- od. Modernisierungsmaßnahmen, entsprechende Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren, Schäden, Mängel, etc.!

#### **4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung**

##### **Fl.-Nr. 281/93, Fl.-Nr. 281/91**

Für die Außenanlagen entsprechend DIN 267 (Einfriedungen, Geländeverarbeitung und –gestaltung, Abwasser- u. Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen mit aufstehendem Bewuchs), werden als Zeitwert nach sachverständiger freier Schätzung pauschal angesetzt:

An wesentlichen Außenanlagen einfacher bis durchschnittlicher Art sind vorhanden:

Siehe unter 3.2 Außenanlagen!

Fl.-Nr. 281/93, südöstlicher Gartenanteil: Terrasse, Rollkiesstreifen, befestigter Weg zum Gartenhaus, Gartenhaus, Einfriedungen, Zugang (Holztor) vom Linckeweg. Aufstehender Bewuchs.

Fl.-Nr. 281/93, nordwestlicher Grundstücksanteil: gemauerte Müllbox, Zugangstor, befestigter Zugang zum Wohngebäude. Einfriedungen, Rollkiesstreifen.

Fl.-Nr. 281/91, Zufahrtsgrundstück: Asphaltbelag, Radparkplatz, kleine Gartenflächen. Einfriedung, Grünstreifen mit Bewuchs aufstehend.

Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, Schächte, etc.. Die Außenanlagen stammen wohl primär aus dem Baujahr 1983.

Die Ermittlung des Wertes der Außenanlagen wird häufig auch pauschal geschätzt. Er beträgt etwa in % der Baukosten:

Bei einfachen Anlagen	2-4 %
Bei durchschnittlichen Anlagen	5-7 %
Bei aufwendigen Anlagen	8-12 %

**Anmerkung:** Bei beiden Bewertungsgrundstücken sind sehr einfache, allenfalls durchschnittlich gehaltene Außenanlagen gegeben, auch ist vor allem d. Zustand des südöstlichen Gartenanteils vom Grundstück Fl.-Nr. 281/93 zu berücksichtigen! Folglich ist ein Ansatz in Höhe von allenfalls 2,0 % für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/93 zu begründen. Zusammen, d. h. mit dem Anteil des unbebauten Bewertungsgrundstücks Fl.-Nr. 281/91, wird von einem frei geschätzten Ansatz in Höhe von 2,5 % ausgegangen, somit findet dieser Grundstücksanteil auch Berücksichtigung.

2,5 % aus 192.971,43 Euro	4.824,29 Euro
	-----
	4.824,29 Euro

**Außenanlagezeitwert, zum Stichtag, gerundet **4.800,00 Euro****

**Wertminderung (Außenanlage) wg. vorhandener, bei Begehung sichtbarer Mängel:**

Ist beinhaltet, die Ermittlung resultiert bereits aus dem bereinigten Gebäudewerten, durch Verringerung der theoretischen Lebensdauer (10 Jahre) des Gebäudes, durch Berücksichtigung von nicht durchgeführten Renovierungs-, Sanierungs- od. Modernisierungsmaßnahmen, entsprechende Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren, Schäden, Mängel, etc.!

**Die Summe der Sachwerte zum Stichtag, ergibt, gerundet:**  
**(193.000,00 + 4.800,00) Euro = 197.800,00 Euro**

**4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)**

Die Ertragswertermittlung zeigt grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit eines Objektes auf. Auch wenn es sich bei einem zu bewertenden Anwesen möglicherweise um ein solches handelt, das üblicherweise kein Renditeobjekt ist, kann eine Ertragswertermittlung auf der Grundlage vergleichbarer Mieten nützliche Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit des Objektes geben.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Umlagen, nicht objektspezifische Leistungen und Mehrwertsteuerzahlungen werden hierbei ebenso wenig berücksichtigt wie mit vermietete oder – verpachtete Einrichtungsgegenstände oder Dienstleistungen.

Den Einnahmen werden zugrunde gelegt die für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbaren Quadratmetermieten auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen wie Mietenspiegel, örtliche Presse und Maklerauskünfte sowie eigener Erfahrungswerte, die mit den üblicherweise anzurechnenden und anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen sind. Die entsprechend zugrunde gelegten Maße werden den evtl. zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, bzw. werden vor Ort am Objekt genommen.

