

Sachverständigenbüro **Katja Aue**

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objektart:



Eigentumswohnung Nr. 4
220/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt 2 Kellerräumen, jeweils mit Nr. 4 bezeichnet



Garage Nr. 4
30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, bezeichnet mit G 4

Objektanschrift: Mühldorfer Straße 53, 84539 Ampfing

Auftraggeber: AG Mühldorf / Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: Az: K 29/23

Wertermittlungsstichtag: 25.07.2024

Verkehrswert:

Wohnungseigentum: 100.000 €

Garage 11.000 €

Buch, den 25. Juli 2024

pdf-Ausfertigung
Der Urnehmerschutz ist zu beachten. Nur zur Verwendung durch das AG Mühldorf
Das Gutachten umfasst insgesamt 82 Seiten

Zusammenfassung:

Aktenzeichen:	K 29/23
Grundbuchamt:	Mühldorf
Grundbuch von:	Ampfing
Grundstücksbeschreibung:	220/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, Mühldorfer Straße 53, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt 2 Kellerräumen, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 4
	30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit G 4 bezeichnet
Flurstück:	1111/12
Größe:	660 m ²
Objektart:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie zwei Kellerräumen Einzelgarage
Baujahr	
Wohnungseigentum:	vermutlich 1959
Garage:	1990
Wohnfläche:	ca. 57 m ²
Hausverwaltung:	nicht vorhanden
Ortsbesichtigung:	06.03.2024 und 17.05.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	25.07.2024
Verkehrswert:	
Wohnungseigentum:	100.000 €
Garage:	11.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Objektart, Adresse	6
1.2	Auftraggeber	6
1.3	Verwendungszweck	6
1.4	Auftragsinhalt	6
1.5	Ortsbesichtigung	6
1.6	Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	7
1.7	Miet- und Nutzungsverhältnisse	7
1.8	Objektbezogene Unterlagen	7
1.9	Eintragungsstand des Grundbuches	8
1.9.1	Bestandsverzeichnis	8
1.9.2	Abteilung I	10
1.9.3	Abteilung II	10
1.9.4	Abteilung III	10
1.10	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	10
1.11	Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	11
1.11.1	Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen	11
1.11.2	Angaben zur Wohnfläche	12
1.12	Verwendete Gesetze, Normen und Literatur	13
2	Beschreibung des Grundstücks	14
2.1	Allgemein	14
2.2	Lage	14
2.2.1	Verkehrslage	14
2.2.2	Umgebungsbebauung	16
2.2.3	Immissionen	16
2.2.4	Infrastruktur	16
2.2.5	Lagequalität	17
2.3	Größe, Zuschnitt und Flächennutzung	18
2.4	Oberflächengestalt und Bodenbeschaffenheit	19
2.5	Erschließung	20
2.6	Planungs- und baurechtliche Situation	20
2.6.1	Beurteilungsgrundlage	20
2.6.2	vorhandene bauliche Nutzung	21
2.6.3	Bestimmung des Entwicklungszustandes	21
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	23
3.1	Allgemeine Daten	23
3.2	Gemeinschaftseigentum	24
3.2.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	24
3.2.2	Beurteilung des Gemeinschaftseigentums	26
3.3	Sondereigentum Wohnung	30
3.3.1	Beschreibung des Wohnungseigentums	30
3.3.2	Beurteilung des Wohnungseigentums	37
3.4	Sondereigentum Garage	38
3.5	Grundstückszubehör (§ 97 BGB)	39
3.6	Ausführungen zum Energieausweis	40
3.7	Denkmalschutz	40
4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	41
4.1	Begründung der Verfahrenswahl für das Sondereigentum Wohnung	42
4.2	Begründung der Verfahrenswahl für das Sondereigentum Garage	42

5	Bewertung Sondereigentum Wohnung	43
5.1	Bodenwert.....	43
5.1.1	Bodenrichtwert.....	43
5.1.2	Festlegung des Bodenwertes	43
5.1.3	Bodenwert Flurstück 1111/12.....	44
5.1.4	anteiliger Bodenwert.....	44
5.2	Ertragswert	45
5.2.1	Rohrertrag.....	45
5.2.1.1	Ortsübliches Mietniveau.....	45
5.2.1.2	Festlegung des Rohertrages	45
5.2.1.3	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	46
5.2.2	Jahresreinertrag.....	47
5.2.3	Kapitalisierung der Ertragsanteile der baulichen Anlagen	47
5.2.3.1	Bodenwertverzinsung	47
5.2.3.2	Ansatz der Restnutzungsdauer	47
5.2.3.3	Liegenschaftszins	48
5.2.4	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der Wohnung Nr. 4	50
6	Bewertung Sondereigentum Garage.....	51
6.1	Bodenwert.....	51
6.1.1	Bodenrichtwert.....	51
6.1.2	Festlegung des Bodenwertes	51
6.1.3	Bodenwert Flurstück 1111/12.....	51
6.1.4	anteiliger Bodenwert.....	51
6.2	Ertragswertermittlung.....	52
6.2.1	Rohrertrag.....	52
6.2.1.1	Ortsübliches Mietniveau.....	52
6.2.1.2	Festlegung des Rohertrages	52
6.2.1.3	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	52
6.2.2	Jahresreinertrag.....	53
6.2.3	Kapitalisierung der Ertragsanteile der baulichen Anlagen	53
6.2.3.1	Bodenwertverzinsung	53
6.2.3.2	Ansatz der Restnutzungsdauer	53
6.2.3.3	Liegenschaftszins	54
6.2.4	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der Garage G 4	54
7	Verkehrswert.....	55
7.1	Definition und Erklärung des Verkehrswerts	55
7.2	Marktanpassung	55
7.2.1	Sondereigentum Wohnung	55
7.2.2	Sondereigentum Garage	56
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	56
7.3.1	Sondereigentum Wohnung.....	56
7.3.1.1	Räumen und Entsorgen.....	57
7.3.1.2	Instandsetzung.....	57
7.3.1.3	Minderertrag durch Leerstand	58
7.3.1.4	Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	58
7.3.2	Sondereigentum Garage	59
7.3.2.1	Räumen und Entsorgen.....	59
7.3.2.2	Baumängel und Bauschäden.....	59
7.3.2.3	Minderertrag durch Leerstand	59
7.3.2.4	Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	60
7.4	Festsetzung des Verkehrswertes	61
7.4.1	Sondereigentum Wohnung Nr. 4.....	61
7.4.2	Sondereigentum Garage G 4	62

8 Schlusswort.....63

Anlagen

Anlage 1 Auszug aus dem Lageplan

Anlage 2 Grundrissplan vom Erdgeschoss der Wohnanlage

Anlage 2.1 Grundrissplan vom Obergeschoss der Wohnanlage mit
Wohnungseigentum Nr. 4

Anlage 2.2 Grundrissplan vom Kellergeschoss der Wohnanlage

Anlage 2.3 Schnitt

Anlage 3 Sondereigentum Garage G 4, Grundrissplan und Schnitt

Anlage 4 Bilddokumentation

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart, Adresse

Gegenstand der Bewertung ist ein 220/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, Mühldorfer Straße 53 in 84489 Ampfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung samt 2 Kellerräumen, im Aufteilungsplan jeweils mit 4 bezeichnet sowie ein 30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, Mühldorfer Straße 53 in 84489 Ampfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage G 4.

1.2 Auftraggeber

Mit Beschluss vom 14.02.2024 hat das Amtsgericht Mühldorf/Vollstreckungsgericht die Verkehrswertermittlung der oben genannten Sondereigentumseinheiten in Auftrag gegeben.

1.3 Verwendungszweck

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

1.4 Auftragsinhalt

Ermittelt werden die Verkehrswerte nach § 194 BauGB zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden die gegenständlichen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet.

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

1.5 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am 06.03.2024 und am 17.05.2024 durchgeführt.

Beim ersten Ortstermin konnte die Wohnanlage eingeschränkt und die Wohnung sowie die Garage nur von außen besichtigt werden.

Im Rahmen dessen wurde festgestellt, dass im Gemeinschaftseigentum kein Hinweis auf eine Hausverwaltung vorhanden ist.

Durch einen Vertreter des Eigentümers wurden die Schlüssel für die Sondereigentumseinheiten zur Verfügung gestellt und damit der eigenständige Zugang bei einem zweiten Ortstermin ermöglicht.

1.6 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird der Tag der Fertigstellung des Gutachtens zugrunde gelegt. Dies war der 25.07.2024.

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

1.7 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet.
Die Garage ist nicht vermietet.

1.8 Objektbezogene Unterlagen

durch das Amtsgericht Mühldorf a. Inn bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 23.11.2023;

durch den Beschluss des Amtsgerichts beschaffte Unterlagen:

- Katasterkarte im Maßstab 1:1.000, Gemarkung Ampfing, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn am 17.05.2024;
- „Eingabeplan zum Neubau eines Mehrfamilienhauses“, BVNr. 1214/58, technisch geprüft am 03.03.1959;
- Bauantrag „Berichtigung zur BV.Nr. 35/1 – 316/81, 317/81“ zum „Neubau von vier Garagen, Berichtigung des Baukörperersatzes der Wohngebäude“ BVNr. 317/81; in Teilbereichen genehmigt am 25.09.1986
- Bauantrag „Neubau einer Stahlbetonfertiggarage“ BVNr. 35/1 -24/90, genehmigt am 23.03.1990;
- Kopie des Aufteilungsplans Nr. 30/82 mit der BV-Nr. 35/1-316/81 mit den Grundrissplänen von Keller-, Erd- und Obergeschoss, ohne Maßketten, lediglich mit den Außenmaßen sowie den Plänen für die geplanten Garagen;
- Kopie der Urkunde „Begründung von Wohnungseigentum UrkdNr. 1752/1982, Notar Georg Becker, Neumarkt-St. Veit vom 21.10.1982;

- Kopie vom „Nachtrag vom 09.11.1990“ zur Begründung von Wohnungseigentum UrkdNr. 1752/1982, Notar Georg Becker, Neumarkt-St. Veit;

Recherchen:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mühldorf betreffend Bodenrichtwert und Vergleichskaufpreise;
- Bauamt der Stadt Ampfing betreffend bauplanungsrechtliche Gegebenheiten sowie Erschließungssituation bezüglich Straße, Wasser und Abwasser;
- Landratsamt Mühldorf, Abteilung staatliches Abfallrecht bezüglich evtl. Eintragungen im Altlastenkataster;
- Internetrecherche betreffend Biotopkartierung, Ökoflächenkataster und Denkmalschutz;

1.9 Eintragungsstand des Grundbuches

Der vorliegende Grundbuchauszug ist vom 23.11.2023.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass zwischen dem 23.11.2023 und dem Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 25.07.2024 keine verkehrswertbeeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

Amtsgericht: Mühldorf

Grundbuch von: Ampfing

Grundbuchblatt: 1833

1.9.1 Bestandsverzeichnis

Flurstück: 1111/12

Größe: 660 m²

Lfd. Nr. 1

Grundstücksbeschreibung: 220/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Mühldorfer Straße 53, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Nebengebäude verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß gelegen, samt 2 Kellerräumen

im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet.

Die Wohnfläche beträgt 58.41 m².

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt, (Band 49 Blätter 1830 bis 1833).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligung vom 21.10.1982, UR. 1752/82 Bezug genommen.

Eingetragen am 16.12.1982;

Lfd. Nr.

2

Grundstücksbeschreibung:

30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Mühldorfer Straße 53, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Nebengebäude verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage mit einer Fläche von ca. 15.85 m², im Aufteilungsplan mit G 4 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt, (Band 49 Blätter 1830 bis 1833).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligung vom 21.10.1982, UR. 1752/82 Bezug genommen.

Eingetragen am 16.12.1982;

1.9.2 Abteilung I

Eigentümer: die hier eingetragenen personenbezogenen Daten werden aus Datenschutzgründen innerhalb des Gutachtens nicht dargestellt.

1.9.3 Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf am Inn, AZ: K 29/23); eingetragen am 21.11.2023.

1.9.4 Abteilung III

Eintragungen aus Abteilung III bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt (vgl. Abschnitt 1.10).

1.10 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden, falls vorhanden, die mit dem Eigentum an den zu bewertenden Sondereigentumseinheiten verbundenen Rechte berücksichtigt.

Der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

Die mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte wie Grundschulden, Hypotheken, etc., die in Abteilung III zur Eintragung gelangen, werden in der Fachliteratur und in der Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst und sind somit nicht verkehrswertbeeinflussend.

1.11 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

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

1.11.1 Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den vorhandenen Unterlagen, eingeholten Informationen und aufgrund der Ortsbesichtigungen.
- Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.
- Beim jeweiligen Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.
- Für die Bewertung wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Spezielle Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Laut Auskunft eines Mitarbeiters der Gemeindeverwaltung sind keine Probleme mit Grundwasser bekannt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen,

bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Entgegen dem Bauplan sind die auf der Ostseite eingezeichneten Fenster nicht vorhanden.

