

## **HERBERT RIES**

Dipl.-Ing.(FH)

Mitglied des Gutachterausschusses Altötting

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Fischervorstadt 4

84524 Neuötting

Tel. 08671-3391

# **Verkehrswertgutachten**

**Bewertungsobjekt:**      **84508 Burgkirchen a.d.Alz**  
                                 **Mozartstraße 122**

**Einfamilienwohnhaus,**  
**Garage, Hofraum und Garten**

**Auftraggeber:**            **Amtsgericht Mühldorf a.Inn**  
                                 **Innstr. 1**  
                                 **84453 Mühldorf a.Inn**

**Aktenzeichen: K 28/23**

**wegen Zwangsversteigerung**

pdf-Ausfertigung mit verringerter Druckqualität

Urheberschutz

Die in 5 Ausfertigungen erstellten gestempelten und unterschriebenen Printfassungen  
enthalten jeweils 36 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	3
<b>2.</b>	<b>Wertrelevante Merkmale</b>	
2.1	Lage .....	6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.3	Beschreibung des Grundstücks .....	8
2.4	Bauliche Anlagen .....	10
2.5	Sonstiges .....	13
<b>3.</b>	<b>Wertermittlung</b>	
3.1	Verfahrenswahl .....	14
3.2	Vorläufige Sachwerte .....	15
3.2.1	Grundstück .....	15
3.2.2	Wohnhaus .....	17
3.2.3	Garage .....	20
3.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	23
3.2.5	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte .....	23
3.3	Marktanpassung .....	24
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	25
3.5	marktangepasster Sachwert .....	26
<b>4.</b>	<b>Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen</b> .....	26
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	27
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	29

## **1. Allgemeines**

**Zweck des Gutachtens** Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 28/23 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.

**Bewertungsobjekt** Zu bewerten ist das Grundstück (das aus den Flst. 145/3 und 127/6 je Gmkg. Forstkastl besteht) in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Mozartstraße 122 (Einfamilienwohnhaus, Garage, Hofraum, Garten). Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

**Grundbuchrechtliche Angaben**

Erste Abteilung:

- Amtsgericht Altötting
- Grundbuch von Forstkastl
- Blatt 1286
- Gemarkung Forstkastl
- Flurstück: 145/3  
Lage: Mozartstraße 122  
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche  
Grundstücksgröße: 527 m<sup>2</sup>
- Flurstück: 127/6  
Lage: Nähe Mozartstraße  
Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche  
Grundstücksgröße: 12 m<sup>2</sup>

Zweite Abteilung:

lfd-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 28/23)

**Auftrag** Mit Beschluss vom 08.12.2023 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 28/23 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.

**Kontaktaufnahme** Trotz mehrerer Schreiben an die Parteien, teilweise per Einschreiben Rückschein, blieben sämtliche Kontaktversuche durch den Sachverständigen erfolglos. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Mühldorf a.Inn wurde ein finaler Termin für eine Ortsbesichtigung festgelegt und schriftlich dem Eigentümer per Einschreiben Rückschein mitgeteilt.

<b>Ortsbesichtigung</b>	Die Ortsbesichtigung fand am 14.05.2024 statt. Der Eigentümer war nicht anwesend, die Ehefrau des Eigentümers gestattete dem Sachverständigen nicht, das Grundstück und die Gebäude zu besichtigen. Somit konnten das Grundstück und die Gebäude nur von außen besichtigt werden.
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Bei der Besichtigung der Gebäude von außen (von der Straße aus) war lediglich der Sachverständige vor Ort.
<b>Abschluss der Recherche</b>	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 08.06.2024 abgeschlossen.
<b>Qualitätsstichtag</b>	Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.
<b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Altötting vom 14.11.2023</li><li>- Eingabeplan "Wohnhausneubau mit 2 PKW-Stellplätzen (Garage)" vom März 2002, BV-Nr. F2002/0639 LRA Altötting</li><li>- Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung</li><li>- Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung</li><li>- Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung</li><li>- Ortsplan und Übersichtskarte von Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2024</li><li>- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</li><li>- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset" der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Ortsbesichtigung mit den dabei gemachten Feststellungen und Fotos</li><li>- einschlägige Fachliteratur</li><li>- Statistische Berichte / Preisindizes für Bauwerke des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung</li></ul>

**Angaben**

Sämtliche Angaben in diesem Gutachten beruhen auf den vorhandenen Unterlagen sowie auf den vom Sachverständigen erhobenen Recherchen. Wie erwähnt, konnten das Grundstück und die Gebäude nicht betreten und somit nur von außen besichtigt werden. Detaillierte Aussagen zu Ver- und Entsorgungsanlagen, Baujahre, Historie, Nutzung, Bauausführung, wesentliche Ausstattungsmerkmale, Ausstattung, Raumaufteilung, Dächer, Außenanlagen, Gebäudezustand, erforderliche Reparaturen und Schäden sind somit nicht möglich.

**Rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen in den jeweils aktuellen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

**u.a. verw. Literatur**

- Holzner, Renner  
Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und  
des Wertes baulicher Anlagen  
25. Auflage  
Isernhagen, 2005
- Sommer, Kröll  
Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung  
München, 2005
- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
9. Auflage  
Köln, 2020
- Sandner, Weber  
Lexikon der Immobilienwertermittlung  
2. Auflage  
Köln, 2007
- Kleiber, Tillmann  
Grundstückswertermittlung  
1. Auflage  
Köln, 2007

- Püschel, Harreiter  
Handbuch zu Grundbuch und Liegenschaftskataster  
Stuttgart, 2008
- Hildebrandt  
Grundstückswertermittlung  
4. Auflage  
Stuttgart, 2001
- Olesen, Günter  
Bauleistungen und Baupreise für schlüsselfertige  
Wohnhausbauten  
3. Auflage  
Berlin, 2003

## **2. Wertrelevante Merkmale**

### **2.1 Lage**

#### **Makrolage**

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Gendorf, nordwestlich des Hauptorts Burgkirchen a.d.Alz (ca. 11.000 Einwohner) im zentralen Bereich des Landkreises Altötting, Südostoberbayern.