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes. Letzterer ergibt sich aus dem für das Objekt empirisch ermittelten objekt-, lage- und marktspezifischen Liegenschaftszins. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Sie werden pauschal abgezogen entsprechend den Angaben der II. BV in der zum Stichtag jeweils gültigen Fassung, sowie mit einem entsprechenden Prozentsatz von den Einnahmen.

Bestehende vertragliche Bindungen werden, soweit sie bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt.

Der sich aus den dargestellten Ermittlungen ergebende Jahresreinertrag wird vervielfältigt mit dem sich aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem zugrundegelegten Liegenschaftszins ergebenden Rentenbarwertfaktor.

Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Da der theoretisch ermittelte Gebäudeertragswert keine möglicherweise bestehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese ebenso wie bei d. Ermittlung des Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

#### **4.5.1 Gebäudeteile**

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Grundstücksgröße: 202 m<sup>2</sup>

#### **4.5.2 Vermietbarkeit des Objektes**

Man kann von wenig Fluktuation bei einem derartigen Objekt ausgehen, d. h., häufige Mieterwechsel (Wohnnutzung unterstellt) werden hier nicht stattfinden – sofern das Objekt ordentlich bewirtschaftet ist. Das Wohngebäude, als auch das frei stehende Garagengebäude wird seit seiner Bebauung bis heute, folglich auch zum Stichtag 26.04.2024, zweckbestimmt von den jeweiligen Eigentümer genutzt. Zum Stichtag ist das gegenständliche Objekt, aufgrund Zustand, etc., nur bedingt zu vermieten. Einerseits ist der Zustand des Objektes hinsichtlich der Mietpreisfindung zu berücksichtigen, andererseits ist eine stete Nachfrage nach sehr günstigen, bezahlbaren, Wohnraum sehr wohl vorhanden. Folglich ist die Vermietbarkeit eines derartigen Objektes im Zustand der Besichtigung als allenfalls „befriedigend“ zu bezeichnen. Hingegen ist das Garagengebäude zum Stichtag 26.04.2024, jederzeit zu vermieten.

#### **4.5.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe**

Siehe unter 3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen!

#### **4.5.4 Anzusetzende Mieten**

Datenquellen - die vom Gutachter berücksichtigten Daten stammen vorwiegend aus folgenden Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten, vermieteten Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser.
- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.

- Auseinandersetzung mit diversen Datenerhebungen:  
 Mietspiegel (soweit vorhanden) von vergleichbaren Städten, soweit auch verwertbar.  
 RDM- u. VDM Preisspiegel  
 Daten anderer Immobilienfirmen

- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Aufgrund der jahrelangen Erfahrung im Gutachterausschuss, ist es gesichert, dass das dem SV zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

#### 4.5.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber)

Eingangsdaten:	Gebäudewert Wohngebäude	185.642,52 Euro
	Bodenwert, anteilig n. Bruttogrundfl.	77.892,21 Euro
		(ca. 95 %)
	Gebäudewert Garagengebäude	7.328,91 Euro
	Bodenwert, anteilig n. Bruttogrundfl.	4.099,59 Euro
		(ca. 5 %)
	Bodenwert (gesamt)	81.991,80 Euro
	Wohnfläche	166,26 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	15,85 m <sup>2</sup>

Gebäudewert: 185.642,52 Euro                      Bodenwert: 81.991,80 Euro x 0,95

Restn.-dauer: 32 Jahre                                      (ca. 192 m<sup>2</sup>, anteilig)

dividiert durch

Vervielfältiger 21,85

2,50 % Liegenschaftszins

ergibt Ertragsanteil

aus Gebäude 8.496,23 Euro

ergibt Ertragsanteil

aus Grund u. Boden 1.947,31 Euro

Reinertrag aus Grundstück

10.443,54 Euro

Bewirtschaftungskosten(21 %)

2.776,13 Euro

-----

Jahresrohertrag

13.219,67 Euro

/ 166,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche

/ 12 Monat

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 6,63 Euro/m<sup>2</sup>!

**Anmerkung:** der hier ermittelte Mietpreis resultiert großteils aus dem aktuellen Zustand des Gebäudes. Im guten Zustand wären übliche Mieten von mindestens 8,00 – 10,50 Euro/m<sup>2</sup> zu erzielen!

#### 4.5.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung

Es ist hier auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Zustand und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit, Zustand und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Stadt / Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Städten / Gemeinden zu belegen sind) sind dem SV in entsprechender Zahl bekannt.