Auch die im Bauplan eingezeichnete Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Zur Frage an die Gemeindeverwaltung, ob es speziellen Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen gibt, wurde lediglich auf den Bebauungsplan verwiesen.

- Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Bauschäden und Baumängel sowie Bauteile oder Baustoffe, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden, können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie durch Augenschein feststellbar sind.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Eine Haftung kann nicht übernommen werden.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine genaue Beurteilung der evtl. vorhandenen Baumängel- und Bauschäden, der evtl. Schadensumfangs und der evtl. erforderliche Kostenaufwand, der gegebenenfalls über oder unter den gewählten Wertansätzen liegt, nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden kann.

1.11.2 Angaben zur Wohnfläche

Der Eingabeplan zum Neubau eines Mehrfamilienhauses enthält eine Wohnflächenberechnung für die Wohnung Nr. I. Nachdem alle vier Wohnungen über denselben Zuschnitt verfügen, wurde diese übernommen und um die überschlägig ermittelte Fläche des im Bauplan nicht vorhandenen Balkons ergänzt.

Auf dem Plan ist eine Wohnfläche von 55,48 m² (ohne Balkon) angegeben, in der Teilungserklärung eine Wohnfläche von 58,41 m². Nachdem in der Teilungserklärung lediglich das Gesamtmaß, ohne Auflistung der einzelnen Zimmer ausgewiesen ist, wird die Wohnfläche des Bauplanes übernommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die angegebenen Masse mit den in der Bauausführung tatsächlichen Massen übereinstimmen bzw.

auftretende Unterschiede keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

1.12 Verwendete Gesetze, Normen und Literatur

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG);
- Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV 2021);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);
- übliche Bewertungsliteratur;
- Internetrecherche (Bayernatlas, Wikipedia, Destatis, Statistik Bayern, Gemeinde Ampfing, u.a.);

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Allgemein

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte befinden sich in Ampfing.

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik zählt die Gemeinde 6.915 Einwohner zum Stichtag 31.12.2021 mit einem Anstieg von 2,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die 50- bis unter 65-Jährigen und die über 65-Jährigen sind die beiden stärksten Altersgruppen mit rd. 23 % bzw. rd. 20 %, und verzeichnen gegenüber den anderen Altersgruppen in den letzten Jahren einen Zuwachs. Das Durchschnittsalter liegt seit längerem bei rd. 44 Jahren. Der Jugendquotient liegt mit rd. 29 % etwas unter dem Altenquotient mit knapp 33 %. Ampfing ist nach den Städten Waldkraiburg und Mühldorf a. Inn die einwohnerstärkste Landkreisingemeinde.

In Ampfing ist die Zahl der 1- bis 2-Zimmerwohnungen im Bestand und Neubau prozentual wesentlich geringer als die der 3-Zimmerwohnungen und größer.

Ampfing gliedert sich in 63 Gemeindeteile mit den Siedlungsschwerpunkten Ampfing, Salmannskirchen sowie Stefanskirchen und liegt im Mittel 416 m über NN.

Die Gemeinde Ampfing gehört zum Landkreis Mühldorf und befindet sich rd. 9 km westlich der Kreisstadt Mühldorf a. Inn. An den Gemeindebereich grenzt die Stadt Waldkraiburg, sowie die Gemeinden Heldenstein, Rattenkirchen, Schwindegg, Buchbach, Oberbergkirchen, Zangberg und Mettenheim sowie das gemeindefreie Gebiet Mühldorfer Hart.

2.2 Lage

2.2.1 Verkehrslage

Die Wohnanlage, in der sich die zu bewertenden Sondereigentumseinheiten befinden, liegt an der östlichen Ortseinfallsstraße von Ampfing, der Kreisstraße Mü 38. Diese Straße verbindet Ampfing mit dem Norden von Mühldorf und ist die Zufahrt von der Autobahnausfahrt Mühldorf West in den Ort Ampfing.

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt rd. 800 m.

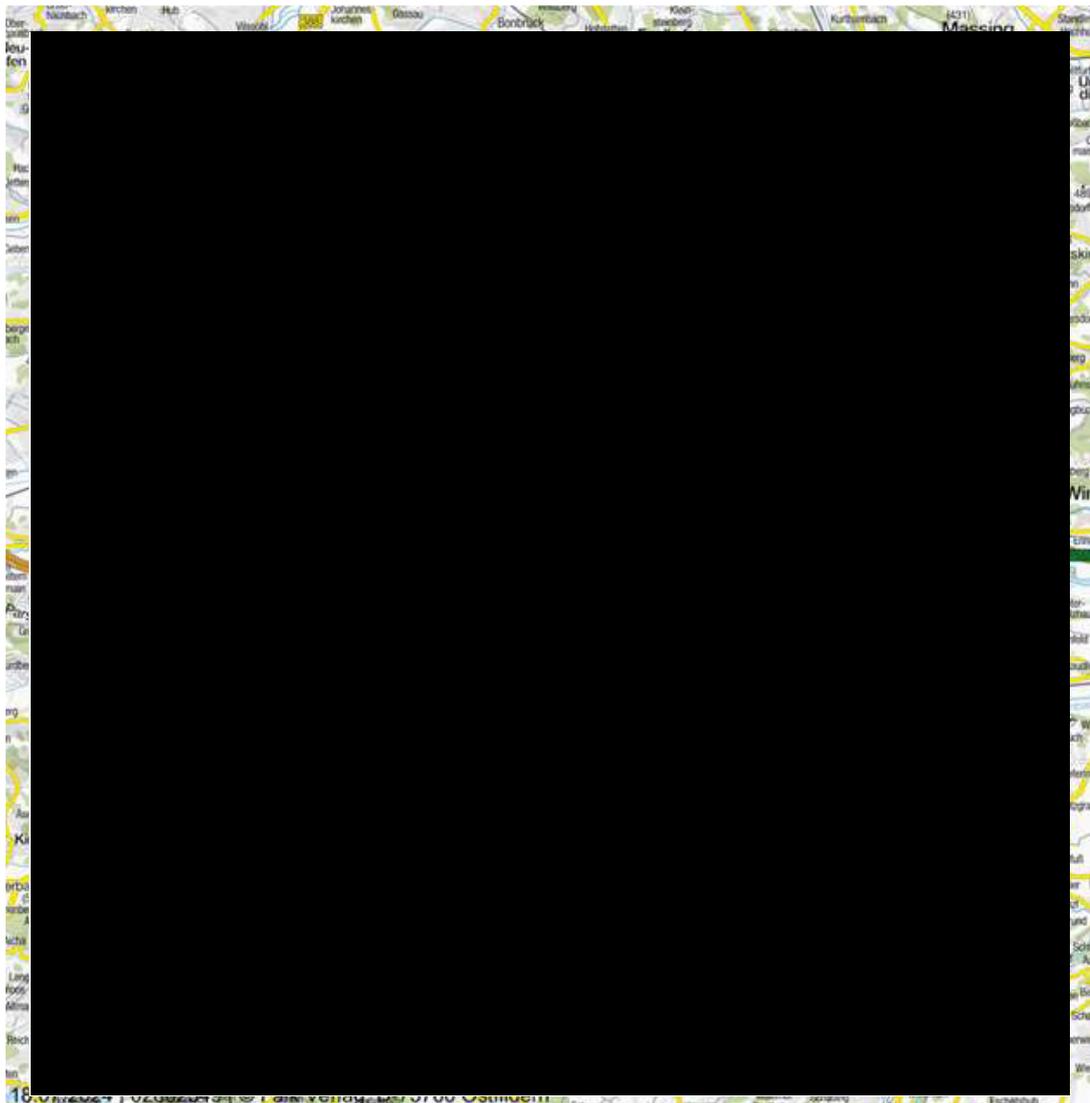
Die Entfernung zum Bahnhof beträgt rd. 1 km. Hier besteht Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bundesbahn. Die Bahnstation liegt an der Bahnlinie Mühldorf – München, die tagsüber etwa im Stundentakt fährt. Vom Linienstern Mühldorf besteht Anschluss nach Freilassing, Traunstein, Rosenheim, Landshut, Burghausen und Simbach am Inn.

Ampfing hat über Buslinienverkehr Anbindung in die umliegende Region. Die nächste Bushaltestelle befindet sich je nach Fahrtrichtung in rd. 50 m bzw. rd. 200 m Entfernung.

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

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Staatsstraße St 2091 (Neumarkt-Sankt Veit – Trostberg) und die Kreisstraße Mü 38.

Die überregionale verkehrliche Erschließung der Gemeinde Ampfing erfolgt überwiegend über die im südlichen Gemeindebereich verlaufende Bundesautobahn A 94 München - Passau. Anschluss besteht über die Anschlussstellen Mühldorf West bzw. Ampfing/Waldkraiburg in rd. 1 bzw. 2 km Entfernung. Diese Autobahn ist in Richtung München durchgängig befahrbar. In Richtung Passau ist sie von Markt I bis Pocking lediglich zwischen Malching und Tutting auf einem ca. 10 km langen Abschnitt fertiggestellt.



Die Fahrzeit in die Landeshauptstadt München, nach Landshut, Rosenheim und zum Flughafen Erding beträgt jeweils ca. 45 min.

Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Flugplatz Ampfing, der für Flugzeuge bis 5,7 t zugelassen ist. Es gibt dort keine Linien- und Charterflüge.

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

2.2.2 Umgebungsbebauung

Die Struktur der unmittelbaren Umgebungsbebauung ist heterogen. Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ausschließlich Gebäude zur Wohnnutzung. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt.

2.2.3 Immissionen

Die zu bewertende Wohnung orientiert sich nach Süden und Norden.

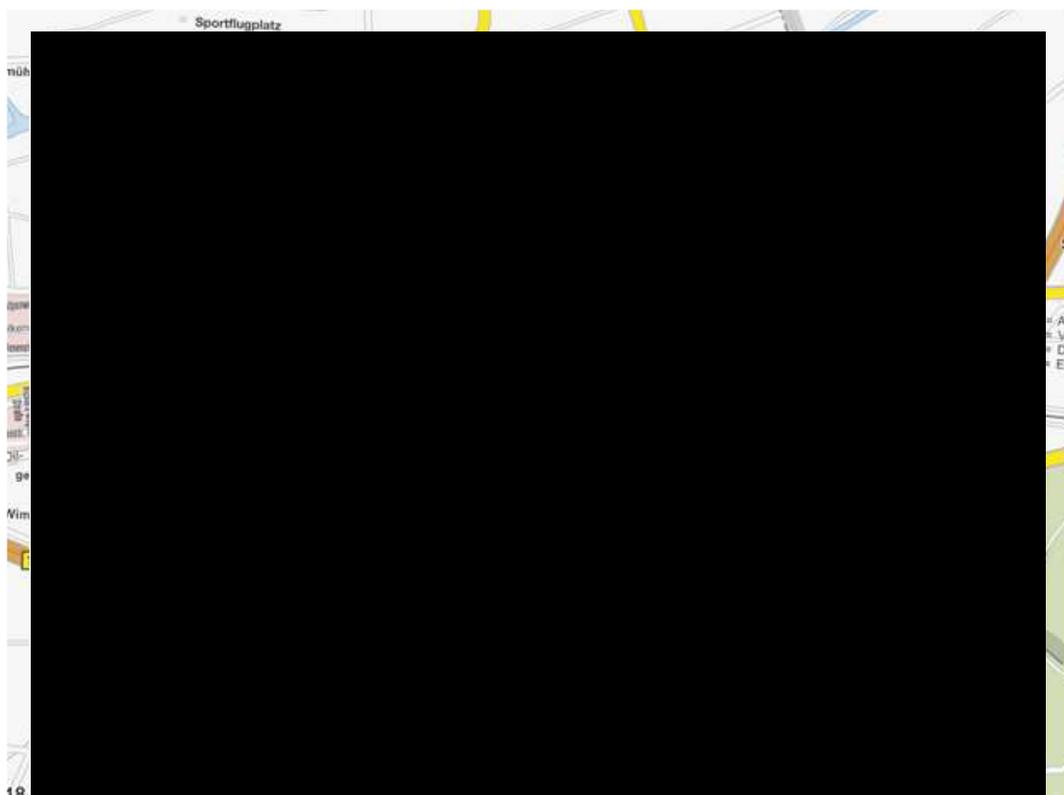
Zur Zeit der Ortsbesichtigung waren im Freien erhebliche und in der Wohnung in den nach Süden orientierten Zimmern verringerte Verkehrslärmimmissionen feststellbar.

In rd. 350 m (Luftlinie) nordöstlicher Richtung befindet sich die Kläranlage. In rd. 550 m (Luftlinie) nordöstlicher Richtung befindet sich ein Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb für Puten.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Geruchsmissionen wahrnehmbar. Bei der Gemeindeverwaltung sind diesbezüglich auch keine geruchlichen oder sonstigen Beeinträchtigungen bekannt.