#### **Mikrolage/ Charakter der Ortsgegend**

Die unmittelbare Umgebung ist ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in Einzel- und Doppelhausbebauung bis E+1+D, nicht vollständig bebaut, unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze beginnen weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **Entfernungen**

- Ortszentrum von Burgkirchen a.d.Alz: ca. 2,5 km
- Rathaus: ca. 2,6 km
- Bushaltestelle an der Mozartstraße: ca. 150 m
- Bahnhof Burgkirchen a.d.Alz: ca. 2,7 km  
Bahnlinie Burghausen - Mühldorf a.Inn  
von dort Anbindung nach München, Freilassing, Rosenheim,  
Traunstein, Passau, Landshut, Simbach a.Inn
- Staatsstraße St 2107: ca. 2 km
- Bundesstraße B 20 (Berchtesgaden - Furth i.Wald): ca. 5,5 km

- Bundesstraße B 299 (Altenmarkt - Landshut): ca. 8,5 km
- nächste Anschlussstelle zur Autobahn A 94 / B 12 (München - Passau): ca. 13 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 10 km
- Zentrum der Landeshauptstadt München: ca. 103 km

**Infrastruktur**

In der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz sind weitestgehend alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, Ärzte, Apotheken, umfangreiche Sport-, Freizeit- und Kulturangebote sowie ein Seniorenheim vorhanden. Weitergehende Angebote einschließlich Krankenhäuser sind in den umliegenden Städten zu finden.

**Immissionen**

Wertrelevante Geruchs- und/oder Lärmbelästigungen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

**Nutzung**

Soweit bekannt und ersichtlich, ist das Einfamilienwohnhaus bewohnt.

**Baurecht**

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Wohnen Allgemein" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset" in einem Allgemeinen Wohngebiet.

**Straßenlandabtretungen**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.

**Erschließung**

Ob die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand bezahlt sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

<b>Baulasten</b>	Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine derartigen Baulasten vorhanden sind.
<b>Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch</b>	Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind im Grundbuch in Abteilung II keine Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 1). Zwischenzeitlich eventuell in der Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen sowie die eventuell in Abteilung III eingetragenen Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Nachdem beide Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist die Tatsache, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für das zu bewertende Wohnhaus über das Flst. 127/6 verlaufen, nicht zu berücksichtigen.
<b>Rechte</b>	keine Eintragung
<b>Überbau</b>	Anhand der Digitalen Flurkarte ist erkennbar, dass die Garage des südöstlichen Nachbargrundstücks Mozartstraße 120, Flst. 145/4 Gmkg. Forstkastl, um 5 cm über die gemeinsame Grenze mit dem Bewertungsgrundstück gebaut ist. Über die gesamte Länge des Garagengebäudes von 5,49 m ergibt sich demnach eine Grenzüberbauung von ca. 0,27 m <sup>2</sup> .
<b>Denkmalschutz</b>	keine Eintragung

## **2.3 Beschreibung des Grundstücks**

<b>Grundstücksform</b>	Das Grundstück besteht aus den beiden Flst. 145/3 und 127/6 je Gmkg. Forstkastl und hat insgesamt einen unregelmäßigen, nahezu rechteckigen Zuschnitt, die Straßenfrontlänge zur Mozartstraße beträgt ca. 16 m, die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 28,5 m und ca. 33 m. Die Grundstücksform und Grundstücksabmessungen sind dem Lageplan zu entnehmen. Beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.
------------------------	--

<b>Topographie, Untergrund</b>	Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle nach Osten auf, der Höhenunterschied beträgt ca. 1 m. Gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung beträgt die mittlere Höhe des Grundstücks ca. 411 m NHN. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 9 m unter der Geländeoberkante.
<b>Straße, Zufahrt</b>	Das Bewertungsgrundstück ist von Nordosten von der Mozartstraße aus erreichbar. Die Mozartstraße ist eine ausgebaute, asphaltierte und öffentliche Siedlungsstraße mit einem auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufenden mit Betonsteinpflaster befestigten Gehweg. Die Mozartstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Leitungen für Wasserversorgung, Schmutzwasserkanalisation, Strom, Telefon, Kabelfernsehen und Erdgas sind in der Straße vorhanden. Das Wohnhausgrundstück ist wohl an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
<b>Parkplätze</b>	Vor der Garage steht ein Kfz-Stellplatz zur Verfügung, vor dem Wohnhaus sind zwei weitere Kfz-Stellplätze vorhanden. Der Hauszugangsbereich ist so breit angelegt, dass auch hier noch ca. zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Im öffentlichen Straßenraum sind weitere Stellplätze vorhanden.
<b>Nachbarschaft</b>	In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist keine störende Nachbarschaft feststellbar.
<b>werterhöhende/ wertmindernde Umstände</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lage unmittelbar am Ortsrand, daneben landwirtschaftliche Flächen</li><li>- gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege</li><li>- Lage direkt an der Mozartstraße, einer wichtigen Ein- und Ausfallstraße des Ortsteils Gendorf mit entsprechend höherem Verkehrsaufkommen</li></ul>