Für die Stadt Waldkraiburg liegt kein aktueller Mietpreisspiegel vor, auch nicht für den Landkreis Mühldorf a. Inn oder auch den benachbarten Landkreis Altötting. Es ist jedoch bekannt, dass derzeit Mieten von ca. 5,50 – 12,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, je nach Lage, Zustand, Alter, Größe des Objektes, etc., bezahlt werden. Für vergleichbare Objekte, mit ähnlichem Zustand (Teilinstandsetzung beim Bewertungsobjekt vorausgesetzt) sind Mieten allenfalls in Höhe von ca. 5,50 – 7,00 Euro/m<sup>2</sup> (i. M. 6,25 Euro/m<sup>2</sup>) anzusetzen. Für Garagenstellplätze werden derzeit Mieten von ca. 35,00 – 55,00 Euro/Stpl., bezahlt.

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Wohnungsmieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilien mit mittleren bis guten Wohnwert in der gegebenen Lage zwischen 8,00 – 12,00 Euro/m<sup>2</sup> (i. M. 10,00 Euro/m<sup>2</sup>), jeweils zum Stichtag. Jedoch ist beim Bewertungsobjekt der Zustand zu berücksichtigen! Entsprechend ist die vorgenannte Spanne, welche einen sehr guten Zustand des Mietobjektes voraussetzt, zu mindern, was folglich wiederum die vorgenannte Spanne in Höhe von ca. 5,50 – 7,00 Euro/m<sup>2</sup> ergibt!

Aus den o. g. Spannen ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis in Höhe von ca. 6,25 Euro/m<sup>2</sup>. Der aus der Sachwertermittlung hergeleitete Mietpreis in Höhe von 6,63 Euro/m<sup>2</sup> liegt im Bereich der beiden genannten Spannen. Er berücksichtigt bereits zum Teil den Zustand des Objektes, da die Ableitung aus dem Sachwert erfolgte. Der ermittelte Mietpreis aus der Sachwertermittlung beinhaltet ausschließlich Wohnflächen, d. h., hier ist das Garagengebäude nicht beinhaltet. Desweiteren ist der Mietpreis durch die Grundstücksgröße beeinflusst. Folglich ist dieser entsprechend abzuwägen.

Bei einer Baujahrsklasse 1986 (fiktives Baujahr) und mittlerer Wohnlage, bewohnbarer, jedoch aufgrund fehlender Renovierungsmaßnahmen vernachlässigter Zustand, etc., ist zunächst ein Wert zwischen 5,50 – 6,50 Euro/m<sup>2</sup> angebracht; dies entspricht auch den Marktkenntnissen des Gutachterausschusses und den Angaben verschiedener Makler. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Grundstücksgröße, etc., ist der aus dem Sachwert resultierende Mietwert entsprechend zu reduzieren / anzupassen! Auch ist dies damit zu begründen, dass der Sachwert üblicherweise deutlich über den Ertragswert liegt, gerade bei derartigen Objekten mit Villencharakter.

Für Garagenstellplätze werden üblicherweise im Landkreis Mühldorf ca. 35,00 – 50,00 Euro/Stellplatz bezahlt, unter anderem auch bis zu 55,00 Euro, falls örtlich nur ein geringes Angebot für Garagenstellplätze besteht.

**Für die Rohertragsaufstellung wird deshalb von folgenden, nachhaltig erzielbaren Mietpreisen ausgegangen:**

<b>Erzielbarer Mietpreis für:</b>	<b>Wohnflächen</b>	<b>6,00 Euro/m<sup>2</sup></b>
<b>Erzielbarer Mietpreis für:</b>	<b>Garagenflächen</b>	<b>2,85 Euro/m<sup>2</sup></b>

Begründung: Damit liegt man im Bereich der vorgenannten Spannen, zudem berücksichtigt man die aufgeführten Aspekte aus der Sachwertermittlung, sowie die Notwendigkeit einer Teilinstandsetzung vor Vermietung!

#### 4.5.6 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig u. nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen u. Grundschulden od. sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

##### - Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der sich nach folgender Formel ergibt:

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

$$V = q - 1 / q - 1 * 1/q$$

##### - Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Die Verwaltungskosten können 3 - 5 v. H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 – 3 v. H..

##### - Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen u. sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

##### - Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung u. Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern od. sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutz- od. Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden.

