

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Vierzimmer-Eigentumswohnung mit Garage,
mit Erbbaurecht an Grundstück Fl.-Nr. 352/6, Gemarkung Garching
Föhrenstraße 18, 84518 Garching a.d.Alz

durch:

Dipl.-Ing. (FH) Anton Hell
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Altötting
Gartenstraße 12
84518 Garching a.d.Alz
Tel: 08634/66474
E-Mail: Anton_Hell@web.de



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 05.09.2025 ermittelt mit

Verkehrswert Wohnung und Garage Nr. W2: 205.000 €
(ohne Berücksichtigung des Erbbauszinses)

Die Photovoltaikanlage konnte wegen fehlender Unterlagen nicht bewertet werden.
Die Unterlagen wurden auch vom Bayernwerk Netz GmbH nicht zur Verfügung
gestellt. Die Photovoltaikanlage ist nicht eindeutig einer Wohnung zuordenbar
Az.: K 14/24

Beschreibung

Objektart:	4-Zimmer-Eigentumswohnung (W2) mit Garage auf Erbbaugrundstück
Grundstücksadresse:	Föhrenstraße 18, 84518 Garching a.d.Alz
Grundbuch:	Garching Wohnungs- und Teilerbbaugrundbuch Blatt: 812A Flurstück: 352/6 Größe (m²): 1.146
Verkehrswert:	205.000 Euro (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)
Auftraggeber:	Amtsgericht Mühldorf a. Inn Innstraße 1 84453 Mühldorf a. Inn
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	05.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten	4
Objektdaten	4
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	8
Gebäudebeschreibung	9
Bodenwertermittlung	13
Sachwertermittlung	14
Vergleichswertermittlung	15
Ertragswertermittlung	15
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes	16
Notizen des Bearbeiters	17
Anlagen	17

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	07.03.2025 und 25.03.2025
Wertermittlungsstichtag	05.09.2025
Baujahr	1979 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage 1989 Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses sowie Neubau von Garagen
Restnutzungsdauer	38 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,0 %

Vierzimmer-Eigentumswohnung mit Garage	
Wohnfläche	rd. 98 m²
Bodenwertanteil	146.100,00 Euro
Bodennutzung des Erbbaurechts	96.000,00 Euro
Summe Sachwert (schadensfrei)	./.
Minderung Baumängel und Schäden	- 23.000,00 Euro
Summe Sachwert	./.
Rohertrag	9.780,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.956,00 Euro / Jahr
Ertragswert (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)	202.600,00 Euro
Vergleichswert	./.
Verkehrswert (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)	205.000 Euro

Die Photovoltaikanlage konnte wegen fehlender Unterlagen nicht bewertet werden. Die Unterlagen wurden auch vom Bayernwerk Netz GmbH nicht zur Verfügung gestellt. Die Photovoltaikanlage ist nicht eindeutig einer Wohnung zuordenbar

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	K 14/24
Ortstermin:	07.03.2025 und 25.03.2025
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2025
 Auftraggeber:	 Amtsgericht Mühldorf a. Inn Innstraße 1 84453 Mühldorf a. Inn
 Zweck des Gutachtens:	 Zwangsversteigerung

Erbbaurecht an Grundstück Fl.-Nr. 352/6, Gemarkung Garching

Objektangaben:

Erbbaurecht:	ja
Anschrift:	Föhrenstraße 18, 84518 Garching a.d.Alz
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.146 m ²
Denkmalschutz:	nein
Teileigentum:	ja

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug vom	08.08.2024
Amtsgericht:	Altötting
Grundbuch:	Garching
Blatt:	812A
Flur / Flurst.:	352/6
Größe (m ²):	1.146

Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. 1 1½-Anteil am Erbbaurecht an Grundstück Garching, eingetragen im Grundbuch für Altötting Bd. 33 Bl. 1626 BVNr. 31, 37 eingetragen in Abt. II/29; auf die Dauer von 99 Jahren ab Eintragungsdatum; Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und zur Belastung des Erbbaurechts; Eigentümer: Kapellstiftung Altötting; gemäß Bewilligung vom 08.06.1979 und 23.11.1979; verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. W 2 lt. Aufteilungsplan; für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 14 BL. 811A und 812A); der hier eingetragene Anteil ist durch das zu dem anderen Anteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.07.1989 – URNr. 2 1390/Notar Spaett; Übertragen aus Bd. 61 BL. 2238; eingetragen am 13.06.1990. FN 1656: Das belastete Grundstück ist nun vorgetragen unter BVNr. 37 und beschreibt sich wie folgt: 352/6 Hart a.d.Alz, Föhrenstraße 18, Gebäude und Freifläche eingetragen am 25.01.2007.
- Lfd. Nr. 2/ zu 1 Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück Flst. 352/6 ist nun eingetragen im Grundbuch von Altötting Blatt 8155 unter BVNr. 25; das Erbbaurecht ist auf diesem Blatt eingetragen in Abt. II Nr. 29 Hier vermerkt am 03.07.2009
- Lfd. Nr. 3/ zu 1 Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück Flst. 352/6 ist nun eingetragen im Grundbuch von Altötting Blatt 4132 unter BVNr. 5; das Erbbaurecht ist auf diesem Blatt eingetragen in Abt. II Nr. 7
- Lfd. Nr. 1 Der Inhalt des Erbbaurechts ist bezüglich der Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung geändert; die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur
- Veräußerung des Erbbaurechts;
 - Belastung mit Grundpfandrechten, Reallaste, Dauerwohn- und - Dauernutzungsrechten;
 - zur Inhaltsänderung dieser Rechte, soweit diese Änderung eine weitere Belastung enthält; gemäß Bewilligung vom 04.05.2009 URNR. H 702/2009 Notar Habel, Altötting; eingetragen am 19.11.2009. Hier vermerkt am 27.10.2010.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Verteilter Erbbauzins von ~~fünfhundertsiebenundfünfzig 18/100 Deutsche Mark jährlich~~; für jeweiligen Eigentümer von ~~BVNr. 31 in Altötting Bd. 33 Bl. 1626~~; gemäß Bewilligung vom 08.06.1979/23.11.1979; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1980; hierher übertragen am 13.06.1990.
- Lfd. Nr. 2 Vorgemerkt nach § 883 BGB; Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung) für jeweilige Eigentümer von ~~BVNr. 31 in Altötting Bd. 33 Bl. 1626~~; gemäß Bewilligung vom 08.06.1979/23.11.1979; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1980; hierher übertragen am 13.06.1990. Umgeschrieben in Reallast für Erbbauzins von ~~150,43 DM (einhundertfünfzig 43/100 Deutsche Mark)~~ jährlich; für jeweiligen Eigentümer von ~~BVNr. 31 im Altötting im Grundbuch für Altötting Bd. 33 Bl. 1626~~; gemäß Bewilligung vom 15.10.1997 – URNr. 2 2177/Notar Spaet; unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung; eingetragen am 29.07.1998.
- Lfd. Nr. 3 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für jeweilige Eigentümer von ~~BVNr. 31 in Altötting Bd. 33 Bl. 1626~~; gemäß Bewilligung vom 08.06.1979/23.11.1979; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1980; hierher übertragen am 13.06.1990.
- Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn –, AZ: K 14/24); eingetragen am 08.08.2024.
- Lfd. Nr. 1,2,3 Das berechnete Grundstück ist nun eingetragen im Grundbuch von ~~Altötting Blatt 8155 BVNr. 25~~; eingetragen am 03.07.2009.
- Lfd. Nr. 1 umgestellt auf zweihundertvierundachtzig 88/100 Euro.
- Lfd. Nr. 2 umgestellt auf sechsundsiebzig 91/100 Euro; nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG eingetragen am 19.11.2009.
- Lfd. Nr. 1,2 Inhalt der Erbbauzinsreallasten geändert;
a) Der Erbbauzins erhöht sich um 68,25 EUR (achtundsechzig 25/100) jährlich unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abt. II/2;
b) Die Reallasten bleiben nach § 9 Abs. 3 Ziff 1 ErbbRG bestehen;
c) Die Reallasten sind nach § 9 Abs. 1 ErbbRG wertgesichert; gemäß Bewilligung vom 04.05.2009 URNr H 703/2009, Notar Habel, Altötting; Rang vor Abt. II/3; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 19.11.2009.
- Lfd. Nr. 3 Abt. II/3 hat Rang vor Abt. II/1 und 2; eingetragen am 19.11.2009.
- Lfd. Nr. 1,2,3 Das berechnete Grundstück ist nun eingetragen im Grundbuch von Garching Blatt 4132 BVNr. 5; eingetragen am 27.10.2010.
- Lfd. Nr. 2 Die Vormerkung ist teilweise ausgenutzt; der nicht ausgenutzte Teil der Vormerkung wird gelöscht am 19.11.2009.

