

HERBERT RIES

Dipl.-Ing.(FH)

Mitglied des Gutachterausschusses Altötting

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Fischervorstadt 4

84524 Neuötting

Tel. 08671-3391

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: **84489 Burghausen**
 Buchbergstraße 19

**Einfamilienwohnhaus,
Doppelgarage,
Hofraum und Garten**

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

Aktenzeichen: K 3/23

wegen Zwangsversteigerung

pdf-Ausfertigung

verringerte Druckqualität

Urheberschutz

Die in 6 Ausfertigungen erstellten gestempelten und unterschriebenen Printfassungen
enthalten jeweils 37 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	3
2.	Wertrelevante Merkmale	
2.1	Lage	6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3	Beschreibung des Grundstücks	8
2.4	Bauliche Anlagen	9
2.5	Sonstiges	12
3.	Wertermittlung	
3.1	Verfahrenswahl	13
3.2	Vorläufige Sachwerte	14
3.2.1	Grundstück	14
3.2.2	Wohnhaus	16
3.2.3	Doppelgarage	19
3.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22
3.2.5	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte	22
3.3	Marktanpassung	23
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
3.5	marktangepasster Sachwert	25
4.	Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen	25
5.	Verkehrswert	26
6.	Verzeichnis der Anlagen	28

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 3/23 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.
Bewertungsobjekt	Zu bewerten ist das Grundstück in 84489 Burghausen, Buchbergstraße 19 (Einfamilienwohnhaus, Doppelgarage, Hofraum, Garten).
Grundbuchrechtliche Angaben	<u>Erste Abteilung:</u> <ul style="list-style-type: none">- Amtsgericht Altötting- Grundbuch von Raitenhaslach- Blatt 845- Gemarkung Raitenhaslach- Flurstück 97/5- Lage: Buchbergstraße 19- Wirtschaftsart: Wohnhaus, Hofraum, Garten- Grundstücksgröße: 765 m² <u>Zweite Abteilung:</u> <ul style="list-style-type: none">lfd-Nr. 1: gelöschtlfd-Nr. 2: gelöschtlfd-Nr. 3: gelöschtlfd-Nr. 4: gelöschtlfd-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 3/23)
Auftrag	Mit Beschluss vom 24.05.2023 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 3/23 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.
Kontaktaufnahme	Trotz mehrerer Schreiben an die Parteien, teilweise per Einschreiben, erfolgte lediglich einmal eine telefonische Rückmeldung. Weitere Kontaktversuche durch den Sachverständigen blieben erfolglos, nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Mühldorf a.Inn wurde ein finaler Termin für eine Ortsbesichtigung festgelegt und schriftlich den Eigentümern per Einschreiben mitgeteilt.

Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 27.11.2023 statt. Die Eigentümer bzw. sonstige Bewohner waren nicht anwesend, das Grundstück und die Gebäude konnten nicht betreten und somit nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Bei der Ortsbesichtigung war lediglich der Sachverständige vor Ort.
Abschluss der Recherche	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 10.12.2023 abgeschlossen.
Qualitätsstichtag	Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Altötting vom 28.02.2023- Eingabeplan „Umbau sowie Erweiterung des best. Wohnhauses“ vom 26.01.1976, BV-Nr. 126/76 LRA Altötting- Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung- Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung- Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung- Stadtplan und Übersichtskarte von Burghausen- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2022- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses- Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen- Bebauungsplan Nr. 43 "Scheuerhof" der Stadt Burghausen- Ortsbesichtigung mit den dabei gemachten Feststellungen und Fotos- einschlägige Fachliteratur- Statistische Berichte / Preisindizes für Bauwerke des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung
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 im Ortsteil Scheuerhof, südwestlich des Stadtgebiets von Burghausen (ca. 19.500 Einwohner), im südöstlichen Randbereich des Landkreises Altötting, Südostoberbayern. Die Staatsgrenze zu Österreich verläuft südöstlich in ca. 430 m Entfernung.