Die Literatur gibt hier für Einfamilienhäuser mit entsprechender Baujahrsklasse ca. 8 v. H. vor. Jedoch aufgrund nicht durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen (vor allem technische Gebäudeausrüstung), etc., ist eine Erhöhung der

Instandhaltungskosten zu begründen. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 10 – 14 v. H..

#### - Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- u. Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „ ... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände od. Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht ...“. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf stehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 – 3 v. H..

#### 4.5.7 Wohngebäude, Jahresrohertragsaufstellung: Garagengebäude, Stellplatz / Stellplatznutzungsrecht, Jahresrohertragsaufstellung:

Anzusetzende Wohnflächen, EG, OG, DG:	166,26 m <sup>2</sup>
Anzusetzende Nutzfläche EG:	15,85 m <sup>2</sup>

#### Wohngebäude

166,26 m <sup>2</sup> x 6,00 Euro/m <sup>2</sup> x 12	11.970,72 Euro
---	----------------

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte Wertminderung beim Wohngebäude:

Verwaltungskosten	03,00 %
Betriebskosten	03,00 %
Instandhaltungskosten	12,00 %
Mietausfallwagnis	03,00 %

Bewirtschaftungskosten gesamt 21 %	-	2.513,85 Euro
------------------------------------	---	---------------

<b>Jährlicher Reinertrag Wohngebäude</b>		<b>9.456,87 Euro</b>
--	--	----------------------

Grundstücksfläche: 95 % d. Gesamtfläche

Abzug der Bodenwertverzinsung:

81.991,80 Euro x 0,95

Bodenverzinsung bei

einem Bodenwert von, 81.991,80 Euro x 0,95

und einem Liegenschaftszinssatz von	2,50 %	-	1.947,31 Euro
-------------------------------------	--------	---	---------------

<b>Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung</b>		<b>7.509,56 Euro</b>
--	--	----------------------

Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages unter Zugrundelegung eines Liegenschaftszinssatzes für Mietwohngrundstücke von 2,50 %.

Rentenbarwertfaktor bei einer

durchschnittlichen Restnutzungsdauer von ca. 32 Jahren

und einem Liegenschaftszinssatz von: 2,50 % 21,85

<b>164.083,89 Euro</b>
------------------------

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, 1640083,89 Euro  
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

**Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet 164.000,00 Euro**

### Garagengebäude

15,85 m<sup>2</sup> x 2,70 Euro/m<sup>2</sup> x 12 513,54 Euro

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte  
Wertminderung beim Garagengebäude:

Verwaltungskosten	02,00 %
Betriebskosten	03,00 %
Instandhaltungskosten	08,00 %
Mietausfallwagnis	02,00 %

Bewirtschaftungskosten gesamt 15 % - 77,03 Euro

**Jährlicher Reinertrag Wohngebäude 436,01 Euro**

Grundstücksfläche: 05 % der Gesamtfläche  
Abzug der Bodenwertverzinsung:

Bodenverzinsung bei  
einem Bodenwert von, 81.991,80 Euro x 0,05  
und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % - 102,49 Euro

**Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung 334,02 Euro**

Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages unter Zugrundelegung eines Liegenschaftszinssatzes für Mietwohngrundstücke von 2,50 %.

Rentenbarwertfaktor bei einer  
durchschnittlichen Restnutzungsdauer von ca. 32 Jahren  
und einem Liegenschaftszinssatz von: 2,50 % 21,85 **7.298,34 Euro**

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, 7.298,34 Euro  
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

**Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet 7.300,00 Euro**

### Wertminderung – soweit nicht gesondert aufgeführt:

Ist beinhaltet, s. o., durch Verringerung der theoretischen Lebensdauer der Gebäude, durch Berücksichtigung von Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren, Schäden, Mängel, von notwendigen Reparatur- u. Instandsetzungskosten!

### **Stellplatz / Stellplatznutzungsrecht**

**Anmerkung:** bei einer angenommenen Stellplatzmiete in Höhe von ca. 12,00 – 14,00 Euro/Stpl. je Monat, beträgt der jährliche Rohertrag ca. 144,00 – 168,00 Euro. Davon abzuziehen wären Bewirtschaftungskosten, sowie die Bodenwertverzinsung (2,5 %). Betrachtet man die Stellplatzfläche allein (ohne eigentlich benötigte Zufahrt!), d. h., 20,4 m<sup>2</sup> x 405,90 Euro/m<sup>2</sup> = 8.280,36 Euro, so resultiert daraus, dass die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung den jährlichen Rohertrag übersteigen. Folglich erfolgt für das Stellplatznutzungsrecht hier kein Ansatz!