2.2.4 Infrastruktur

In Ampfing sind alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden. Behördliche Einrichtungen befinden sich überwiegend in Mühldorf a. Inn.



Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort befinden sich ebenso in Ampfing wie eine Grund- und Mittelschule. Die nächstgelegenen Realschulen sind in Waldkraiburg und Haag i. OB, Gymnasien in Mühldorf a. Inn, Waldkraiburg und Gars a. Inn.

In und um Ampfing gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot durch örtliche Vereine, das Natur- und Erlebnisbad Grüne Lagune, Bewegungspark, Wander- und Radwege entlang der Isen.

Die nächstgelegenen Zentren sind Waldkraiburg (rd. 6 km), Mühldorf a. Inn (rd. 9 km) und Dorfen (rd. 24 km).

Durch den direkten Anschluss an die Bundesautobahn A 94 haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt.

Der Landkreis Mühldorf liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern und grenzt an die Landkreise Erding, Ebersberg, Rosenheim, Traunstein und Altötting sowie die niederbayerischen Landkreise Landshut und Rottal-Inn.

Die Arbeitslosenquote liegt mit 3,1 % (Stand: Juni 2024) etwas unter der Arbeitslosenquote von Bayern mit 3,5 % und weit unter dem Bundesdurchschnitt (5,8 %).

Die Kaufkraft betrug 2023 im Landkreis 103,5 gegenüber dem Bund mit 100.

2.2.5 Lagequalität

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

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

Gebäude können durch Investitionen verändert oder verbessert werden. Die Qualität der Lage wird allerdings ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist damit individuell weitestgehend unbeeinflussbar. Bedeutsam ist, dass die Qualität der Lage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Schlüsselfunktion in der Preisbildung von Immobilien einnimmt.

Die für Grundstücke im Wohnbereich entscheidenden Lagemerkmale sind:

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

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

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

Die Lagequalität wird anhand der Ausführungen und bezogen auf die Gemeinde Ampfing insgesamt als einfache bis mittlere Wohnlage eingestuft.

2.3 Größe, Zuschnitt und Flächennutzung

Das Flurstück 1111/12, Gemarkung Ampfing hat lt. Grundbuchauszug eine Größe von 660 m² und einen annähernd rechteckigen Zuschnitt (siehe untenstehende Abbildung).

Die durchschnittliche Breite des Flurstückes beträgt rd. 20 m und die durchschnittliche Tiefe rd. 32 m.

Die Fläche entlang der Westseite wird als Zugangs- bzw. Zufahrtsfläche genutzt.

Der Gebäudezugang erfolgt von Norden.

Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich an der West- und Ostseite die Garagen

Die südliche Fläche vor der Wohnanlage ist Grünfläche.



Die schmale, im Lageplan orange markierte Fläche, gehört der Gemeinde Ampfing. Auf diesen Flächen befindet sich überwiegend Heckenbepflanzungen und die jeweiligen Zufahrten in die entsprechenden Grundstücke.

Die Zufahrt von der Mühldorfer Straße erfolgt über eine parallel verlaufende Ortsstraße. Diese Fläche ist im Lageplan blau markiert.



Im Süden verläuft die öffentliche Erschließungsstraße Mü 38, die in diesem Teilbereich als „Mühldorfer Straße“ benannt ist.

2.4 Oberflächengestalt und Bodenbeschaffenheit

Die Oberfläche des Grundstückes ist nahezu eben.

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

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

Eine Anfrage beim Landratsamt Mühldorf a. Inn bzgl. einer Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) ergab, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand für das zu bewertende Grundstück kein Altlastverdacht besteht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die lediglich noch nicht bekannt sind.

2.5 Erschließung

Straße: Das Grundstück hat Anschluss an eine öffentliche Erschließungsstraße, die im Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Ampfing liegt.

Wasser: Wasserversorgung über das Wasserwerk Ampfing

Abwasser: Abwasserentsorgung über die Kläranlage Ampfing

Strom: E-ON

Telefon: Telekom

Nach Auskunft der öffentlichen Erschließungsträger sind für die vorhandenen Erschließungsanlagen Straße, Wasser und Abwasser alle abrechnungsfähigen Kosten bereits erhoben und bezahlt. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch für die anderen Erschließungsleistungen zutrifft.

2.6 Planungs- und baurechtliche Situation

2.6.1 Beurteilungsgrundlage

Das Grundstück, auf dem sich die bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheiten befinden, liegt im Bereich des seit 21.09.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.

Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan in dem mit „WA“ ausgewiesenen Bereich.

Die Festsetzungen für dieses Gebiet sind auszugsweise wie folgt:

- Bauweise:

Offene Bauweise, es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

- Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,5 m über der Höhe der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

- Garagen:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Firstrichtung,

Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

Traufhöhe für Garagen max. 2,40 m.

- Max. mögliche Grundflächenzahl:
0,35
- Zahl der Vollgeschosse zwingend für das Hauptgebäude:
II
- Dachform:
Satteldach

Die genehmigungsfähigen Arten der baulichen Nutzung sind auf die in § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellten Nutzungsarten beschränkt.

2.6.2 vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bestehend aus vier Wohnungen sowie einer Garagenzeile mit drei Garagen und einer Einzelgarage bebaut.

Die überirdische Höhenentwicklung der unterkellerten Wohnanlage beträgt Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Die Wohnanlage hat eine Grundfläche von rd. 150 m², die Garagenzeile von rd. 55 m² und die Einzelgarage von rd. 16 m². Somit vereinnahmen die Gebäude insgesamt eine Fläche von rd. 221 m². Daraus ergibt sich eine GFZ von 0,33, unberücksichtigt der Zufahrts- und sonstigen befestigten Flächen.

2.6.3 Bestimmung des Entwicklungszustandes

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

- Das Grundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplangebietes.
- Das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentliche Straße und weist alle für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen auf.
- Das Grundstück ist bereits mit einer Wohnanlage und dazugehörigen Garagen bebaut.

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

2.7 Biotopkartierung

Laut der Internetkarte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ist das zu bewertende Grundstück im Biotopverzeichnis nicht als Biotop eingetragen.

2.8 Ausgleichsfläche

Laut der Internetkarte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ist das zu bewertende Grundstück nicht im Ökoflächenkataster als ökologische Ausgleichsfläche eingetragen.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die nachstehenden Angaben stützen sich auf die zur Verfügung stehenden Unterlagen und auf die eigenen Wahrnehmungen bei der Besichtigung.

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

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

3.1 Allgemeine Daten

Die Wohnanlage, zu der die zu bewertenden Sondereigentumseinheiten gehören, besteht aus vier Eigentumswohnungen mit dazugehörigen Kellerräumen und vier Garagen.

Hinsichtlich der Genehmigung liegt ein „Eingabeplan zum Neubau eines Mehrfamilienhauses“ vor, der im Jahr 1958 eingereicht und im Jahr 1959 genehmigt wurde.

Der Tekturplan zum „Neubau von vier Garagen“ stammt aus dem Jahr 1981. Die Genehmigung für drei in Reihe stehende Garagen wurde 1986 erteilt. Für die freistehende Garage wurde die Genehmigung nicht erteilt.

Die Genehmigung für die vierte Garage wurde im Rahmen eines erneuten Antrags im Jahr 1990 gewährt.

Die Teilungserklärung stammt aus dem Jahr 1982. Mit Urkd.Nr.1752/1982 wurde die Aufteilung in Miteigentumsanteile an vier Wohnungen samt Kellerraum und an vier Garagen begründet.

Die Wohnanlage wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet.

Die Höhenentwicklung der unterkellerten Anlage umfasst Erd- und Obergeschoß sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoß. Das Gebäude grenzt ostseitig an das benachbarte Gebäude an, das etwas höher errichtet wurde. Ursprünglich befanden sich beide auf einer gemeinsamen Flurnummer. Die Teilung des Grundstücks erfolgte im Jahr 1982.

Die Zufahrt verläuft entlang der Westgrenze. Die Wohnanlage wird von der Nordseite aus betreten.

Im Hochparterre und im Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wurde am Tag des zweiten Ortstermins zum Wäscheaufhängen genutzt.

Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, die den einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, sowie ein Gemeinschaftsraum „Waschküche“ und ein weiterer Keller „Gemeinschaft“, in dem sich auch eine zu einer

Wohnung gehörende Etagenheizung befindet. Jede Wohnung hat eine eigene Gasetagenheizung.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Laut aktuellen Recherchen gibt es für das gesamte Objekt derzeit keine Hausverwaltung.

Die in der Teilungserklärung genannte Hausverwaltung ist lt. telefonischer Auskunft nicht mit der Verwaltung beauftragt.

Die Recherche bei Behörden ergab einen Eigentümer als Ansprechpartner, der selbst jedoch nicht in der Anlage wohnt. Die Kontaktaufnahme blieb ohne Rückmeldung.

Damit können im Gutachten keine Angaben zu Hausgeldzahlungen, Instandhaltungsrücklagen und auch nicht zu evtl. geplanten Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, etc. gemacht werden.

3.2 Gemeinschaftseigentum

3.2.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

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

In Teilbereichen kann sich die nachstehende Beschreibung auf Sondereigentum erstrecken.

- | | |
|---|--|
| Fundamente/Gründung: | <ul style="list-style-type: none">• Betonplatte auf Streifenfundamenten; |
| Umfassungswände: | |
| <ul style="list-style-type: none">• KG: | <ul style="list-style-type: none">• Beton, 30 cm; |
| <ul style="list-style-type: none">• EG + OG: | <ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise, 30 cm; Material nicht bekannt; |
| Innenwände: | <ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise;• Material nicht bekannt;• 24 cm und 11,5 cm; |
| Decken: | <ul style="list-style-type: none">• Stahlbetondecken; |
| Fassade: | |
| <ul style="list-style-type: none">• Nord- und Südseite: | <ul style="list-style-type: none">• Strukturputz: hellapricot gestrichen; |
| <ul style="list-style-type: none">• Fensterlisenen: | <ul style="list-style-type: none">• weiß gestrichen; |
| <ul style="list-style-type: none">• Westseite: | <ul style="list-style-type: none">• Eternitplatten; |

Sockel:

- Feinputz: dunkelapricot gestrichen;

Dach:



- Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung;
- zwischen den Sparren befinden sich Faserplatten;

Spenglerarbeiten:

- vermutl. Stahlblech;
- farbig gestrichen;

Treppen/Treppenhaus:



- Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag;
- Metallgeländer, dunkel gestrichen; Handlauf Kunststoffüberzug;
- Treppenhauswände verputzt und zweifarbig gestrichen: im unteren Wandbereich apricotfarben und im oberen weiß;
- Belichtung über ein doppelflügeliges Verbundfenster bzw. ein Rundfenster;

• Hauseingang:



- einflügelige Zugangstür in Holz mit sechs Glaselementen und Holzarge;
- einfacher Türknauf;
- Klingeltableau mit Gegensprechanlage;
- Briefkästen links vom Eingangsbereich;

• Keller:

- in Massivbauweise wandhoch abgemauerte Räume;
- einfache Holztüren bzw. Lattentüren;

Bodenbelag:

- Kellerflure:
- Kellerräume:

- gestrichen;
- gestrichen;

- | | |
|-----------------------------|--|
| Außenanlagen: | <ul style="list-style-type: none">• Zufahrt und Hofraum mit Doppel-T-Betonplatten belegt;• Schotterstreifen auf der Westseite der Wohnanlage;• Rasenfläche auf der Südseite• vereinzelt Büsche und Sträucher; |
| Ver- und Entsorgungsanlagen | <ul style="list-style-type: none">• Gebäudeanschlüsse für Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie für Abwasserentsorgung; |

3.2.2 Beurteilung des Gemeinschaftseigentums

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

Die äußere architektonische Gestaltung der aus vier Eigentumswohnungen bestehenden Wohnanlage samt Keller und Speicher zeigt einen einfachen Baustil aus den 50er Jahren.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgeführt.

In dem vorliegenden Bauplan war lediglich für die westseitigen Wohnungen eine Terrasse bzw. ein Balkon vorgesehen. Es ist aufgrund der einheitlichen Gestaltung davon auszugehen, dass Terrassen und Balkon für alle Wohnung gemeinsam errichtet wurden, zumal sie auch im Aufteilungsplan entsprechend eingezeichnet sind.

Das Gebäude weist einen überwiegend einfachen bis mittleren und vielfach veralteten Ausstattungsstandard auf.

Die Stehhöhe des Treppenraums zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss ist eingeschränkt, so dass man nur gebückt gehen kann.

Die Raumhöhe im Kellergeschoss ist etwas unter 2 m.

Typische Nachteile bei Gebäuden der gegenständlichen Altersklasse liegen in den geringen Aussenwandstärken, einer fehlenden Wärmedämmung der Kellerdecke und zum Dachgeschoss sowie oftmals im unzureichenden Schallschutz. Die Balkone aus dieser Zeit sind in der Regel ohne thermische Trennung erstellt worden. Die Wärmeschutzeigenschaften liegen aus den genannten Gründen deutlich unter zeitgemäßem Standard.