## 2.4 Bauliche Anlagen

<b>Baujahre</b>	ca. 2003	Errichtung des Einfamilienwohnhauses und der Garage
<b>Historie/Nutzung</b>	Vermutlich ist das Wohnhaus seit der Errichtung bewohnt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist das Wohnhaus aktuell bewohnt.	
<b>Gebäudebauart</b>	Wohnhaus:	Holzrahmenbauweise, E+D, voll unterkellert, Satteldach
	Garage:	Betonfertiggarage, nicht unterkellert, Satteldach
<b>Bauausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale gemäß Baubeschreibung</b>	<p><u>Wohnhaus:</u>  Fundamente und Bodenplatte Beton;  Kelleraußenwände 24 cm Beton mit Dämmung, Kellerinnenwände 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk;  Außenwände Holzrahmenbauweise 24 cm mit Dämmung, Verkleidung und Verputz, Innenwände Holzrahmenbauweise 11,5 cm mit Dämmung und Verkleidung;  Stahlbetondecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecken über Erdgeschoss und Obergeschoss;  zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, mit Einschalung und Dämmung, Pfannendeckung, Kaminkehrertritt;  vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss teilgewendelte Stahlbetontreppe, vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss teilgewendelte Holzwangentreppe;  Holzbalkon mit Holzgeländer;  in den Wohnräumen Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden;  Hauseingangstüre und -zarge in Kunststoff;  Eingangsüberdachung in Holzbauweise, Eindeckung mit transparenter Kunststoffplatte.</p>	

Garage:

Fundamente aus Beton;  
Stahlbetonfertigbauteil;  
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Dachraum mit Holzluke, Pfannendeckung;  
Kunststofffenster;  
Schwingtor.

**Ausstattung**

Das Wohngebäude ist wohl an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Laut Baubeschreibung erfolgen die Beheizung der Räumlichkeiten und die Warmwasserversorgung mit einer Erdgaszentralheizung, zusätzlich war ein Kachelofen geplant.

Laut Eingabeplan WC mit Waschbecken im Erdgeschoss und Badezimmer mit WC, zwei Waschbecken und Wanne im Dachgeschoss.

Zwischen Wohnhaus und Garage ist eine Abtrennung samt Durchgangstür aus Holzbrettern montiert.

**Raumaufteilung**Wohnhaus:

KG: Flur, Waschküche, 3 Kellerräume

EG: Windfang, Diele, Hauswirtschaftsraum, WC, Arbeiten, Wohnen, Kochen/Essen, Speis, Terrasse

DG: Flur, Bad, Kind 1, Kind 2, Eltern, Abstellraum, Balkon

Garage:

EG: Kfz-Stellplatz

**Dächer**

Zum Zustand bzw. Undichtigkeiten der Dächer des Wohnhauses und der Doppelgarage kann keine Aussage getroffen werden.

**Außenanlagen**

Straßenseitig ist keine Einfriedung vorhanden. Der Zufahrts- und Zugangsbereich, der Garagenvorplatz sowie die beiden Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Gartenanlagen bestehen aus Rasenflächen, Pflanzbeeten, Ziersträuchern und wohl Obstbäumen.

Zu den gartenseitigen Einfriedungen, der weiteren Wegeführung im Garten sowie den weiteren Gartenanlagen können mangels Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.

**Gebäudezustand,  
erforderliche  
Reparaturen,  
Mängel**

Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden festgestellt:

- am Wohnhaus ist eine bezogen auf das Baujahr überdurchschnittliche Verschmutzung (evtl. Veralgung) der Fassaden auffällig, eine Reinigung samt evtl. Neuanstrich ist erforderlich
- an der Nordostfassade des Wohnhauses ist im Bereich der Geschossdecke über dem Erdgeschoss ein 2-3 Meter langer Querriss erkennbar
- beschädigtes Garagentor
- die Holzbauteile im Außenbereich sowie die Garage benötigen einen Renovierungsanstrich

**Gesamtbeurteilung**

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel machen die Gebäude, soweit von außen erkennbar, einen den Baujahren entsprechenden unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

## **2.5 Sonstiges**

### **Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### **Anmerkung**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Verfahrenswahl**

##### **Begründung**

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Solche Liegenschaften werden regelmäßig nach dem Sachwertverfahren bewertet, eine Wertfindung über das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren ist nicht zielführend. Das Sachwertverfahren nach § 35 ImmoWertV 2021 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und besondere Bauteile, besondere Betriebs-einrichtungen und Einbauten sowie Außenanlagen) ermittelt. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Aus Plausibilitätsgründen könnte zusätzlich eine Ertragswertberechnung nach § 27 ImmoWertV 2021 durchgeführt werden. Erwartungsgemäß wird der Ertragswert niedriger sein als der Sachwert, dies trifft bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig zu und verdeutlicht die geringe Rendite solcher Objekte. Eine Ertragswertberechnung scheidet somit aus.

Ebenso nicht sachgerecht wäre eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV 2021. Lediglich der Grundstückswert wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Soweit möglich, werden dennoch einzelne Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachter-ausschusses mitbetrachtet.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts wird somit das Sachwertverfahren herangezogen.

## **3.2 Vorläufige Sachwerte**

### **3.2.1 Grundstück**

**Bodenwertermittlung** Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Nach § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### **Bodenrichtwert Definition**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszuschnitt (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting wurden zum Stichtag grundsätzlich einschließlich Erschließungskosten, also erschließungsbeitragsfrei, und altlastenfrei ausgewiesen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

#### **Bodenrichtwert**

In der aktuellen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Altötting zum Stichtag 01.01.2024 wird für Bauflächen in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in der Richtwertzone 3016 Gendorf BPl. 38 "Grasset" ein Bodenrichtwert von 270,- €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreies baureifes Wohnbauland genannt. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen auf eine zum Stichtag unveränderte Wertentwicklung schließen, eine Anpassung ist deshalb nicht nötig. Somit wird in der weiteren Berechnung der unveränderte Bodenrichtwert mit 270,- €/m<sup>2</sup> verwendet.

**Bodenwert** Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Wohnen Allgemein" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset" in einem Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks ist keine Anpassung notwendig.