**Die Summe der Ertragswerte zum Stichtag, ergibt, gerundet:**  
**(164.000,00 + 7.300) Euro = 171.300,00 Euro**

### **4.6 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte**

Siehe unter 2.1 Grundbuchangaben!

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1  
 Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 2

Stellplatzbenutzungsrechte: für jeweiligen Eigentümer von Fl.-Nr. 281/12, 281/92, 281/93 und 281/94

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2  
 Lfd. Nr. d. betr. Grundstücke – 2

Für den Freistaat Bayern

Nr. 1, 2 gem. Bewilligung vom 20.06.1985 / 05.07.1985 im Gleichrang eingetragen am 21.10.1985; von 142/4348 übertragen am 18.10.1988.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 25/23); eingetragen am 06.09.2023.

Lt. vorliegender Urkunde ist dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 281/93 der Stellplatz Nr. 2 zugeordnet. Lt. beiliegenden Plan sind gesamt vier Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet, diese sind ab der Joseph-Haydn-Str. fortlaufend von 1 – 4 nummeriert, folglich ist dem Grundstück Fl.-Nr. 281/93 der zweite Stellplatz ab d. Erschließungsstraße zugeordnet.

Die Pflicht zur Unterhaltung des Stellplatzes und die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Stellplatzes obliegt jeweils dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

Es handelt sich um ein Stellplatznutzungsrecht, welches sich die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 281/12, 281/92, 281/93 und 281/94, gegenseitig als Grunddienstbarkeit eintragen ließen. Je Stellplatz wird hierfür eine Fläche von 3 x

6,80 m (20,40 m<sup>2</sup>) beansprucht, sozusagen als Teil des Miteigentums an Grundstück Fl.-Nr. 281/91.

Nachdem es sich um ein gegenseitiges Nutzungsrecht handelt, welches gleiche Vor- u. Nachteile aller Berechtigten mit sich bringt, wird vorsorglich nach sachverständigem Ermessen für die o. g. Grunddienstbarkeit

ein **Erinnerungswert in Höhe von 100,00 Euro** für angemessen erachtet.

Auch die Grunddienstbarkeit zugunsten des für den Freistaat Bayern bezieht sich auf das Stellplatznutzungsrecht der jeweiligen Eigentümer, auch hier ist jeder der Eigentümer im gleichen Maße betroffen. Eine Wertminderung stellt die Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats nicht dar. Vorsorglich wird auch hier nach sachverständigem Ermessen für die o. g. Grunddienstbarkeit

ein **Erinnerungswert in Höhe von 100,00 Euro** für angemessen erachtet.

## 5. GESAMTWÜRDIGUNG

Allgemeines:

<b>Fl.-Nr. 281/93</b>	
<b>Bodenwert (202 m<sup>2</sup>)</b>	<b>82.000,00 Euro</b>
<b>Sachwerte</b>	<b>193.000,00 Euro</b>
	<b>4.800,00 Euro</b>
	-----
<b><u>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,</u></b>	<b><u>279.800,00 Euro</u></b>

(Ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten od. Lasten!)

<b>Fl.-Nr. 281/91 – 1/4 Miteigentumsanteil</b>	
<b>Bodenwert (273/4 m<sup>2</sup>)</b>	<b>27.700,00 Euro</b>
	-----
<b><u>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,</u></b>	<b><u>27.700,00 Euro</u></b>

(Ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten od. Lasten!)

<b>Fl.-Nr. 281/93</b>	
<b>Bodenwert (202 m<sup>2</sup>)</b>	<b>82.000,00 Euro</b>
<b>Ertragswerte</b>	<b>171.300,00 Euro</b>
	-----
<b><u>Die Summe der Boden- u. Ertragswerte ergibt,</u></b>	<b><u>253.300,00 Euro</u></b>

(Ohne Berücksichtigung v. evtl. gegebenen Rechten od. Lasten!)

### Verhältnis Sachwert zu Ertragswert (Fl.-Nr. 281/93)

Bei jeder Grundstücksbewertung ist abschließend zu klären, ob als Festsetzungsgrundlage überwiegend vom Sachwert, vom Ertragswert oder auch von Vergleichswerten auszugehen ist.