Zudem benutzte man oft neue Baustoffe wie z.B. Asbest oder teerhaltige Baustoffe, die mit heutigem Wissen als gesundheitsschädlich eingestuft werden.

Die Westfassade ist mit vermutlich asbestbelasteten Faserzementplatten verkleidet. Solange diese intakt sind, geben sie keine Asbestfasern ab. Werden die Zementfaserplatten allerdings beispielsweise demontiert oder geschnitten, werden gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt. Bei einer Veränderung der Westfassade müssen asbesthaltige Baustoffe von einer Fachfirma abgetragen und als Sondermüll entsorgt werden.

Der Erhaltungszustand des Gebäudes wird geprägt durch Instandhaltungsstau.

Im Sockelbereich sind erhebliche Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeit erkennbar.



Feuchtigkeitsschäden zeigen sich ebenso auf der Innenseite der Kelleraußenwände.



An dem Balkon der bewertungsgegenständlichen Wohnung sind an der Stirn- und Unterseite Putz- und Farbabplatzungen sowie Spuren von Korrosion erkennbar.



Dies weist auf eine undichte Balkonkonstruktion hin, die zu Korrosionsschäden an der Bewehrung führen kann.

In Teilbereichen sind einzelne Fliesen kaputt.

Es ist davon auszugehen, dass dies ebenso den Balkon der Westwohnung betrifft. Aufgrund des massiven Strauchbewuchses war dieser Bereich nicht einsehbar.

Das Dach ist auf der Innenseite zwischen den Sparren mit Holzfaserplatten verkleidet, die vorallem im Bereich von Dachdurchlässen in weiten Bereich Feuchtigkeitsspuren aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass die Anschlüsse undicht sind. Nachdem die Sparrenzwischenräume ausgekleidet sind, ist die Konstruktion bzw. die Dachhaut nicht einsehbar und daher ist auch nicht explizit feststellbar, warum und woher es zum Wassereintritt kommt.

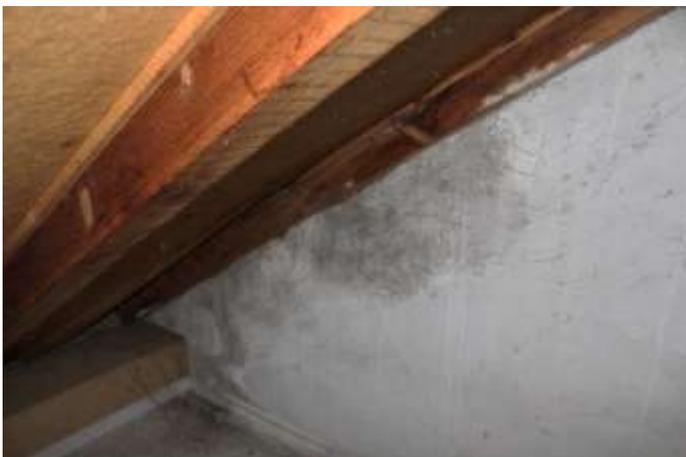




Auch die Sparren und Pfetten sind in Teilbereichen von der Feuchtigkeit betroffen.



Die Innenseite der Westfassade ist im unteren Bereich ebenso von Schimmel befallen wie vereinzelte Bereiche der Sparren.





Im Treppenhaus befindet sich ein Verbundrahmenfenster, das aus der Zeit der Errichtung der Wohnanlage stammen dürfte.

Die Stromzähler für die einzelnen Wohnungen und die Sicherungseinrichtungen in Form von Schraubsicherungen befinden sich im Treppenraum des Dachgeschosses.



Insgesamt weist die Wohnanlage Instandhaltungs- und Modernisierungstau am Gemeinschaftseigentum auf.

3.3 Sondereigentum Wohnung

3.3.1 Beschreibung des Wohnungseigentums

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich zusammen mit einer weiteren Wohnung im Obergeschoss.

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Wohnküche sowie Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Die zu bewertende Wohnung ist grün schraffierte und mit Nr. 4 bezeichnet.



Der Grundriss wurde dem Aufteilungsplan Nr. 30/82 mit der BVNr. 35/1 – 316/81 entnommen

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 57 m² einschließlich des Balkons, dessen Grundfläche mit ¼ in der Flächenberechnung berücksichtigt wurde.

Geschoss	Bezeichnung	Wohnfläche
EG	Flur	5,07 m ²
	Schlafzimmer	14,80 m ²
	Wohzimmer	17,00 m ²
	Wohnküche	15,10 m ²
	Bad	5,52 m ²
	Balkon (1/4 der Fläche)	1,00 m ² *
	Wohnfläche	58,49 m ²
	abzügl. 3 % Putz	-1,75 m ²
	Wohnfläche	56,74 m²

* überschlägig ermittelt

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

Bei der Wohnung wurde Renovierungsarbeiten begonnen, jedoch nicht zu Ende geführt.

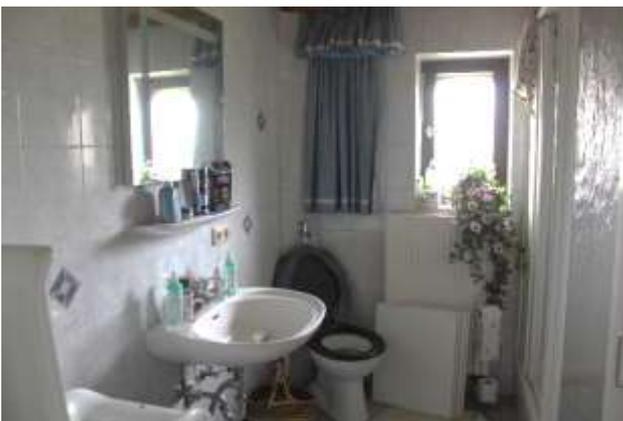
Aufgrund des unterschiedlichen Zustandes der einzelnen Zimmer, wird die Baubeschreibung und der Zustand nachstehend für jedes Zimmer einzeln beschrieben und mit Bildern dokumentiert:

Flur:



- Es ist davon auszugehen, dass sich an den Wänden und an der Decke Tapeten befanden. Diese wurden entfernt.
- der Bodenbelag wurde entfernt;
- die Türen und Zargen zu den einzelnen Räumen (Bad, Wohnküche, Schlafzimmer, Wohnzimmer) wurden entfernt;

Bad:



- an den Wänden befinden sich weiß marmorierte Fliesen, teilweise mit Dekor;
- am Boden befinden sich blau und grau marmorierte Fliesen, diagonal verlegt;
- die Decke ist mit lackierten, mittelbraunen Nut- und Federbrettern verkleidet;
- Ausstattung:
Waschmaschinenanschluss
Einzelwaschbecken
Standtoilette mit Druckspüler
Dusche
- Sanitärgegenstände in weiß;



- dunkelbraunes Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden; vermutlich aus den 80er Jahren;
- oberhalb der Türzarge wurden einzelne Fliesen entfernt bzw. beschädigt;

Schlafzimmer:



- Wände und Decke wurden weiß gestrichen;
- der Boden war abgedeckt;
- Fußbodenleisten fehlen;
- Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden;

Wohnzimmer:



- Wände und Decke sind verputzt und wurden weiß gestrichen;
- der Bodenbelag war zum Schutz abgedeckt;
- die Fußbodenleisten fehlen;
- Kunststoffrahmenfenstertür mit Isolierverglasung und Rollläden;

Essküche:



- die Wände sind im Bereich der Küchenzeile, soweit einseitig, gefliest; ansonsten mit Raufaser tapeziert und gestrichen;
- Decke mit Raufaser tapeziert und gestrichen;
- Holzzierbalkenverkleidung;
- Boden mit PVC-Belag;
- dunkelbraunes Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden; vermutlich aus den 80er Jahren;

Balkon:



- vom Wohnzimmer aus zu begehen;
- Betonplatte mit hellem Fliesenbelag;
- Fliesen vereinzelt defekt, im südlichen Brüstungsbereich vermoost;
- Brüstung aus flächigen Metallplatten; an der West- und Ostseite Wetter- und Sichtschutz aus Strukturglaselementen;

Elektro:

- Türsprechanlage und elektrischer Haustüröffner;



- Steckdosen und Lichtschalter tlw. aus unterschiedlichen Baujahren; Steckdosen oder Blenden tlw. nicht vorhanden bzw. tlw. übermalert;



Heizung/ Warmwasser:



- Gasetagenheizung;
- Therme im Kellergeschoss;
- Plattenheizkörper;
- Warmwassererzeugung über Gasheizung; Boiler im Keller-geschoss;
- die Therme stammt laut Auskunft des Kaminkehrers von 1997;

Gemäß der Teilungserklärung gehören zum Sondereigentum der Wohnung zwei Kellerräume, die mit Wohnung 4 bezeichnet und grün schraffiert sind. Im Kellerraum, der neben dem Treppenhaus liegt, befindet sich die Gastherme und der Warmwasserboiler. Der zweite Kellerraum wurde als Lagerraum genutzt. In beiden Räumen ist der Boden gefliest. Die im Plan eingezeichnete Außentreppe ist nicht vorhanden.



erster Kellerraum = Keller neben dem Treppenhaus;



zweiter Kellerraum

3.3.2 Beurteilung des Wohnungseigentums

Der zentrale Flur ermöglicht den Zugang zu allen Räumen. Der Zuschnitt der Räume bietet entsprechend der Größe gute Stellmöglichkeiten für Möbel. Alle Zimmer haben Tageslichtfenster. Wohnzimmer und Schlafzimmer und Balkon orientieren sich nach Süden, Küche und Bad nach Norden.

Die begonnenen Renovierungsarbeiten sind nicht zu Ende geführt. Um die Wohnung bewohnbar zu machen, sind folgende Renovierungsarbeiten durchzuführen:

- Erneuerung der Lichtschalter und Steckdosen in den jeweiligen Räumen
- Setzen der Tüorzargen mit entsprechender Tür in jedem Raum
- Flur:
 - o Wände verspachteln und malern
 - o Bodenbelag verlegen und Sockelleisten anbringen
- Schlafzimmer:
 - o Bodenbelag verlegen und Sockelleisten anbringen
- Wohnzimmer:
 - o Sockelleisten anbringen
- Küche:
 - o Fliesenspiegel entfernen, Wände verputzen bzw. tapezieren in diesem Bereich
 - o Malern der bereits tapezierten Wände
 - o Entfernen des vorhandenen Bodenbelages und Verlegen eines neuen Bodenbelags samt Sockelleisten
- Bad:
 - o Fliesen über der Tür austauschen
 - o Holzdecke streichen

Das Bad wurde offensichtlich seit der Errichtung der Wohnanlage renoviert. Angaben zum Zeitpunkt sind nicht möglich. Die Decke ist als braun gestrichene Nut- und Federholzdecke ausgeführt. Dies entspricht nicht den heutigen geschmacklichen Anforderungen.

Im Bad und in der Küche sollte jeweils das Fenster erneuert werden, da beide vermutlich aus den 80er Jahren stammen. Dies ist jedoch nicht erforderlich, um die Wohnung in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen.

Ebenso verhält es sich mit Schönheitsreparaturen in der Küche in Bezug auf den großzügigen Fliesenspiegel und die Zierbalken, die nicht mehr dem Zeitgeschmack entsprechen.

Die Kellerräume haben geringe Raumhöhen von unter 2 m. Der größere Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche.

3.4 Sondereigentum Garage

Bei der Begründung des Wohnungseigentums im Oktober 1982 wurden abgesehen von den Sondereigentumseinheiten auch vier Teileigentumseinheiten zu je 30/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurnummer 1111/12 Gemarkung Ampfing verbunden mit dem Sondereigentum an den jeweiligen Garagen G 1 bis G 4 gegründet.

Ursprünglich waren die vier Garagen als Garagenzeile entlang der östlichen Grenze vorgesehen. Beim Bau der Garagen im Jahr 1985 wurde vor Ort festgestellt, dass dafür der Platz zu gering ist. Deshalb wurde die Genehmigung für drei Garagen an der östlichen und eine an der westlichen Grundstücksgrenze beantragt. Der Bau der Garagenzeile wurde genehmigt, der Bau der Einzelgarage ablehnt, da sie in der Planung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprach.

Dies bedingte den „Nachtrag zur Begründung von Wohnungseigentum vom 21. Oktober 1982, UrkdNr. 1752/1982“.

Zur Instandhaltung der Garagen wurde in der Teilungserklärung und im Nachtrag keine Regelung getroffen.

Im Jahr 1990 erfolgte die Genehmigung für die Einzelgarage aufgrund geänderter Ausrichtung.

Bei dieser vierten Garage handelt es sich um die bewertungsgegenständliche Garage.