**Erschließungskosten** Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m<sup>2</sup> angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Aufgrund des Baujahrs sowie der vorhandenen straßen- und abwassermäßigen Erschließung ist diese Erschließungskostenpauschale nicht anzupassen.

**Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale** Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück nach Abwägung der unter 2.3 genannten wertmindernden sowie werterhöhenden Umstände in der Summe wohl durchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

**angepasster Bodenwert** -/-

**Grundstückswert** Flst. 145/3: 270,- €/m<sup>2</sup> x 527 m<sup>2</sup> = 142.290,- €  
 Flst. 127/6: 270,- €/m<sup>2</sup> x 12 m<sup>2</sup> = 3.240,- €

Für das Bewertungsgrundstück ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Lage und der Erschließungskosten folgende aktuelle Bodenwerte:  
 Flst. 145/3 rd. 142.300,- € sowie  
 Flst. 127/6 rd. 3.200,- €

### **3.2.2 Wohnhaus**

<b>Baujahr</b>	ca. 2003
<b>Wohnfläche</b>	Die anrechenbare Wohnfläche beträgt rd. 143 m <sup>2</sup> . (Berechnung siehe Anlage 1)
<b>Normalherstellungskosten NHK 2010</b>	Laut § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.
<b>Kostenkennwerte</b>	Laut NHK 2010 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 1.01 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 655,- €/m <sup>2</sup> BGF bis 1.260,- €/m <sup>2</sup> BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> BGF). Nachfolgend werden nach sachverständiger Würdigung den angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet und mit den vorgegebenen Wägungsanteilen die anteiligen Kostenkennwerte ermittelt. Die Summe aller anteiligen Kostenkennwerte ergibt den vorläufigen Kostenkennwert des Gebäudes. Die Standardmerkmale beziehen sich auf den Ausbauzustand zum Qualitätsstichtag:

	Standardstufe					Wägungs- anteil [%]	anteiliger Kosten- kennwert [€/m <sup>2</sup> BGF]
	[€/m <sup>2</sup> BGF]						
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	192
Dach			1,0			15	125
Fenster und Außentüren			1,0			11	92
Innenwände und -türen			1,0			11	92
Deckenkonstr. u. Treppen			1,0			11	92
Fußböden			1,0			5	42
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	75
Heizung			1,0			9	75
sonstige techn. Ausstattung			1,0			6	50
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.32 [€/m <sup>2</sup> BGF]	655	725	835	1.005	1.260		835
vorläufiger Kostenkennwert							

**Korrekturfaktor**

Laut ImmoWertV 2021 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

**Baukostenindex**

Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im Februar 2024 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 181,3 festgesetzt:

$$835,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,813 = 1.513,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,}$$

$$\text{rd. } 1.514,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

**Bruttogrundfläche**

KG:	10,875 x 8,44	=	91,79 m <sup>2</sup>
EG:	10,875 x 8,44	=	91,79 m <sup>2</sup>
DG:	10,875 x 8,44	=	91,79 m <sup>2</sup>
gesamt:			<u>275,37 m<sup>2</sup></u>

rd. 275 m<sup>2</sup>

<b>Neuherstellungskosten</b>	<p>Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:</p> $1.514,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 275 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 416.350,- \text{ €}$ <p>rd. 416.400,- €</p> <p>Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 416.400,- €.</p>
<b>Zuschlag</b>	<p>Die Neuherstellungskosten für die vorhandenen, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile wie z.B. der Balkon, die Hauseingangsüberdachung und der laut Baubeschreibung enthaltene Kachelofen werden geschätzt auf rd. 15.000,- €.</p>
<b>Abschlag</b>	<p>Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.</p>
<b>korrigierte Neuherstellungskosten</b>	<p>In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für das Wohnhaus:</p> $416.400,- \text{ €} + 15.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 431.400,- \text{ €}$
<b>Regionalfaktor</b>	<p>Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.</p>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<p>Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.</p>
<b>Restnutzungsdauer</b>	<p>Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von 2024 - 2003 = 21 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND):</p> $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 21 = 59 \text{ Jahre}$

**Alterswertminderungsfaktor** Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:  
 $59 / 80 = 0,7375$

**vorläufiger Sachwert** vorläufiger Sachwert Wohnhaus =  
durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x  
Alterswertminderungsfaktor =  
 $431.400,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,7375 = 318.157,50 \text{ €}$ ,  
rd. 318.200,- €

### 3.2.3 Garage

**Baujahr** ca. 2003

**Normalherstellungskosten NHK 2010** Laut § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.

**Kostenkennwerte** Laut NHK 2010 wird für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen des entsprechenden Gebäudetyps 14.1 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 245,- €/m<sup>2</sup> BGF bis 780,- €/m<sup>2</sup> BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 12 % angegeben. Für die Standardstufe 3 (Fertigaragen) wird ein Kostenkennwert von 245,- €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup> BGF).

**Korrekturfaktor** Laut NHK 2010 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

**Baukostenindex** Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im Februar 2024 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 181,3 festgesetzt:  
 $245,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,813 = 444,19 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ ,  
 rd.  $444,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

<b>Bruttogrundfläche</b>	Erdgeschoss:	5,49 x 2,98	=	16,36 m <sup>2</sup>
	<hr/>			
	BGF gesamt:			16,36 m <sup>2</sup> rd. 16 m <sup>2</sup>

**durchschnittliche Herstellungskosten** Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:  
 $444,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 16 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 7.104,- \text{ €}$   
 Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 7.100,- €.

**Zuschlag** Die Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile wie z.B. der aufgesetzte Dachstuhl samt Eindeckung, das zusätzliche Fenster und die Fundamentierung werden geschätzt auf rd. 7.000,- €.