Kurzbeschreibung des Objektes:

4-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Garage und gemeinsamer Nutzung der Kellerräume mit Wohnung Nr. W 1.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichtes Mühldorf a. Inn hat mich mit Schreiben vom 25.09.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden
Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
Es wurden keine Maschinen oder Einrichtungen vom Sachverständigen mit geschätzt
Es ist kein Mietvertrag vorhanden.
Es ist kein Hausverwalter bestellt.
Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
Es ist kein Energiepass vorhanden
Kaminkehrer: Gerald Morsch, 83417 Kirchanschöring, Blumenstraße 15, Mobil: 0170 4400830 Tel.: 08685 779597, E-Mail: info@morschnet.de

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer: Zur Ortsbesichtigung am 07.03.2025 und am 25.03.2025 wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An Terminen haben teilgenommen: Der Sohn des Eigentümers und der Sachverständige.

Bemerkungen: Durch eingehende Innen- und Außenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte durch den Sohn des Eigentümers zu Grunde. Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand an Besichtigungstagen. Die Garagen, der Keller und die Wohnräume konnten nur eingeschränkt besichtigt werden, da die Räume erheblich vollgestellt waren. Die Hofeinfahrt und der Garten konnten ebenfalls nur eingeschränkt begutachtet werden, da diese ebenfalls zugestellt waren. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigefügten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Wertermittlungstichtag: 05.09.2025

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 08.08.2024
Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes Mühldorf a. Inn vom 09.12.2024
Baugenehmigung BV 724/79 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Baugenehmigung vom 09.03.1989 BV 1137/88 Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses sowie Neubau von Garagen
Mündliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Garching a.d.Alz über die planungsrechtlichen Gegebenheiten
Untergrundpläne der Gemeindeverwaltung Garching a.d.Alz und der Energienetze Bayern
Mündliche Auskunft vom Sohn des Eigentümers

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmowertV), in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der jeweils gültigen Fassung
4. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der jeweils gültigen Fassung
5. Bayerische Bauordnung (BayBO), in der jeweils gültigen Fassung
6. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), in der jeweils gültigen Fassung

Literatur:

Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

Kleiber, „WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmowertV 2010“, 10. Auflage, Köln, Bundesanzeiger 2010

Petersen Hauke: „Marktorientierte Immobilienbewertung“, 6. Auflage, Richard Boorberg Verlag

Peter Holzer und Ulrich Renner; „Ross-Brachmann Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Das Grundstück liegt im Ortsteil Hart im östlichen Randbereich der Gemeinde Garching (ca. 8.800 Einwohner) im Landkreis Altötting in Nähe des Chemiestandortes Werk Hart. Die Entfernung nach Altötting beträgt ca. 12 km, nach München ca. 100 km. Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, BAS, FOS, BOS) sind in Altötting ausreichend vorhanden. Die nächste Mittelschule befindet sich in Garching. Der nächste Bahnhof ist in Garching (ca. 5 km). Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Die Auffahrt zur B299 ist ca. 900 m entfernt, die Auffahrt zur B12 ist ca. 11 km und die Auffahrt zur A94 ist ca. 14 km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Das Gemeindezentrum ist ca. 3,5 km entfernt. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an einer innerörtlichen Straße (Föhrenstraße). Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Im Westen ist der Bannwald zur B299. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten sind in Hart vorhanden.