Sie wurde als Stahlbetonfertiggeraue auf eine Stahlbetonplatte, die auf Streifenfundamenten gründet, gesetzt. Die Seitenwände sind verputzt. An der Südseite ist sie teilweise bewachsen.

Die Garage verfügt über ein einfaches Schwingtor aus Metall. Der Boden ist gefliest.

Strom- und Wasseranschluss sind nicht vorhanden.



Die Garage wird am Tag der zweiten Ortsbesichtigung nicht als Garage, sondern als Abstellfläche genutzt.



Im hinteren Bereich der Garage sind an der Decke Schäden erkennbar, die auf undichte Stellen hinweisen.



3.5 Grundstückszubehör (§ 97 BGB)

An Grundstückszubehör ist eine Küche vorhanden.



Es handelt sich um eine einfache Küchenzeile bestehend aus Ober- und Unterschränken mit Spüle, Herd, Backofen und Kühlschrank.

Dem Anschein nach wurde bereits begonnen die Kücheneinrichtung auszubauen.

Aufgrund des offensichtlichen Alters und des Erhaltungszustandes hat die Küche keinen Wert. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Kücheneinrichtung entsorgt werden muss.

Dies findet im Abschnitt 7.3. Berücksichtigung.

3.6 Ausführungen zum Energieausweis

Für Wohngebäude ist nach § 80 des Gebäudeenergiegesetzes potenziellen Käufern oder Mietern ein Energieausweis vorzulegen.

Ob ein Energieausweis vorhanden ist, konnte nicht recherchiert werden.

3.7 Denkmalschutz

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

4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im Wesentlichen stehen nachfolgende Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

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

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

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

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter vermietbarer Fläche gehandelt. Demnach kann der Verkehrswert von derartigen Immobilien gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Die Anwendung des Vergleichsverfahrens setzt allerdings Vergleichswerte, die hinsichtlich Kaufzeit, Lage, Gebäudeart und -nutzung sowie Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können, voraus. Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer unzureichend vergleichsgerechten Datenbasis.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse unter dem Gesichtspunkt der Rendite oder der gesparten Miete getätigt werden, ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren anwendbar.

Das Sachwertverfahren scheidet dagegen bei der Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist und dieses Wertermittlungsverfahren auch die Überlegungen der potentiellen Kaufinteressenten nicht widerspiegelt.

4.1 Begründung der Verfahrenswahl für das Sondereigentum Wohnung

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn in Ampfing keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen, die zur Wertableitung herangezogen werden können.

Daher wird für das zu bewertende Wohnungseigentum das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes angewandt.

4.2 Begründung der Verfahrenswahl für das Sondereigentum Garage

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn in Ampfing keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen. Vergleichskaufpreise gab es lediglich in Waldkraiburg. Aufgrund der Unterscheide in den wertbeeinflussenden Merkmalen konnten diese nicht zur Wertableitung herangezogen werden.

Daher wird für das zu bewertende Teileigentum das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes angewandt.

5 Bewertung Sondereigentum Wohnung

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter einer eventuell notwendigen Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert der Immobilie zusammengefasst.

5.1 Bodenwert

5.1.1 Bodenrichtwert

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

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

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

Die Daten wurden der Bodenrichtwertliste zum Stichtag 01.01.2024 entnommen:

Ampfing, Zone 01001: 540 €/m², W (= Wohnen), ebf

5.1.2 Festlegung des Bodenwertes

Der Ausgangswert ist nicht ohne weiteres als Grundlage zur Ableitung des gesuchten Vergleichswertes zu verwenden, sondern ist darauf zu überprüfen, ob er nicht aufgrund von Unterschieden in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen einer Angleichung an das zu bewertende Grundstück bedarf.

Das Bodenrichtwertgebiet „01001“ umfasst ein großes Gebiet mit heterogenen Lagemerkmalen. Es enthält Lagen an der Kreisstraße ebenso wie Lagen in denen abgesehen vom Anliegerverkehr keine derartigen Immissionen ausgehen.

Bezüglich der Lagemerkmale ist aufgrund der beschriebenen Immissionen durch die östliche Ortseinfallsstraße von Ampfing, der Kreisstraße Mü 38, eine Anpassung erforderlich.

Aufgrund der beschriebenen Immissionsbeeinträchtigung und im Vergleich zu anderen Wohnlagen im gegenständlichen Bodenrichtwertgebiet wird ein Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Daraus ergibt sich folgender angemessener Bodenwert:

Bodenrichtwert	540 €/m ²
-	-
Abschlag in Höhe von 10 %	54 €/m ²
=	=
angepasster Bodenwert	<u>486 €/m²</u>

5.1.3 Bodenwert Flurstück 1111/12

Der Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße:

angepasster Bodenwert	486 €/m ²
×	×
Grundstücksgröße	660 m ²
=	=
angemessener Bodenwert	<u>320.760 €</u>

5.1.4 anteiliger Bodenwert

Das gegenständliche Bewertungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil von 220/1.000stel am Gesamtgrundstück.

Deshalb wird aus der Gesamtfläche von 660 m² dieser Miteigentumsanteil ermittelt.

angemessener Bodenwert	320.760 €
×	×
Miteigentumsanteil	220/1.000
=	=
anteiliger Bodenwert	<u>70.567 €</u>

5.2 Ertragswert

5.2.1 Rohertrag

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag, der die jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen berücksichtigt, zu Grunde zu legen. Diese sind aus Sicht des Wertermittlungsstichtages über die angesetzte Restnutzungsdauer marktüblich zu verzinsen.

5.2.1.1 Ortsübliches Mietniveau

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages ist das zu bewertende Wohnungseigentum unbewohnt, d.h. es ist nicht vermietet und somit werden keine Erträge erzielt.

Potenzielle Kaufinteressenten werden sich bei ihren Überlegungen deshalb daran orientieren, wie viel Miete beim Abschluss eines Mietvertrages zum Wertermittlungsstichtag zu erzielen bzw. zu zahlen wäre.

Ein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel der Gemeinde Ampfing, der die marktübliche Miete darstellt, steht nicht zur Verfügung.

Die Feststellung der ortsüblichen Miete erfolgt daher aufgrund von eigenen Marktkenntnissen und Recherchen u.a. in verschiedenen Internetportalen über die am Mietmarkt zu erzielende Entgelte.

Beim Abschluss von Neuverträgen in Ampfing liegt das Mietniveau für Bestandswohnungen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages in einer Spanne von ca. 7,20 € bis ca. 11,50 €/m²Wfl (zzgl. Nebenkosten) je Monat, wobei hier nach Art, Beschaffenheit, Größe, Lage und Ausstattung zu differenzieren ist.

5.2.1.2 Festlegung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar ist.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Balkon. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss und orientiert sich zur Nord- und Südseite. Es handelt sich um eine kleine Wohnanlage mit lediglich vier Einheiten. Das aus der Baualtersklasse 1950 – 1960 stammende Gebäude ist mit seiner Ostfassade an das Nachbargebäude angebaut. Das Gemeinschafts- und das Wohnungseigentum befinden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Lage wird innerhalb Ampfings als einfache bis mittlere Wohnlage gewertet.

Beim Ansatz des Rohertrages wird unterstellt, dass sich die Wohnung in einem renovierten Zustand mit einfacher Ausstattung befindet. Beim Bad wird unterstellt, dass hier lediglich die fehlenden Fliesen ausgewechselt und die Holzdecke hell gestrichen wird. Berücksichtigung findet dies in Abschnitt 7.3.

Auf der Grundlage der vorangegangenen Ausführungen wird ein **Rohertrag von 9,50 €/m²Wfl** für marktgerecht erachtet.

Daraus ergibt sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 4 einschließlich der beiden Kellerräume der nachstehende Mietansatz, wobei auf den Mieter umlegbare Nebenkosten (gem. § 27 Abs. 1 II. BV) in diesem Ansatz nicht enthalten sind.

vermietbare Einheit	monatlicher Rohertrag	jährlicher Rohertrag
Wohnung (56,74 m ²)	539 €	6.468 €

5.2.1.3 Festlegung der Bewirtschaftungskosten

Die im Rahmen des Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten müssen regelmäßig und marktüblich sein.

Zu den Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV gehören die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

In diesem Wertgutachten wird davon ausgegangen, dass die umlagefähigen Nebenkosten komplett auf den Mieter umgelegt werden, und dass der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltungen gem. § 28 Abs.3 II. BV und die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt.

Das gegenständliche Bewertungsobjekt steht leer. Daten über tatsächliche Bewirtschaftungskosten liegen nicht vor. In der Fachliteratur und einschlägigen Veröffentlichungen werden die Bewirtschaftungskosten pauschal in einer Spanne von 20 bis 35 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der Anlage 3 ImmoWertV zur Höhe der Bewirtschaftungskosten und dem in dieser Anlage genannten, zu berücksichtigenden Verbraucherpreisindex wurden die **Bewirtschaftungskosten** mit **1.332 €** ermittelt. Dies entspricht rd. 21 % vom Jahresrohertrag.

	lt. ImmoWertV	Index	Bezug	Betrag
Verwaltungskosten	357 €	117,8		421 €
Instandhaltung	11,70 €/m ²	117,8	56,74 m ²	782 €
Mietausfallwagnis	2%		6.468 €	129 €
Summe				1.332 €

5.2.2 Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

5.2.3 Kapitalisierung der Ertragsanteile der baulichen Anlagen

Der Reinertrag wird in einen Bodenwert- und einen Gebäudewertanteil aufgespalten, indem der Reinertrag um den Betrag vermindert wird, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt.

Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ist über die geschätzte Restnutzungsdauer mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem Verkehrswerte von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst werden (Liegenschaftszins gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV).

5.2.3.1 Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung wird mit dem Liegenschaftszinssatz ermittelt, der der Art und Nutzung des Grundstückes entspricht, und der die lagetypischen Merkmale des Grundstückes berücksichtigt.

5.2.3.2 Ansatz der Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und fällt je nach Objektart unterschiedlich aus.

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt.

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnungseigentum ist abhängig von der Konstruktionsart, der Raumaufteilung und dem Ausstattungsstandard und wird in der Fachliteratur mit 80 Jahren angegeben.

Das Gebäude, in dem sich das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum befindet, weist ein Alter von 65 Jahren auf. Damit hätte das Gebäude eine rechnerische Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Soweit ersichtlich sind an Instandhaltungsmaßnahmen bezogen auf das Gesamtgebäude ein Großteil der Fenster ausgetauscht, sowie Gasetagenheizungen eingebaut worden. Dies führt aufgrund der Modernisierungspunkte nach Anlage 2 ImmoWertV zu einer Verjüngung und einer rechnerischen Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Daher wird die **Restnutzungsdauer mit 23 Jahren** angesetzt.

5.2.3.3 Liegenschaftszins

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen am Grundstücksmarkt.

Der Markt für Immobilien war bis 2022 dahingehend zu beurteilen, dass eine stark gestiegene Nachfrage bei begrenztem Angebot am Markt erkennbar war. Aufgrund der niedrigen Zinsen, die auf Sparvermögen bezahlt wurden bzw. bei einer Immobilienfinanzierung zu zahlen waren, haben viele Menschen ihr Geld in Immobilien investiert. Auch Kapitalanleger haben aufgrund der Nullzinspolitik am Kapitalmarkt vermehrt in Immobilien als Anlageform investiert.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den wirtschaftlichen Folgen am Energiemarkt sowie die überdurchschnittliche Inflation und vor allem die dadurch notwendigen wiederholten Zinssteigerungen innerhalb kurzer Zeit führten zu einer deutlichen Trendwende am Immobilienmarkt. Steigende Energiekosten belasten zusätzlich zu den gestiegenen Finanzierungskosten das Haushaltsbudget. Der Neuabschluss von Immobilienkrediten ist erheblich gesunken. Aufgrund der gestiegenen Zinsen können sich weniger Menschen den Kauf einer Immobilie leisten. Den Kapitalanlegern bieten sich wieder alternative Anlagemöglichkeiten zum Immobilienmarkt. Damit sinkt die Nachfrage, was zu stagnierenden bzw. sinkenden Kaufpreisen führt. Andererseits hat das Angebot an gebrauchten Immobilien zugenommen.

Liegenschaftszinssätze werden aktuell durch den Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf nicht ermittelt. Die letzte Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen stammt aus dem Jahr 2021 mit einer Datenbasis aus den Jahren 2019/2020. Die von benachbarten Landkreisen veröffentlichten Liegenschaftszinssätze stammen ebenfalls aus Jahren, die die Veränderungen seit 2022/2023 auf dem Immobilienmarkt nicht abbilden.