**Abschlag** Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

**korrigierte Neuherstellungskosten** In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für die Garage:  
 $7.100,- \text{ €} + 7.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 14.100,- \text{ €}$

<b>Regionalfaktor</b>	Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Garagen 60 Jahre.
<b>Restnutzungsdauer</b>	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von $2024 - 2003 = 21$ Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $RND = GND - \text{Alter} = 60 - 21 = 39$ Jahre
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer: $39 / 60 = 0,6500$
<b>vorläufiger Sachwert</b>	vorläufiger Sachwert Garage = durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x Alterswertminderungsfaktor = $14.100,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,6500 = 9.165,- \text{ €}$ , rd. 9.200,- €

### 3.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

#### **Zeitwert der Außenanlagen**

Der Zeitwert für die Leitungsführungen, die Einfriedungen, die gärtnerischen Anlagen, die Hofbefestigung und die sonstigen Wegeführungen auf dem Wohnbaugrundstück wird aufgrund des Standards und des Zustands erfahrungsgemäß mit einem pauschalen Ansatz von rd. 30,- €/m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche geschätzt:

$$(539 \text{ m}^2 - 92 \text{ m}^2 - 16 \text{ m}^2) \times 30,- \text{ €/m}^2 =$$

$$431 \text{ m}^2 \times 30,- \text{ €/m}^2 = 12.930,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 12.900,- \text{ €}$$

Somit ergibt sich ein Zeitwert für die Außenanlagen in Höhe von rd. 12.900,- €.

### 3.2.5 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

<b>Sachwert</b>	Bodenwert Flst. 145/3:	142.300,- €
	Bodenwert Flst. 127/6:	3.200,- €
	Wohnhaus:	318.200,- €
	Garage:	9.200,- €
	Außenanlagen und sonstige Anlagen:	12.900,- €
		<hr/> 485.800,- €

Der Grundstückssachwert ohne objektspezifische Merkmale ergibt sich aus den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert und errechnet sich auf rd. 485.800,- €. Er ist noch unbeeinflusst von objektspezifischen Merkmalen. Nachdem die beiden Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, gehen beide Teilwerte in die Berechnung ein.

### 3.3 Marktanpassung

#### **Marktanpassung/ Sachwertfaktor**

Der Grundstückssachwert entspricht nicht immer dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation. Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite sind von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppen für das zu bewertende Objekt in Frage kommen und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen. Das nach dem Sachwertverfahren errechnete Ergebnis ist zunächst durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten Grundstückssachwert zu korrigieren. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden zum Bewertungsstichtag folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

- Durchschnitt über alle Verkäufe:	1,21
- Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert:	
475.000,- €	1,07
500.000,- €	1,04
Interpolation:	
(1,04 - 1,07) / (500.000 - 475.000) x	
(485.800 - 475.000) + 1,07 = 1,06	
485.800,- € interpoliert	1,06

Nach Würdigung dieser Werte wird nach sachverständigem Ermessen der hier anzuwendende Sachwertfaktor über den Mittelwert ermittelt:

$$(1,21 + 1,06) / 2 = 1,14$$

Die vorliegenden Sachwertfaktoren 2023 wurden auf Basis der Kaufpreissammlung 2020/2021 ermittelt. In Kenntnis der Kaufpreissammlung 2022 bis zum aktuellen Bewertungsstichtag wird keine davon abweichende Marktanpassung geschätzt.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors von 1,14 beträgt der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung von objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen somit:

$$485.800,- \text{ €} \times 1,14 = 553.812,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 553.800,- \text{ €}$$

### **3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

<b>BoG</b>	Ausgehend vom marktangepassten Grundstückswert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die jeweiligen objektspezifischen Merkmale wie Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.
<b>Renovierungsstau/ Reparaturen</b>	Aufgrund des beschriebenen Gebäudezustands, der Schäden sowie der kurzfristig erforderlichen Reparaturen wird eine Wertminderung geschätzt. Diese ist in Relation zu einem vergleichbaren Gebäude in einem durchschnittlichen baulichen Zustand zu sehen und entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern einer geschätzten, durch stellenweise unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen Werteinbuße. Dieser Abschlag wird geschätzt auf rd. 50.000,- €. Die Defizite der Gebäudeausstattung wurden bereits bei der Ermittlung der Standardstufen entsprechend gewürdigt. Nachdem das Grundstück und die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, kann dieser Abschlag für die nur sehr vorsichtig mögliche Einschätzung des tatsächlichen Innenzustands lediglich als grobe Schätzung angesehen werden.
<b>Überbauung</b>	Die geringfügige Überbauung (siehe 2.2) stellt keine monetäre Wertminderung dar.
<b>BoG Summe</b>	Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 50.000,- €.

### **3.5 marktangepasster Sachwert**

#### **Marktanpassung**

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist vom marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abzuziehen:

$$553.800,- \text{ €} - 50.000,- \text{ €} = 503.800,- \text{ €}$$

Der marktangepasste Sachwert mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt somit rd. 503.800,- €.

### **4. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen**

Im Grundbuch von Forstkastl Blatt 1286 sind die unten aufgeführten Lasten und Beschränkungen eingetragen. Nachfolgend wird ermittelt, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch diese Lasten und Beschränkungen gemindert wird. Die Werte dieser Lasten und Beschränkungen werden nachrichtlich in diesem Verkehrswertgutachten wiedergegeben, bleiben aber bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Abt. II lfd-Nr. 1

Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht zu bewerten.