Grundstück:

Größe: 1.146 m²

Zuschnitt: Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 30 m, bei einer Tiefe von ca. 37 m.
Der Zuschnitt ist annähernd rechteckig und für eine Bebauung gut geeignet. Der genaue Zuschnitt ist im Auszug aus dem Katasterkartenwerk ersichtlich.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche ist nahezu eben.
Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt (> 4 m).
Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen und Abfragen beim Landratsamt Altötting und der Gemeindeverwaltung Garching a.d.Alz konnten außer auf eine vermutlich vorhandene PFOA-Belastung keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden. Die vermutlich vorhandene PFOA-Belastung ist im Bodenwert bzw. Verkehrswert eingepreist.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über Föhrenstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn ohne Gehsteig vollständig ausgebaut. Die westliche Doppelgarage ist über die Hallstattstraße erschlossen. Diese ist in diesem Bereich nur mit einer Kiesoberfläche versehen und nicht komplett ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon, und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans B-4 der Gemeinde Garching a.d.Alz (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO).

Gebäudebeschreibung

Gebäude: Eigentumswohnung Nr. W 2

Baujahr: 1979 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
1989 Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses sowie Neubau von Garagen

Bauweise und Konstruktion:

Konstruktion: Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerk und Stahlbetondecken

Fundamente: Beton.

Außenwände: Außenwände Ziegelmauerwerk ca. 36,5 cm, im Kellergeschoss vermutlich Betonmauerwerk

Innenwände: Ziegelmauerwerk 11,5 bis 36,5 cm verputzt.

Decken: Stahlbeton.

Dächer: Kehlbalkendach mit Dachschalung, Dachpappe und Dachpfannen.

Treppen: Zum KG, Stahlbeton mit Belag, zum DG, Stahltreppe mit Holzstufen, Außentreppe vermutlich Beton

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Heizraum, Tankraum, Waschküche und 4 Lagerräume.

Dachgeschoss: Abstellraum, Garderobe/Flur, 2 Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer und Küche.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstürelement aus Holz mit Glasausschnitt, Innentüren vermutlich aus Röhrenspan furniert. Kellertüren überwiegen in Blech foliert, Wohnungseingangstüre mit Hundeklappe.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Fußböden: Im Keller Estrich, Fliesen und teilweise PVC-Belag. In der Küche, Essbereich, Flur und Bad Fliesen, im Abstellraum Estrich. Die restlichen Räume sind mit PVC oder Laminat belegt.

Wände und Decken: Putz gestrichen im Bad raumhoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel. Dachschrägen und Decke mit Holzverkleidungen oder mit Gipskarton verkleidet und gestrichen.

Sanitäre Einrichtungen: Im Bad: Badewanne, Dusche, Toilette und Waschbecken. In der Waschküche im KG, Anschluss für die Waschmaschine.

Küche: Fliesenspiegel

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt. Telefonanschluss vorhanden.

Heizung: Beheizung mit einem Öl-betriebenen Niedertemperaturkessel von Viessmann mit 27 KW Leistung mit Warmwasserbereitung. Wärmeabgabe über Heizkörper. Der Kachelofen darf nicht mehr betrieben werden.

Außenanlagen: Einfriedung zum Wald als Holzlattenzaun, zur Föhrenstraße als Gittermattenzaun, zum Nachbargrundstück und zur Hallstattstraße als Thujenhecke und Holzzaun. Zufahrt zu den Garagen und die Terrassen mit Betonpflaster belegt. Die Terrasse ist gefliest. Garten mit Rasenfläche und heimischen Gehölzen bepflanzt; Hundespielplatz.

Baumängel und -schäden:

Böden: Fliesen teilweise mit Risse und Abplatzungen. Zum Teil fehlen bei den Laminat- und PVC-Böden die Fußbodenleisten.

Dach: Anstriche der Holzkonstruktion erneuerungsbedürftig, Balkonüberdachung statisch vermutlich nicht nachweisbar.

Keller: Fliesen teilweise defekt.

Wände: Anstriche vor allem der Holzverschalung außen erneuerungsbedürftig. Schimmelbildung in der Dusche

Fenster: Anstriche erneuerungsbedürftig.