Das arithmetische Mittel des Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf wurde vom GAA im Bereich des Landkreises Mühldorf in der Veröffentlichung von 2021 mit 1,16 % und einer Standardabweichung von +/- 1,62 ermittelt. Die Spanne reicht von – 3,61 % bis 5,43 %. Die mittlere Restnutzungsdauer wurde mit rd. 46 Jahren und einer Spanne zwischen 15 bis 75 Jahren angegeben. Die mittlere Wohnfläche liegt bei rd. 68 m² mit einer Spanne von 30 m² bis 117 m². Die mittlere Miete wurde mit rd. 7,50 € bei einer Spanne von 3,90 €/m² bis 12,70 €/m² ausgewiesen. Es wurden Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes bei gebrauchten Eigentumswohnungen von der Wohnfläche und der Restnutzungsdauer festgestellt. Bei der Auswertung erhöht sich der Liegenschaftszins ausgehend von einer Wohnungsgröße von rd. 65 m² mit sinkender Wohnfläche. Bei der Restnutzungsdauer sinkt der Liegenschaftszins mit sinkender Restnutzungsdauer.

Bei der Wahl des Liegenschaftszinses wird neben den rückliegenden Auswertungen des Gutachterausschusses Mühldorf auch auf Erfahrungswerte zurückgegriffen, die sich aus eigenen Marktkenntnissen ergeben sowie auf Fachliteratur und verschiedene Veröffentlichungen zur veränderten und aktuellen Marktlage. Die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftzinssätze zum 01.01.2024 weisen für Eigentumswohnungen eine Spanne von 1,5 % bis 4,5 % aus.

Der Liegenschaftszins wird allgemein im Rahmen der angegebenen Spanne von mehreren Faktoren beeinflusst. Dies sind insbesondere die regionalen und innerörtlichen Lageeigenschaften, die Bewohnerstruktur, die Größe der Wohnanlage und der Wohnung selbst sowie deren Zustand und damit verbunden die zu erwartende Restnutzungsdauer eines Gebäudes. Außerdem spielt es eine Rolle, ob die Wohnung vermietet oder frei zur Nutzung ist. Beeinflusst wird die Höhe des Liegenschaftzinssatzes auch durch die allgemeine Angebots- und Nachfragesituation.

Bei der Wahl des Liegenschaftzinssatzes für die bewertungsgegenständliche Einheit wirkt das Nichtvorhandensein einer Hausverwaltung erhöhend auf den Liegenschaftszins. Denn damit wird vermutlich kein monatliches Hausgeld bezahlt und somit werden keine Rücklagen gebildet. Der Zustand der Anlage zeigt jedoch Baumängel und Bauschäden sowie Sanierungsbedarf im energetischen Bereich. Es gibt keinen zentralen Ansprechpartner für die einzelnen Eigentümer. Der jeweiligen Eigentümer muss sich bzgl. des Gemeinschaftseigentums in Eigeninitiative mit den anderen Eigentümern verständigen.

Ausgehend von einem aus der Veröffentlichung des IVD gemittelten Liegenschaftszins von 3 % wird aufgrund der dargestellten Einflussfaktoren im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der dargelegten Sachverhalte und der vom Gutachterausschusses Mühldorf ermittelten Abhängigkeiten des Liegenschaftzinssatzes bei der zurückliegenden Auswertung, die einerseits sinkend und andererseits erhöhend wirken, ein **Liegenschaftszins für das Wohnungseigentum** in Höhe von **3,0 %** für marktgerecht erachtet.

5.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der Wohnung Nr. 4

Die oben ermittelten Wertbestandteile führen zu folgendem vorläufigem Ertragswert:

Jahresrohertrag	6.468 €
./.	./.
Bewirtschaftungskosten 21 %	1.332 €
Jahresreinertrag	5.136 €
./.	./.
Bodenwertverzinsung (BW x LSZ 3,0 %)	2.117 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.019 €
x	x
Rentenbarwertfaktor bei 3,0 % LSZ und 23 Jahren Restnutzungsdauer	16,44
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	49.632 €
+	+
Bodenwertanteil	70.567 €
vorläufiger Ertragswert	120.199 €

6 Bewertung Sondereigentum Garage

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend der Wertermittlung für das Wohnungseigentum.

6.1 Bodenwert

6.1.1 Bodenrichtwert

Entsprechend der Ausführungen im Abschnitt 5.1.1 stellt sich der Bodenrichtwert dar, wie folgt:

Ampfing, Zone 01001: 540 €/m², W (=Wohnen), ebf

6.1.2 Festlegung des Bodenwertes

Entgegen den Ausführungen in Abschnitt 5.1.2 ist hier keine Anpassung notwendig, da Verkehrsimmissionen auf Garagengrundstücke keinen Einfluss haben.

Es wird somit vom Bodenrichtwert ausgegangen.

6.1.3 Bodenwert Flurstück 1111/12

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert und der Größe des zu bewertenden Grundstücks:

Bodenrichtwert	540 €/m ²
×	×
Grundstücksgröße	660 m ²
=	=
angemessener Bodenwert	<u><u>356.400 €</u></u>

6.1.4 anteiliger Bodenwert

Das gegenständliche Bewertungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil von 30/1.000stel am Gesamtgrundstück.

angemessener Bodenwert	356.400 €
×	×
Miteigentumsanteil	30/1.000
=	=
anteiliger Bodenwert	<u><u>10.692 €</u></u>

6.2 Ertragswertermittlung

6.2.1 Rohertrag

6.2.1.1 Ortsübliches Mietniveau

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages ist das zu bewertende Teileigentum Garage nicht vermietet und somit werden keine Erträge erzielt.

Potenzielle Kaufinteressenten werden sich bei ihren Überlegungen deshalb daran orientieren, wie viel Miete beim Abschluss eines Mietvertrages zum Wertermittlungsstichtag zu erzielen bzw. zu zahlen wäre.

Die Feststellung der ortsüblichen Miete erfolgt daher aufgrund von eigenen Marktkenntnissen und Recherchen u.a. in verschiedenen Internetportalen über die am Mietmarkt zu erzielende Entgelte.

Aufgrund der geringen Datenlage für Ampfing selbst wird auf vergleichbare Gemeinden bzw. Städte erweitert. Die Auswertung ergab eine Spanne zwischen 40 € und 60 €, wobei dies Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätze einschließt.

6.2.1.2 Festlegung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar ist.

Auf der Grundlage der vorangegangenen Ausführungen wird ein **Rohertrag von 50 €** zugrunde gelegt.

Daraus ergibt sich für die zu bewertende Garage G 4 der nachstehende Mietansatz, wobei auf den Mieter umlegbare Nebenkosten (gem. § 27 Abs. 1 II. BV) in diesem Ansatz nicht enthalten sind.

vermietbare Einheit	monatlicher Rohertrag	jährlicher Rohertrag
Garage	50 €	600 €

6.2.1.3 Festlegung der Bewirtschaftungskosten

Die im Rahmen des Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten müssen regelmäßig und marktüblich sein.

Das gegenständliche Bewertungsobjekt steht leer. Tatsächliche Bewirtschaftungskosten liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Anlage 3 ImmoWertV zur Höhe der Bewirtschaftungskosten und dem in dieser Anlage genannten, zu berücksichtigenden Verbraucherpreisindex, wurden die **Bewirtschaftungskosten** mit **162 €** ermittelt. Dies entspricht rd. 27 % vom Jahresrohertrag.

	lt. ImmoWertV	Index	Bezug	Betrag
Verwaltungskosten	39 €	117,8		46 €
Instandhaltung	88 €	117,8		104 €
Mietausfallwagnis	2%		600 €	12 €
Summe				162 €

6.2.2 Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

6.2.3 Kapitalisierung der Ertragsanteile der baulichen Anlagen

6.2.3.1 Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung wird mit dem Liegenschaftszinssatz ermittelt, der der Art und Nutzung des Grundstückes entspricht, und der die lagetypischen Merkmale des Grundstückes berücksichtigt.

6.2.3.2 Ansatz der Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und fällt je nach Objektart unterschiedlich aus.

Für Einzelgaragen wird in der Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angegeben.

Die Garage wurde 1990 als Betonfertigteilgarage aufgestellt. Sie hat damit ein Alter von 34 Jahren und eine rechnerische Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Beim Ansatz der Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt.

Die **Restnutzungsdauer** wird mit **26 Jahren** angesetzt.

6.2.3.3 Liegenschaftszins

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen am Grundstücksmarkt.

Bezüglich der Instandhaltung der Garagen ist in der Teilungserklärung und im Nachtrag keine Regelung getroffen. Auch für die Garagen gibt es aufgrund der fehlenden Hausverwaltung vermutlich keine Rücklagen.

Aufgrund der dargestellten Einflussfaktoren wird im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der dargelegten Sachverhalte und Verweis auf Abschnitt 5.2.3.3 ein **Liegenschaftszins** in Höhe von **3,0 %** für marktgerecht erachtet.

6.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der Garage G 4

Die oben ermittelten Wertbestandteile führen zu folgendem vorläufigem Ertragswert:

Jahresrohertrag	600 €
./.	./.
Bewirtschaftungskosten	162 €
Jahresreinertrag	438 €
./.	./.
Bodenwertverzinsung (BW x LSZ 3,0 %)	321 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	117 €
x	x
Rentenbarwertfaktor bei 3,0 % LSZ und 26 Jahren Restnutzungsdauer	17,88
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	2.092 €
+	+
Bodenwertanteil	10.692 €
vorläufiger Ertragswert	12.784 €

7 Verkehrswert

7.1 Definition und Erklärung des Verkehrswerts

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

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

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

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

7.2 Marktanpassung

7.2.1 Sondereigentum Wohnung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zu einem vorläufigen Ertragswert von rd. 120.000 €.

Dies entspricht in etwa einem Wert von rd. 2.100 €/m² Wfl.

Im Rahmen des durchgeführten Ertragswertverfahrens drücken sich die aktuellen Marktverhältnisse in den angesetzten Bewertungsparametern wie Rohertrag und Liegenschaftszins in einer ausreichenden Genauigkeit aus, da diese unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnisse festgelegt werden.

Somit ist eine Marktanpassung nicht erforderlich.

7.2.2 Sondereigentum Garage

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zu einem vorläufigen Ertragswert von rd. 13.000 €.

Im Rahmen des durchgeführten Ertragswertverfahrens drücken sich die aktuellen Marktverhältnisse in den angesetzten Bewertungsparametern wie Rohertrag und Liegenschaftszins in einer ausreichenden Genauigkeit aus, da diese unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnisse festgelegt werden.

Somit ist eine Marktanpassung nicht erforderlich.

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

7.3.1 Sondereigentum Wohnung

Aus dem Grundbuch sind keine eingetragenen Rechte erkennbar.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches sind abgesehen vom Versteigerungsvermerk nicht vorhanden und wären auftragsgemäß im Rahmen des Gutachtens nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Räumen und Entsorgen
- Instandsetzung
- Minderertrag durch Leerstand

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden, zugrunde gelegten Wertminderungen nicht mit tatsächlichen Kosten gleichzusetzen sind. Es werden pauschale Abschläge in Ansatz gebracht.

Um eine exakte Kostenschätzung zu erhalten, müssten Angebote von entsprechenden Firmen eingeholt werden. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Auftrag dieses Gutachtens.

7.3.1.1 Räumen und Entsorgen

In der bisherigen Wertableitung fanden die Kosten für das Räumen und die Entsorgung der in der Wohnung und in den Kellerräumen vorhandenen Möbel, Hausrat, elektronischen Geräte, Werkzeuge, etc. noch keine Berücksichtigung.

Diese Kosten sind daher mit einem eigenen Wertansatz anzurechnen.

Für **Räumen und Entsorgen** wird ein Betrag in Höhe von pauschal **3.000 €** berücksichtigt.

7.3.1.2 Instandsetzung

Um den in der Wertableitung angesetzten Mietertrag zu erhalten, wurde unterstellt, dass sich die Wohnung in einem bewohnbaren Zustand befindet. In dem zu bewertenden Wohnungseigentum wurde mit der Renovierung begonnen. Diese Arbeiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht fertiggestellt.

Folgende Gewerke sind zu berücksichtigen:

- Anschaffung und Setzen von vier Zimmertüren
- Bodenbeläge und Verlegearbeiten für Küche, Flur und Schlafzimmer
- Malerarbeiten in Flur, Bad und Küche
- Fenster in Küche und Bad erneuern
- Austausch der Lichtschalter und Steckdosen in den jeweiligen Räumen
- Ergänzung der fehlenden bzw. defekten Fliesen über der Tür im Bad

Es ist am Immobilienmarkt festzustellen, dass Kosten für notwendige Renovierungen von potenziellen Käufern in der Regel nicht eins zu eins in Abzug gebracht werden. Dies widerspricht auch der Wertermittlungspraxis und dem Markt, denn bei gebrauchten Immobilien ist die Ausstattung üblicherweise nicht neu. Auch die Marktlage hat einen entsprechenden Einfluss. In Zeiten eines „Verkäufermarktes“ mit geringem Angebot werden für diesbezügliche „Mängel“ kaum oder nur geringe Abschläge von Seiten der Käufer vorgenommen. Im derzeitigen „Käufermarkt“ wird der Werteeinfluss höher eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung, dass sich die Wohnung in einer einfachen Wohnanlage und in einer verkehrsimmissionsbelasteten Lage befindet, wird davon ausgegangen, dass für die Ausstattung ein einfacher Standard gewählt

wird. Für die Instandsetzung wird ein **Abschlag** in Höhe von pauschal **12.000 €** berücksichtigt.