## 5. Verkehrswert

### **Definition**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert orientiert sich am ermittelten Sachwert.

### **Abschlag**

Dem Sachverständigen wurde keine Gelegenheit zum Betreten des Grundstücks sowie zur Innenbesichtigung des Einfamilienwohnhauses und der Garage eingeräumt. Es konnte lediglich eine Besichtigung vom öffentlichen Straßengrundstück aus durchgeführt werden. Mit Schreiben vom 10.04.2024 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn wurde der Sachverständige gebeten, zur Vermeidung von Verfahrensverzögerungen die Wertermittlung nach dem äußeren Augenschein durchzuführen. Aufgrund dieser Tatsache kann der Wert nur unter Annahme eines üblichen Ausbau- und Renovierungsstandards festgestellt werden. Die hiervon durchaus möglichen Abweichungen in Standard und Zustand sind über einen Abschlag in Form einer nicht unbedeutenden Sicherheitstoleranz monetär zu berücksichtigen. Für das Grundstück samt aufstehender Bebauung wird somit ein Abschlag in Höhe von 20 % des ermittelten Sachwerts geschätzt:

$$503.800,- \text{ €} \times 0,20 = 100.760,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 100.800,- \text{ €}$$
$$503.800,- \text{ €} - 100.800,- \text{ €} = 403.000,- \text{ €}$$

**Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Mozartstraße 122, Flst. 145/3 und 127/6 je Gmkg. Forstkastl (bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage, Hofraum, Garten; beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit) aktuell geschätzt auf rd. **403.000,- €**.

Für die einzelnen Flurstücke ergeben sich folgende Teilbeträge:

Flst. 145/3: rd. **400.000,- €**

Flst. 127/6: rd. **3.000,- €**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neuötting, 15.06.2024

.....  
Dipl.-Ing.(FH) Herbert Ries

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche .....	30
Anlage 2: Eingabeplan .....	31
Anlage 3: Fotos vom Bewertungsobjekt .....	32
Anlage 4: Karten .....	34

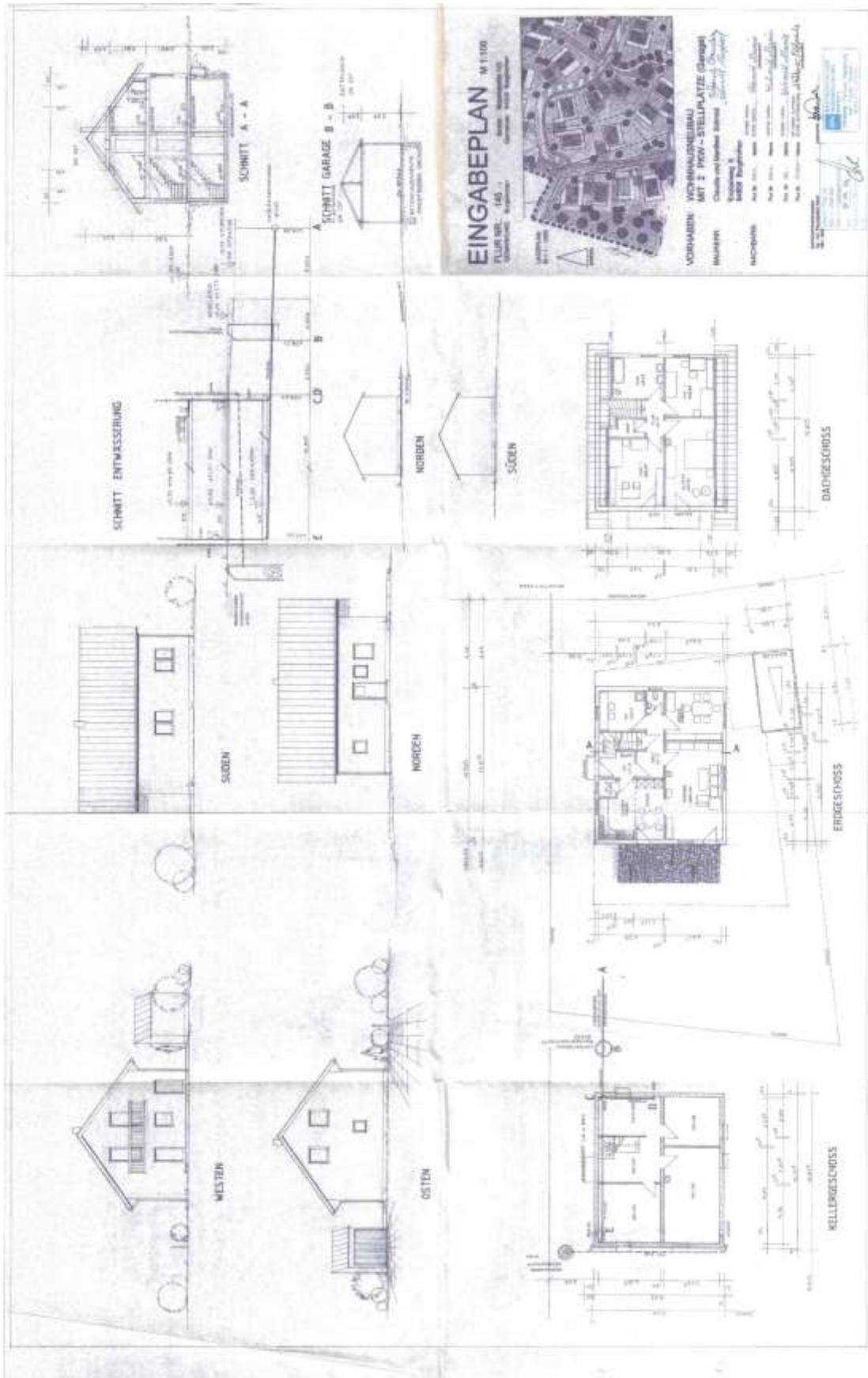
## Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche

nach vorliegenden unmaßstäblichen Plänen

Erdgeschoss:	Windfang	$1,765 \times 2,95$	=	5,21 m <sup>2</sup>	
	Diele	$1,765 \times 1,765 + 2,385 \times 1,135$	=	5,82 m <sup>2</sup>	
	Hauswirtsch.	$2,95 \times 2,95$	=	8,70 m <sup>2</sup>	
	WC	$1,70 \times 1,135$	=	1,93 m <sup>2</sup>	
	Arbeiten	$3,575 \times 3,645$	=	13,03 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	$6,705 \times 3,645 - 0,50 \times 0,50$	=	24,19 m <sup>2</sup>	
	Kochen/Essen	$6,705 \times 4,20 - 1,25 \times 1,185$	=	26,68 m <sup>2</sup>	
	Speis	$1,135 \times 1,07$	=	1,21 m <sup>2</sup>	
				<u>86,77 m<sup>2</sup></u>	
Dachgeschoss:	Flur	$2,385 \times 1,135$	=	2,71 m <sup>2</sup>	
	Bad	$2,95 \times 3,13 -$ $2,95 \times 1,00 \times \frac{1}{2}$	=	7,76 m <sup>2</sup>	
	Kind 2	$4,205 \times 3,13 -$ $4,205 \times 1,20 \times \frac{1}{2}$	=	10,64 m <sup>2</sup>	
	Eltern	$6,075 \times 3,13 - 0,50 \times 0,50 -$ $6,075 \times 1,20 \times \frac{1}{2} -$	=	15,12 m <sup>2</sup>	
	Kind 1	$4,825 \times 3,69 -$ $4,825 \times 1,20 \times \frac{1}{2}$	=	14,91 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	$1,135 \times 2,44 - 0,57 \times 0,57 -$ $0,57 \times 1,20 \times \frac{1}{2} -$ $0,57 \times 0,63 \times \frac{1}{2}$	=	1,92 m <sup>2</sup>	
	Balkon	$5,00 \times 1,25 \times \frac{1}{2}$	=	3,13 m <sup>2</sup>	
					<u>56,19 m<sup>2</sup></u>
	Erdgeschoss	86,77 m <sup>2</sup>			
	Dachgeschoss	56,19 m <sup>2</sup>			
	<u>142,96 m<sup>2</sup></u>				
ohne Putzabzug:	- 0 m <sup>2</sup>				
	<u>142,96 m<sup>2</sup></u>				
Wohnfläche rd.	<u>143 m<sup>2</sup></u>				

Die Wohnflächenberechnung kann aufgrund des vorliegenden unmaßstäblichen Plans nicht als exakt angesehen werden.

**Anlage 2: Eingabeplan**



**Anlage 3: Fotos vom Bewertungsobjekt**



Wohnhaus und Garage von Nordosten

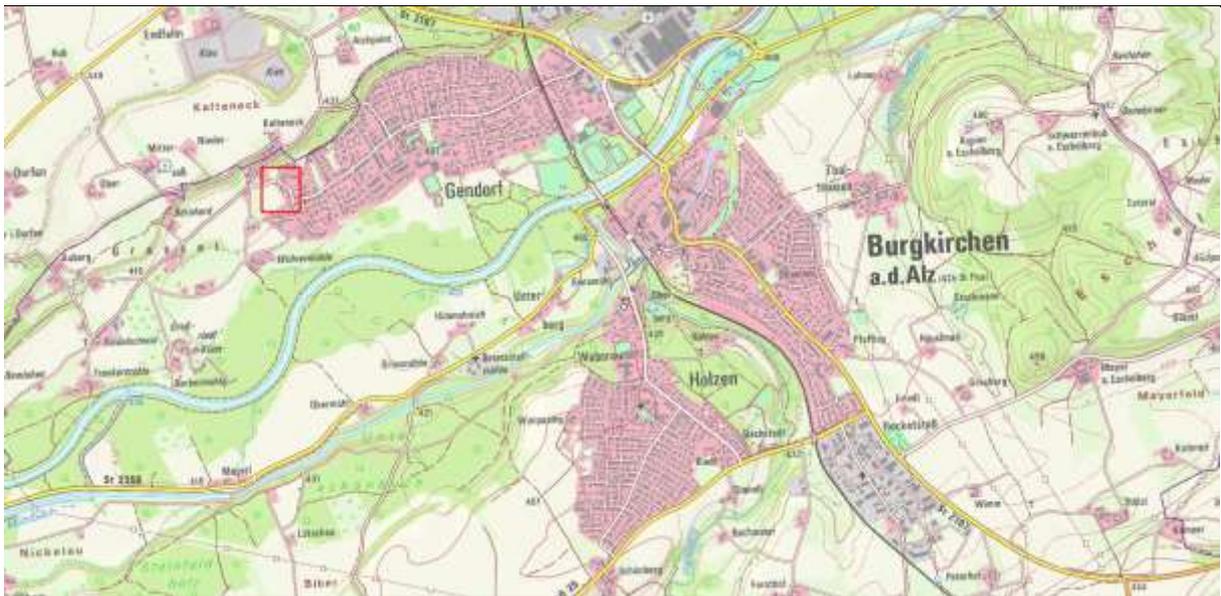
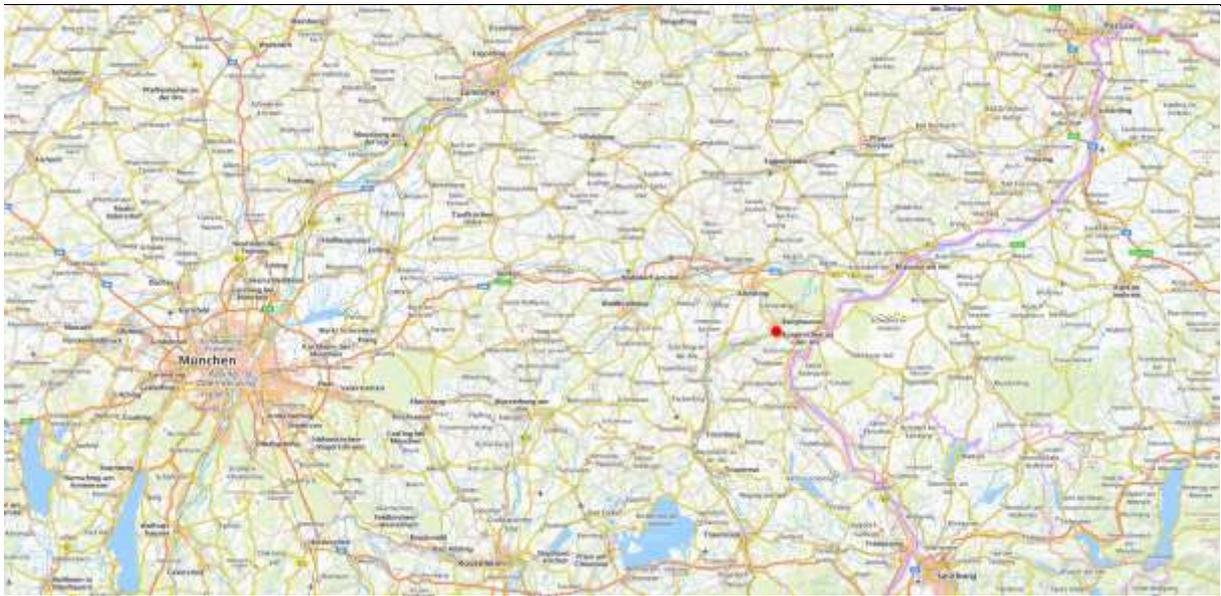