Sanitäranlagen: Abplatzungen in der Duschwanne, defekte Fugen mit Schimmelbildung in

	der Dusche
Außentreppe:	Die Außentreppe zur Wohnung im Dachgeschoss entspricht nicht den einschlägigen Normen und Regelwerken.
Wärmeschutz:	Das Gebäude entspricht nicht der aktuellen Energieeinsparverordnung GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden).
Außenanlagen:	Fliesenbelag im Eingangsbereich leicht beschädigt.
Beurteilung:	Die laufenden Instandhaltungen werden nur teilweise durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen. Mittel- bis kurzfristig sind Reparaturen und Instandsetzungen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel und Schäden macht das Gebäude in Bezug auf das Baujahr einen noch durchschnittlichen Gesamteindruck. Um das Gebäude wieder in einen zeitgemäßen und langfristig nutzbaren Zustand zu versetzen und damit auch die Nutzungsdauer zu verlängern, sind Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. Gute Wohnlage. Die nördlich verlaufende Bundesstraße ist im Garten noch zu hören. In der Hofeinfahrt sind ein Seecontainer und weitere Gegenstände abgestellt. Eine genauere Besichtigung der Innenräume konnte wegen vorhanden Lagergut teilweise nicht besichtigt werden.

Garage (zu Eigentumswohnung Nr. W 1)

Baujahr:	1979 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
BGF:	64 m ²

Bauweise und Konstruktion:

Konstruktion:	Massivbauweise.
Fundamente:	Beton.
Wände:	Ziegelmauerwerk.
Decke/Dach:	Stahlbeton mit Abdichtung

Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Doppelgarage.
--------------	---------------

Ausstattung:

Türen/Tore:	Stahlschwingtore und Stahlblechtür als Durchgangstür zum Garten.
Fenster:	vermutlich Holzfenster.
Fußböden:	vermutlich Estrich.
Wände und Decken:	vermutlich verputzt und gestrichen.
Sanitäre Einrichtungen:	vermutlich nicht vorhanden.
Küche:	vermutlich nicht vorhanden.
Elektroinstallation:	vermutlich nicht vorhanden.

Heizung: vermutlich nicht vorhanden.

Allgemein:

Doppelgarage in Massivbauweise ist mit Durchgang/Eingangsbereich an das Wohngebäude angebaut

Baumängel und -schäden:

Wärmeschutz: nicht erforderlich.

Beurteilung: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Außenbesichtigung konnte wegen der vielen abgestellten Gegenstände nur eingeschränkt durchgeführt werden. Die laufenden Instandhaltungen werden nur teilweise durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen. Mittelfristig sind Reparaturen und Instandsetzungen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel und Schäden macht das Gebäude in Bezug auf das Baujahr einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Um das Gebäude wieder in einen zeitgemäßen und langfristig nutzbaren Zustand zu versetzen und damit auch die Nutzungsdauer zu verlängern, sind Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Garage (zu Eigentumswohnung Nr. W 2)

Baujahr: 1989 Neubau von einer Garage

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

BGF: 39 m²

Bauweise und Konstruktion:

Konstruktion: Massivbauweise.

Fundamente: Beton.

Wände: Ziegelmauerwerk.

Decke/Dach: Stahlbeton mit zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl und Ziegeleindeckung. Vordachverlängerung zum Garten mit Holzlatten und Welllichtplatten

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Garage mit seitlichem Lagerraum.

Ausstattung:

Türen/Tore: Stahlschwinger mit Belag aus Holzbrettern und Nebeneingangstüre zum Garten

Fenster: vermutlich Holzfenster.

Fußböden: vermutlich Estrich.

Wände und Decken: vermutlich verputzt und gestrichen. Holzverkleidung an der Außenwand zum Wald. Trennwand aus Holz.

Sanitäre Einrichtungen: vermutlich nicht vorhanden.

Küche: vermutlich nicht vorhanden.

Elektroinstallation: vermutlich nicht vorhanden.
Heizung: vermutlich nicht vorhanden.

Allgemein:

Garage mit seitlichem Lagerraum in Massivbauweise mit Durchgangsbogen an das Wohngebäude angebunden.

Baumängel und -schäden:

Fenster/Türen: Anstriche Erneuerungsbedürftig

Wände: Anstriche Erneuerungsbedürftig, Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich.

Böden: Risse, Abplatzungen und starke Korrosion beim Toranschlagwinkel

Dach: Dachschalung des Vordaches und Windfangdeckbrett mit massiven Feuchteschäden.

Wärmeschutz: nicht erforderlich.