7.3.1.3 Minderertrag durch Leerstand

Es ist davon auszugehen, dass die Arbeiten vor der Vermietung des Wohnungseigentums ausgeführt werden und einen zeitlichen Rahmen von sechs Monaten umfassen. Hierin berücksichtigt sind Zeitfenster für die Einholung von Angeboten, die Ausführung der Arbeiten und die Vermietung.

Unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses ergibt sich folgender Minderertrag:

monatlicher Rohertrag	539 €
x	x
Mietausfalldauer 6 Monate	6
=	=
Mietausfall	3.234 €
x	x
Vervielfältiger	0,981
Minderertrag durch Leerstand	<u>3.173 €</u>

7.3.1.4 Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zusammenfassend ergeben sich folgende Abschläge:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Räumen und Entsorgen	3.000 €
Instandsetzung	12.000 €
Minderertrag wegen Leerstand	3.173 €
SUMME:	<u>18.173 €</u>

7.3.2 Sondereigentum Garage

Aus dem Grundbuch sind keine eingetragenen Rechte erkennbar.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches sind abgesehen vom Versteigerungsvermerk nicht vorhanden und wären auftragsgemäß im Rahmen des Gutachtens nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Räumen und Entsorgen
- Baumängel und Bauschäden
- Minderertrag durch Leerstand

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden, zugrunde gelegten Wertminderungen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichzusetzen sind. Es werden pauschale Abschläge in Ansatz gebracht.

Um eine exakte Kostenschätzung zu erhalten, müssten Angebote von entsprechenden Firmen eingeholt werden. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Auftrag dieses Gutachtens.

7.3.2.1 Räumen und Entsorgen

In der bisherigen Wertableitung fanden die Kosten für das Räumen und die Entsorgung der in der Garage vorhandenen Möbel, Hausrat, elektronischen Geräte, Werkzeuge, etc. noch keine Berücksichtigung.

Diese Kosten sind daher mit einem eigenen Wertansatz anzurechnen.

Für **Räumen und Entsorgen** wird ein Betrag in Höhe von pauschal **500 €** berücksichtigt.

7.3.2.2 Baumängel und Bauschäden

Die Beseitigung der Ursache für die Abblätterungen im Deckenbereich wird mit einem **pauschalen Abschlag** in Höhe von **1.000 €** berücksichtigt.

7.3.2.3 Minderertrag durch Leerstand

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung und die Garage gemeinsam vermietet werden. Aus diesem Grund wird für die Garage kein Mietertrag erzielt werden, solange die Wohnung leer steht. Daher wird hier auch von einem zeitlichen Rahmen von sechs Monaten ausgegangen.

Unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses ergibt sich folgender Minderertrag:

monatlicher Rohertrag	50 €
x	x
Mietausfalldauer 6 Monate	6
=	=
Mietausfall	300 €
x	x
Vervielfältiger	0,981
Minderertrag durch Leerstand	<u>294 €</u>

7.3.2.4 Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zusammenfassend ergeben sich folgende Abschläge:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Räumen und Entsorgen	500 €
Baumängel und Bauschäden	1.000 €
Minderertrag wegen Leerstand	294 €
SUMME:	<u>1.794 €</u>

7.4 Festsetzung des Verkehrswertes**7.4.1 Sondereigentum Wohnung Nr. 4**

Die zuvor durchgeführten Wertableitungen führen zu folgendem Verkehrswert:

Jahresrohertrag	6.468 €
./.	./.
Bewirtschaftungskosten 21 %	1.332 €
Jahresreinertrag	5.136 €
./.	./.
Bodenwertverzinsung (BW x LSZ 3,0 %)	2.117 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.019 €
x	x
Rentenbarwertfaktor bei 3,0 % LSZ und 23 Jahren Restnutzungsdauer	16,44
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	49.632 €
+	+
Bodenwertanteil	70.567 €
vorläufiger Ertragswert	120.199 €
./.	./.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-18.173 €
angepasster Ertragswert	102.026 €
angepasster Ertragswert	<u>102.000 €</u>

Der Verkehrswert des

**Wohnung Nr. 4,
Mühldorfer Straße 53 in 84489 Ampfing**

bestehend aus 220/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung samt zwei Kellerräumen wird zum

Wertermittlungstichtag 25. Juli 2024

verkehrswertgerecht gerundet mit

**100.000 €
(einhunderttausend Euro)**

festgesetzt. Auf die Absätze 1.5 und 1.11 wird ausdrücklich hingewiesen.

7.4.2 Sondereigentum Garage G 4

Die zuvor durchgeführten Wertableitungen führen zu folgendem Verkehrswert:

Jahresrohertrag	600 €
./.	./.
Bewirtschaftungskosten	162 €
Jahresreinertrag	438 €
./.	./.
Bodenwertverzinsung (BW x LSZ 3,0 %)	321 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	117 €
x	x
Rentenbarwertfaktor bei 3,0 % LSZ und 26 Jahren Restnutzungsdauer	17,88
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	2.092 €
+	+
Bodenwertanteil	10.692 €
vorläufiger Ertragswert	12.784 €
./.	./.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.794 €
angepasster Ertragswert	10.990 €
angepasster Ertragswert	<u>11.000 €</u>

Der Verkehrswert der

Garage G 4, Mühldorfer Straße 53 in 84489 Ampfing

bestehend aus 30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1111/12, Gemarkung Ampfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung mit G 4 bezeichneten Garage wird zum

Wertermittlungsstichtag 25. Juli 2024

verkehrswertgerecht gerundet mit

11.000 €
(elftausend Euro)

festgesetzt.

Auf die Absätze 1.5 und 1.11 wird ausdrücklich hingewiesen.

8 **Schlusswort**

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

Das Gutachten umfasst 82 Blatt inkl. 4 Anlagen.

Buch, den 25.07.2024

Katja Aue

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

Anlage 1: Lageplan



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

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a.Inn

Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.05.2024

Flurstück: 1111/12
Gemarkung: Ampfing

Gemeinde: Ampfing
Landkreis: Mühldorf a.Inn
Bezirk: Oberbayern

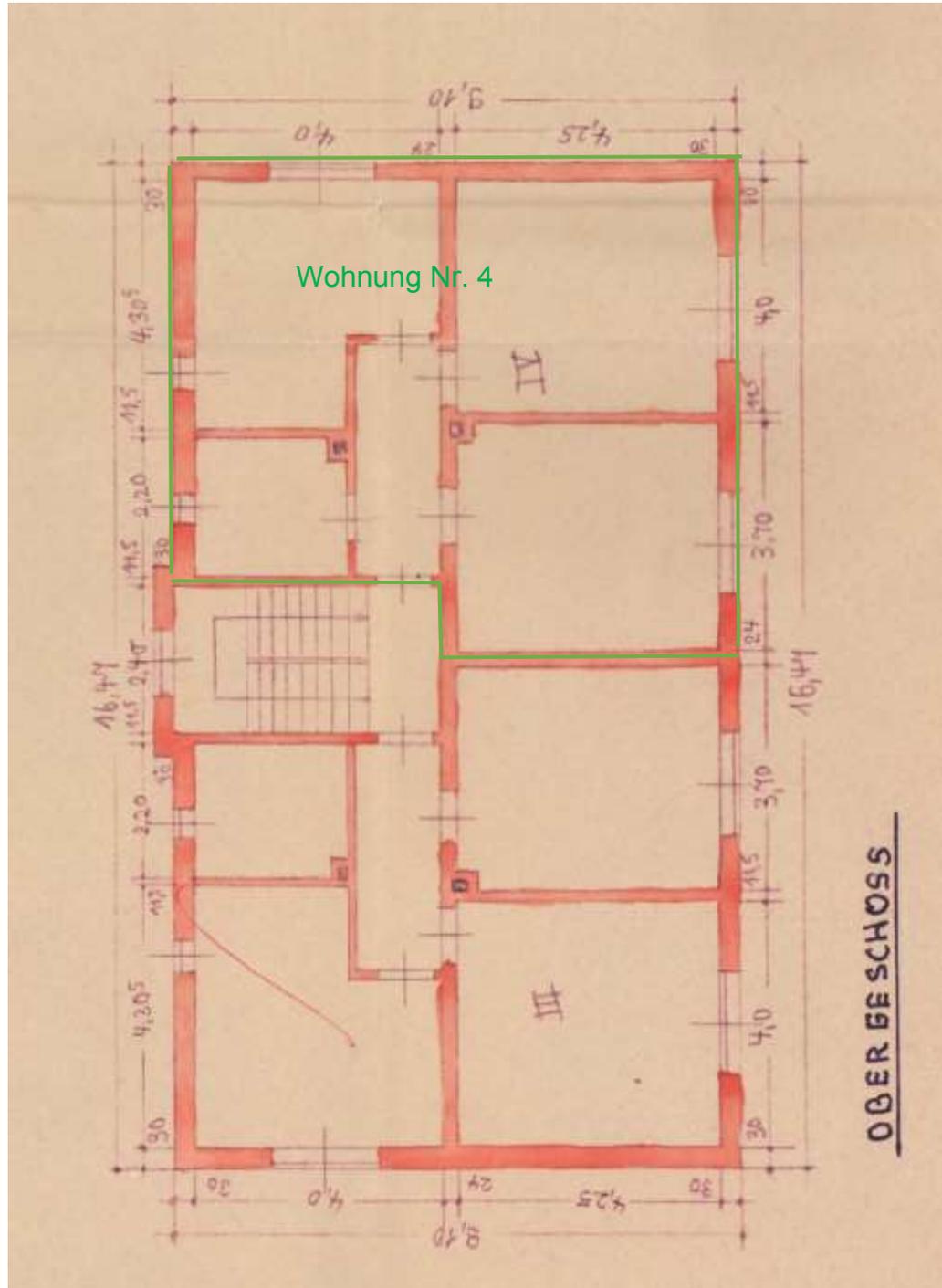


Maßstab 1:1000 Meter

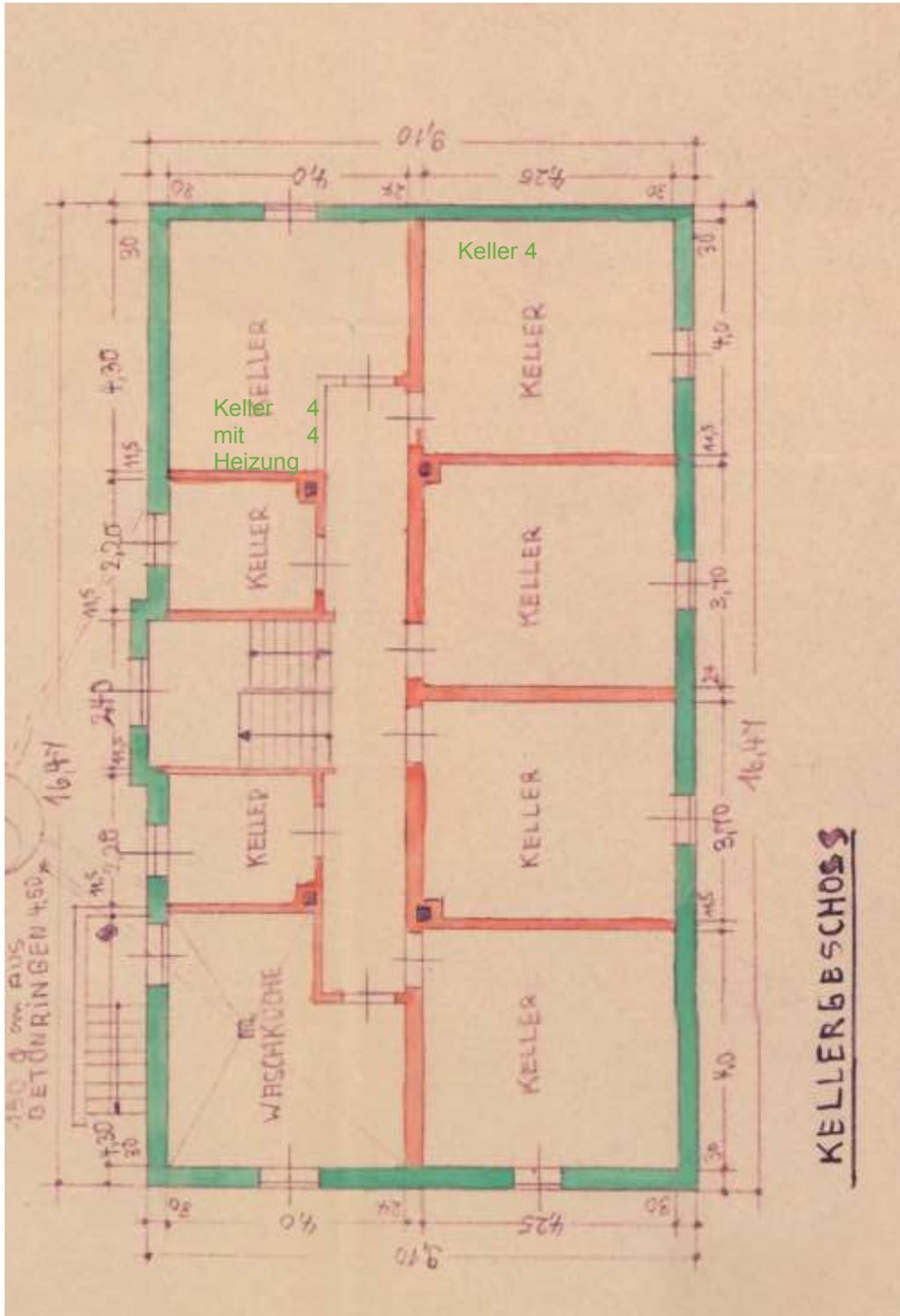
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 2.1: Grundrissplan vom Obergeschoss der Wohnanlage mit Wohnungseigentum Nr. 4
dem genehmigten Bauplan entnommen