Wohnhaus und Garage von Norden



Wohnhaus von Nordwesten

## Anlage 4: Karten





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühldorf a. Inn

Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a. Inn

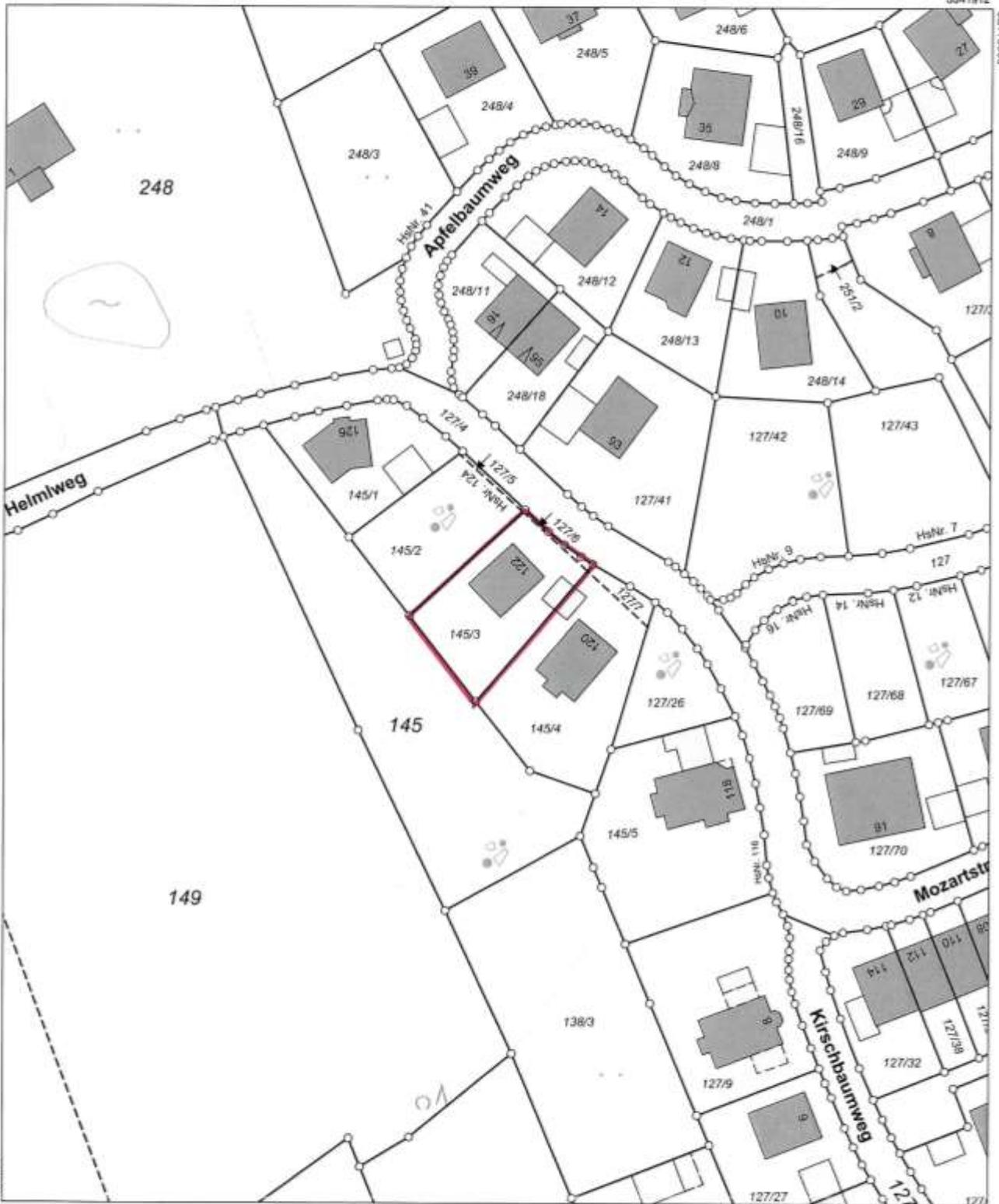
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.06.2024

Flurstück: 145/3  
Gemarkung: Forstkastl

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



32775308

32775308

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühldorf a.Inn**

Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a.Inn

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 11.06.2024

Flurstück: 145/3  
Gemarkung: Forstkastl

Gemeinde: Burgkirchen a.d.Alz  
Landkreis: Aitötting  
Bezirk: Oberbayern

5341912



32719386

5341692

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 26.08.2022