Beurteilung: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Außenbesichtigung konnte wegen der vielen abgestellten Gegenstände nur eingeschränkt durchgeführt werden. Die laufenden Instandhaltungen werden nur teilweise durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen. Mittelfristig sind Reparaturen und Instandsetzungen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel und Schäden macht das Gebäude in Bezug auf das Baujahr einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Um das Gebäude wieder in einen zeitgemäßen und langfristig nutzbaren Zustand zu versetzen und damit auch die Nutzungsdauer zu verlängern, sind Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Bodenwertermittlung

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für die zu bewertende Grundstücke genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen.

Die Grundstücksfläche für das Flst. 352/6 beträgt 1.146 m². Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting Stichtag 01.01.2024 Gemeinde Garching a.d.Alz, Richtwertzone 7009 „Hart“ Wohnbauflächen (300,-€/m²), herangezogen. Es handelt sich bei dem zu bewertendem Grundstück nach dem Bebauungsplan B-4 der Gemeinde Garching a.d.Alz um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO.

Die Richtwerte gelten jeweils für das unerschlossene und unbebaute Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für	
Zeit:	0 %
Lage:	0 %
Größe / Zuschnitt:	-15 %
Sonstiges:	0 %

Anpassungsfaktor:

0,85

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	300,00 € / m ²
Faktor:	0,85
Erschließungsbeiträge	enthalten
Bodenwert:	255,00 € / m²
Grundstücksgröße:	1.146 m ²

Bodenwert Flurst. 1.146 m² x 300,- €/m² x 0,85 = 292.230,00 €

Bodenwert für das jeweilige Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil: 1/2

Bodenwertanteil	292.230 € x 1/2 =	146.115,00 €
Bodenwertanteil gerundet:		146.100,00 €

Angemessene Bodenwertverzinsung:

Liegenschaftszinssatz 2,0 %

146.100 € x 2,0 % = 2.922,00 €

Angemessene Bodenwertverzinsung (gerundet) **2.922,00 €**

Bodennutzung des Erbbaurechts:

Restlaufzeit des Erbbaurechts rd. 54 Jahre

Liegenschaftszinssatz 2,0 %

Vervielfältiger 32,84

2.922 € x 32,84 = 95.958,48 €

Bodennutzung des Erbbaurechts (gerundet) **96.000,00 €**

Wertminderung aufgrund der Lasten und Beschränkungen

lt. Grundbuch Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Erbbauzins

Erbbauzins für jeweiligen Eigentümer von Grundstück Garching Blatt 4132 BVNr. 5

Nach Auskunft vom Eigentümer beträgt der Erbbauzins aktuell 494,89 € jährlich.

Restlaufzeit des Erbbaurechts rd. 54 Jahre

Liegenschaftszinssatz 2,0 %

Vervielfältiger 32,84

494,89 € x 32,84 = 16.252,19 €

Wertminderung Erbbauzins (gerundet) **16.300,00 €**

Lfd. Nr. 2: Reallast Erbbauzinserhöhung für jeweiligen von Grundstück Garching Blatt 4132 BVNr. 5. Die Wertminderung wird auf 5 % geschätzt.

Wertminderung: 146.100,- € x 5 % = 7.305,00 €

Wertminderung aus Reallast Erbbauzinserhöhung (gerundet) **7.300,00 €**

Lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für jeweilige Eigentümer. Die Wertminderung wird auf 0 % geschätzt. Die Wertminderung ist in der Lfd. Nr. 1 und 2 eingepreist.

Wertminderung: 146.100,- € x 0 % = 0,00 €

Wertminderung aus Reallast Vorkaufsrecht (gerundet) **0,00 €**

Sachwertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Eigentumswohnungen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bzw. mit dem Ertragswertverfahren zu ermitteln. Deshalb wird der Sachwert nicht ermittelt.

Vergleichswert

Zur Ermittlung der Vergleichspreise wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Altötting herangezogen.
Es wurden keine vergleichbaren Objekte in ausreichender Anzahl gefunden. Dadurch ist kein verwertbarer Vergleichspreis vorhanden.

Ertragswert

Vierzimmer-Eigentumswohnung mit Garage

Die Vierzimmer-Eigentumswohnung wird derzeit vom Sohn des Eigentümers mit Familie bewohnt. Es ist kein Mietvertrag vorhanden. Die nachhaltig erzielbare Miete bei einer Vierzimmer-Eigentumswohnung in dieser Größe und Wohnlage wird auf ca. 7,50 €/m² (735,00 €/Monat) geschätzt.