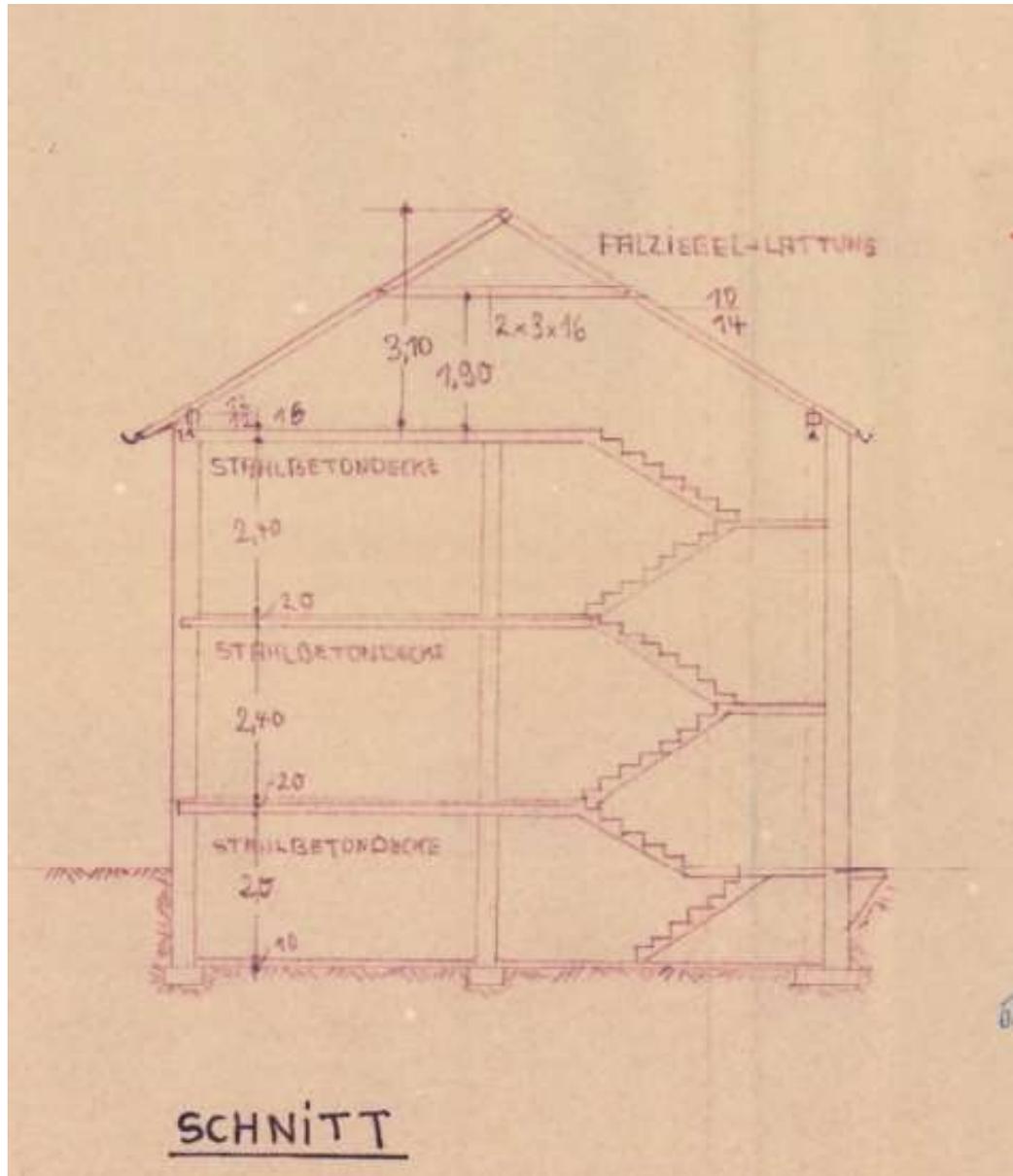
Wohnung IV = bewertungsgegenständliche Wohnung (grün umrandet)



**Anlage 2.2 Grundrissplan vom Kellergeschoss der Wohnanlage
dem genehmigten Bauplan entnommen**



Anlage 2.3: Schnitt
dem genehmigten Bauplan entnommen



Anlage 4: Bilddokumentation

Formatabweichungen bei den Fotos beruhen auf der Verwendung verschiedener Kameras.
Wohnungseigentums Nr. 4 bei den Außenansichten jeweils grün markiert

Außenansichten



Wohnanlage von der Süd- und Westseite; Garage im Hintergrund



Südseite



West- und Nordseite



Nordseite, Hauseingang

Innenbilder, Gemeinschaftseigentum



Haustür und Treppenhaus



Treppenhaus EG ins OG



Dachgeschoss, Treppenraum



Dachboden



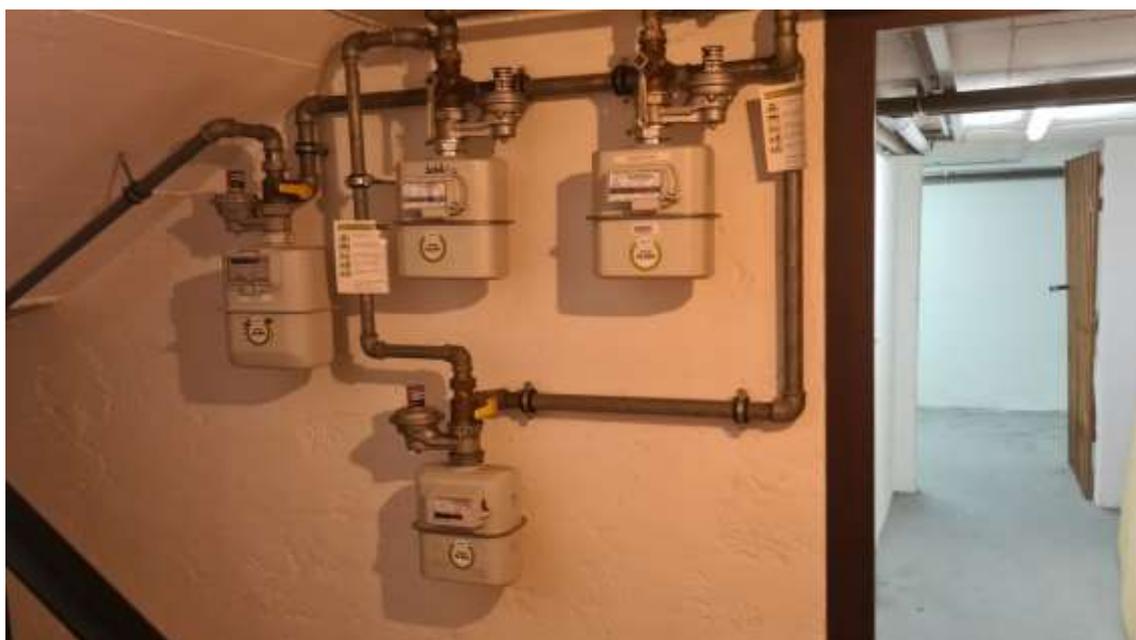
Dachboden



Dachgeschoss, Treppenraum



Treppenraum, ins Kellergeschoss



Kellergeschoss, Gasanschlüsse



Gemeinschaftskeller Waschraum

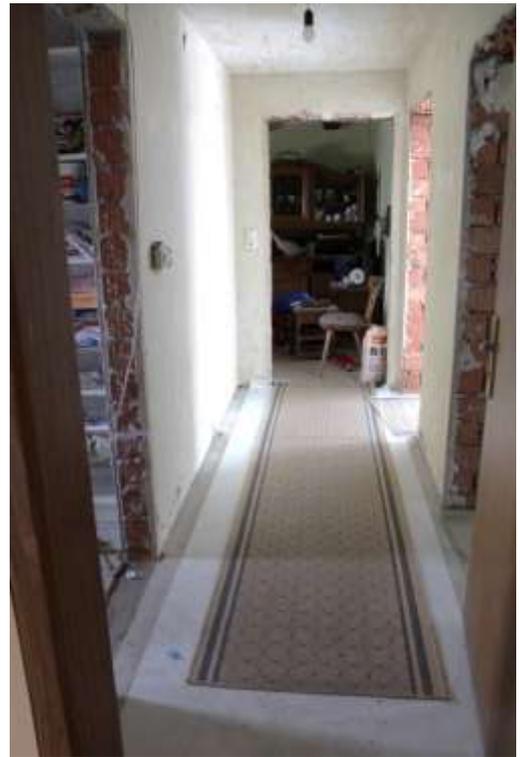


Gemeinschaftskeller

Sondereigentum Wohnung Nr. 4



Wohnungstür



Flur, Blickrichtung Wohnküche



Bad, Teilansicht



Bad, Teilansicht



Schlafzimmer, Teilansicht



Wohnzimmer, Teilansicht



Balkon, Teilansicht



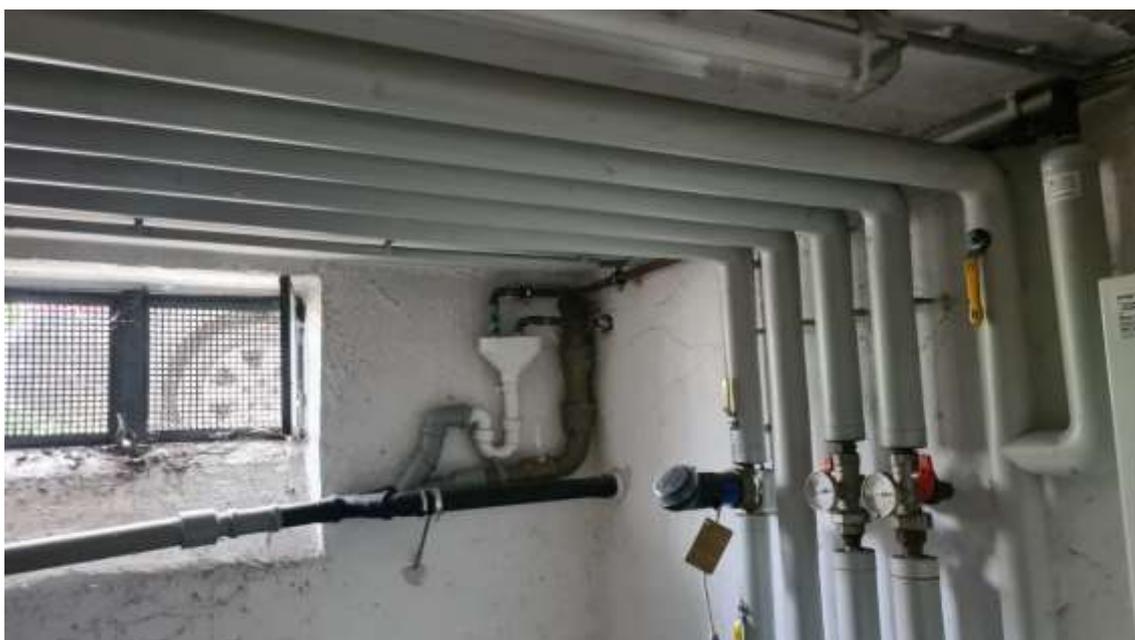
Flur und Küche, Teilansicht



Küche, Teilansicht



Kellerraum, Teilansicht



Kellerraum mit Versorgungsleitungen, Teilansicht

Sondereigentum Garage Nr. 4



Garage, Ost- und Nordansicht



Garage



Garage, Teilansicht



Sondereigentum Garage Nr. 4 und Garagenzeile mit Garagen G 1 bis G 3