Evtl. Erwerber werden ein Grundstück allein aus Ertragsgesichtspunkten bewerten, vor allem dann, wenn Mieteinnahmen erzielt werden sollen. Jedoch spricht hier die Art des Gebäudes – Einfamilienhaus / Reihenmittelhaus – nicht dafür.

Bei dem zu bewertenden Reihenmittelhaus mit angebaute Garage handelt es sich um ein Objekt, welches in erster Linie für den **Eigenbedarf** bestimmt ist. Der Verkehrswert ist nach der einschlägigen Fachliteratur bei Objekten dieser Art, die primär Eigennutzungszwecken dienen, vom Sachwert, unter Berücksichtigung einer Marktanpassung abzuleiten.

Der Ertragswert ist hier sekundär.

Der Sachwert kann jedoch nicht als „bloßer Substanzwert“ losgelöst von seiner wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit verstanden werden! Der ermittelte Sachwert entspricht auch unter Berücksichtigung „sonstiger“ den Wert beeinflussender Umstände i. d. R. (noch) nicht dem Verkehrswert! Hierzu bedarf es noch einer Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2024. Dies erfolgt mit Hilfe von Marktanpassungszu- od. – abschlägen.

### Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktgängigkeit):

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

#### Anmerkung:

Es ist stets die Marktgängigkeit des Objektes zu prüfen, das heißt, ob zum Stichtag eine entsprechende Nachfrage bejaht werden kann. Dies erfolgt mit Hilfe von Marktanpassungs-Sachwertfaktoren.

Letztendlich ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt Besonderheiten aufweist, welche den Wert zusätzlich beeinflussen.

Dem zuständigen Gutachterausschuss Mühldorf liegen für derartige Objekte keine aktuellen Marktanpassungs-Sachwertfaktoren vor. Die zum Stichtag vorliegenden stammen aus einem älteren Auswertungszeitraum und sind nicht mehr zeitgemäß, auch entsprechen diese nicht mehr dem aktuellen Marktgefüge.

Nach dem neuesten Marktbericht des Maklerverbandes IVD Süd ist spezifisch bei älteren Bestandsimmobilien, insbesondere mit veralteten technischen Anlagen (Heizung) ein Preisrückgang von bis zu 10 % zu verzeichnen.

Die Gegebenheiten vor Ort, sowie die zum Zeitpunkt des Stichtags herrschende Lage auf dem Grundstücksmarkt können die Verwertung eines solchen Objektes jedoch erschweren, so dass mit z. T. erheblich über das übliche Maß hinausgehenden Verkaufszeiten u. Investitionen gerechnet werden muss. Zum Stichtag ist zumindest eine fallende Tendenz bezüglich Nachfrage am Immobilienmarkt zu beobachten.

Verkäuflichkeit:	Abschlag in %
-----	-----
gut	0

befriedigend	0-10
eingeschränkt	10-20
schwierig	30-40
schlecht	50-60
-----	

Nach den Erfahrungssätzen wäre das gegenständliche Objekt am Immobilienmarkt (im freien Markt, zum Stichtag als zumindest „**befriedigend verwertbar**“ einzustufen. Folglich ist ein Abschlag in Höhe von 2,5 v. H. als angemessen und marktgerecht zu betrachten.

Der Marktanpassungsfaktor wird daher mit 2,5 % als marktgerecht in Ansatz gebracht:

<b>Fl.-Nr. 281/93</b>		
<b>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,</b>		<b>279.800,00 Euro</b>
Marktanpassungsfaktor 2,5 %	-	6.995,00 Euro
		-----
<b>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt, korrigiert :</b>		<b>272.805,00 Euro</b>
<b>Fl.-Nr. 281/91 1/4 Miteigentumsanteil</b>		
<b>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,</b>		<b>27.700,00 Euro</b>
Marktanpassungsfaktor 2,5 %	-	692,50 Euro
		-----
<b>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt, korrigiert :</b>		<b>27.007,50 Euro</b>

Ausgehend vom **Sachwert** und **ohne** Berücksichtigung v. evtl. Rechten u. Lasten, sowie Berücksichtigung aller Schäden u. Mängel, erhält man:

<b>Fl.-Nr. 281/93</b>		
<b>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt, korrigiert u. gerundet:</b>		<b>273.000,00 Euro</b>
(Ohne Berücksichtigung v. evtl. gegebenen Rechten od. Lasten!)		
<b>Fl.-Nr. 281/91 – 1/4 Miteigentumsanteil</b>		
<b>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt, korrigiert u. gerundet:</b>		<b>27.000,00 Euro</b>
(Ohne Berücksichtigung v. evtl. gegebenen Rechten od. Lasten!)		