Ertragswertverfahren nach Abschnitt 2 ImmoWertV

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen: Sachwertrichtlinie Anlage 2:

Modernisierungsgrad 2000: 4 Punkte => keine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Ermittlung des fiktiven Baujahres: $(1979 \times 140,20 + 1989 \times 98,26) / 238,46 = 1983,12 \Rightarrow 1983$

Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 80 Jahre geschätzt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich wie folgt: $1983 + 80 - 2025 = 38$ Jahre

Restnutzungsdauer: 38 Jahre
Baujahr: 1983

Vierzimmer-Eigentumswohnung mit Garage	Monat	Jahr
Wohnfläche 98 m ² x 7,50 € =	735,00 €	8.820,00 €
Doppelgarage 80,- €	80,00 €	960,00 €
Rohrertrag	746,00 €	9.780,00 €

Bewirtschaftungskostenanteil Vermieter geschätzt 20 %	-1.956,00 €
Jahresreinertrag	7.824,00 €

Reinertragsanteil des Bodens 2,0 % von 146.100,00 €	-2.922,00 €
Ertrag	4.902,00 €

Vervielfältiger bei p = 2,0 % Liegenschaftszins und n = 38 Jahre Restnutzungsdauer = 26,44 4.902,00 € x 26,44 =	129.608,88 €
---	--------------

Bodennutzungswert	96.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	225.608,88 €
Gerundet	225.600,00 €
292.900,00 € / 193 m ² = 2.092,141 €/m ²	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparaturen (Pauschal)	23.000,00 €
Ertragswert	202.606,88 €
Ertragswert gerundet (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)	202.600,00 €

Anmerkung zur Ertragswertberechnung:

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mitberücksichtigt werden muss.

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 6 ImmowertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Wertermittlung das Vergleichsverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4-Zimmerwohnung, so dass der Ertragswert für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblich ist. Gemäß § 7 der ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung vor Ort (Marktlage).

Zusammenstellung der Werte:

Für die Vierzimmer-Eigentumswohnung mit Garage

Bodennutzungswert:	96.000,- €
Ertragswert schadensfrei:	225.600,- €
<u>Minderung Baumängel und Schäden:</u>	<u>- 23.000,- €</u>
Ertragswert (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses):	212.600,- €
Ertragswert (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses):	202.600,- €

Ableitung des Verkehrswertes für die Vierzimmer-Eigentumswohnung mit Garage erfolgt ohne weitere Zu- oder Abschläge aus dem **Ertragswert**.

Aufgrund der Marktlage und in Kenntnis der Kaufpreissammlung ist davon auszugehen, dass auf dem freien Markt ein Verkaufspreis in der Höhe des ermittelten Ertragswerts in Höhe von 202.600,- €, gerundet auf 205.000,- € zu erzielen ist.

Verkehrswert für das unbelastete Erbbaurecht: **205.000,- €**

(in Worten zweihundertfünftausend)

Hinweis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen und Abfragen beim Landratsamt Altötting und der Gemeindeverwaltung Garching a.d.Alz konnten außer auf eine vermutlich vorhandene PFOA-Belastung keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden. Die vermutlich vorhandene PFOA-Belastung ist im Bodenwert bzw. Verkehrswert eingepreist. Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden

Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor. Der gemäß § 194 BauGB ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung der wahrscheinlichste Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann - bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen - immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden. Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Ort: Garching, den 05.09.2025



Dipl.-Ing. (FH) Anton Hell
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Altötting

Notizen des Bearbeiters

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm wurden nicht durchgeführt. Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd u.ä.) untersucht. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und übersteigen das Maß einer üblichen Wertermittlung. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Auszug aus dem Ortsplan M 1:10.000 |
| Anlage 2 | Auszug aus dem Übersichtsplan M 1:500.000 |
| Anlage 3 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte M 1:1.000 |
| Anlage 4 | Grundrisse/Schnitte (ohne Maßstab) |
| Anlage 5 | Bruttogeschossflächen und Gewerbeflächen |
| Anlage 6 | Fotos |