Ausgehend vom **Ertragswert** und **ohne** Berücksichtigung der nicht gegebenen Rechten u. Lasten, sowie Berücksichtigung aller Schäden u. Mängel, erhält man:

<b>Fl.-Nr. 281/93</b>		
<b>Die Summe der Boden- u. Ertragswerte ergibt,</b>		<b>253.300,00 Euro</b>
(Ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten od. Lasten!)		
<b>Fl.-Nr. 281/91 – 1/4 Miteigentumsanteil</b>		
<b>Die Summe der Boden- u. Ertragswerte ergibt,</b>		<b>27.700,00 Euro</b>
(Ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten od. Lasten!)		

**Sonstige Gegebenheiten**, die den Wert des Objektes beeinflussen könnten, sind nicht bekannt geworden.

Nachdem es sich bei der Ermittlung des Verkehrswertes auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung immer nur um eine Schätzung handelt, ist der ermittelte Betrag entsprechend den üblichen Rundungsregeln auf die ersten Stellen zu runden.

**Resümee:** Die Ergebnisse der jeweiligen Bewertungsmethode müssen im Rahmen der von der höchstrichterlichen Rechtsprechung als üblich bezeichneten Spanne von +/- 10 % eines Mittelwertes liegen. Aufgrund der Heranziehung von bekannten Vergleichspreisen, die Berücksichtigung der Erschließungskosten, Ausbaukosten, etc., sowie durch die Betrachtung der maßgeblichen Richtwerte, kann deshalb angenommen werden, dass die ermittelten Werte den jetzigen Marktverhältnissen entsprechen und somit der Forderung des § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre“, entspricht.

## **6. ERGEBNIS**

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten gilt zum Stichtag 26.04.2024 folgender Verkehrswert:

### **Für Grundstück Fl.-Nr. 281/93**

(ohne Berücksichtigung d. im Grundbuch eingetragenen Lasten)

**273.000,00 Euro**

### **Für Grundstück Fl.-Nr. 281/91**

(ohne Berücksichtigung d. im Grundbuch eingetragenen Lasten)

**27.000,00 Euro**

Ich versichere hiermit dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Rücksicht auf Personen und Parteien erstellt zu haben; an seinem Ergebnis bin ich persönlich nicht interessiert.

Engfurt, den 01.08.2024

Datum: .....

Erstellt durch, .....

(Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing.,  
Mitglied im Gutachterausschuß  
Landkreis Mühldorf a. Inn

## 7. Ergänzende Angaben

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen maßgebende Rechtsnormen:

**- BauGB**

Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

**- BauNVO**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der jeweils gültigen Fassung.

**- BayBO**

Bayerische Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung.

**- ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, in der jeweils gültigen Fassung.

**- WertR**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, in der jeweils gültigen Fassung.

**- GutachterausschussV**

Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung u. die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

### 7.2 Wertermittlungsliteratur

Im Wesentlichen verwendete Fachliteratur:

**- Kleiber / Simon**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch (6. Auflage)

**- Vogels**

Grundstücks- u. Gebäudebewertung marktgerecht (5. Auflage)

**- Ross-Brachmann**

Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 30. Auflage)

**Sprengnetter**

Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien Bände I-III, Lehrbuch Bände IV-IX

**Rössler / Langner**

Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten

**Klaus B. Gablenz**

Grundstückswertermittlung

**Kronenbitter, Rechtsanwalt**

Seminarunterlagen Januar 2000, Stuttgart

**Kröll**

Rechte u. Lasten in der Wertermittlung, Seminarunterlagen März 2001, Stuttgart

**Kröll / Hausmann / Rolf**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken;  
(Überarbeitete und erweiterte Auflagen 2015)

**Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung  
von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)  
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2010)

**Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung  
von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)  
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2014)

**Prof. Kleiber / Prof. Simon**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2012)

**Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Prof. Simon**

Ermittlung von Marktwerten / Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie  
Zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der Immo-WertV  
Bundesanzeiger-Verlag (8. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2017)