Mikrolage / Charakter der Ortsgegend

Das Grundstück befindet sich am nördlichen Randbereich des Ortsteils Scheuerhof. Nördlich befindet sich eine überwiegend bewaldete Senke samt Bachlauf, diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Salzachtal", nördlich davon beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Moosbrunn. Sonst ist das Grundstück von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern umgeben.

Entfernungen

- Neustadtzentrum: ca. 5,5 km
- historischer Stadtplatz mit Rathaus: ca. 4,6 km
- Bushaltestelle an der Staatsstraße St 2357: ca. 220 m
- Bahnhof: ca. 6 km
Bahnlinie Burghausen - Mühldorf a.Inn
- Staatsstraße St 2357 (Burghausen - Trostberg): ca. 320 m
- Bundesstraße B 20 (Bad Reichenhall - Furth i.Wald): ca. 2,3 km
- Autobahn A 94 / B12 (München - Passau):
nächste Anschlussstelle in Marktl ca. 14 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 17 km
- Landeshauptstadt München: ca. 115 km

Infrastruktur

Die Stadt Burghausen bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, Gymnasien, Ärzte, Apotheken, Seniorenheime und Krankenhaus sind vorhanden. Für die Freizeitbeschäftigung stehen ein Freibad, ein Badensee, ein Hallenbad und sonstige Sportmöglichkeiten zur Verfügung. In der Kreisstadt Altötting sind zusätzlich Kreisklinikum, weitere Realschulen, Gymnasien, Berufsschulen und sonstige weiterführende Schulen vorhanden.

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 Stadt Burghausen in einem als "Wohnbauflächen" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 43 "Scheuerhof" in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Straßenlandabtretungen Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.

Erschließung Laut Auskunft der Stadt Burghausen sind die Erschließungskosten, soweit zuständig, im augenblicklichen Erschließungszustand bezahlt.

Baulasten 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.

Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch 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.

Rechte	keine Eintragung
Überbau	Anhand der Digitalen Flurkarte ist erkennbar, dass die östliche Außenwand der Garage zwischen 9 cm und 12 cm über die gemeinsame Grenze mit dem Flst. 97/7 gebaut ist. Über die gesamte Tiefe des Garagengebäudes ergibt sich demnach eine Grenzüberbauung von ca. 0,68 m ² .
Denkmalschutz	keine Eintragung

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksform	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, die Straßenfrontlänge zur Buchbergstraße beträgt ca. 39 m, zum Kulnikweg ca. 14 m, die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 12 m und ca. 24 m. Die Grundstücksform und -abmessungen sind dem Lageplan zu entnehmen.
Topographie, Untergrund	Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle nach Nordwesten auf, der Höhenunterschied beträgt ca. 2 m. Gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung beträgt die Höhe im Bereich des Wohnhauseingangs ca. 397 m NHN. Unmittelbar entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft teilweise ein kleiner Bach. Der Grundwasserspiegel liegt einige wenige Meter unter Gelände.
Straße, Zufahrt	Das Bewertungsgrundstück ist von Süden von der Buchbergstraße aus erreichbar. Die Buchbergstraße ist eine ausgebaute, asphaltierte und öffentliche Siedlungsstraße mit einem grundstücksseitigen Gehweg. Westlich liegt das Grundstück am Kulnikweg an, einer ausgebauten, asphaltierten und öffentlichen Stichstraße.

Ver- und Entsorgung	Leitungen für Wasserversorgung, Schmutzwasserkanalisation, Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind in der Straße vorhanden. Das Wohnhausgrundstück ist wohl an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
Parkplätze	Vor der Doppelgarage stehen Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Im öffentlichen Straßenraum sind weitere Stellplätze vorhanden.
Nachbarschaft	In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist keine störende Nachbarschaft feststellbar.
werterhöhende/ wertmindernde Umstände	<ul style="list-style-type: none">- ruhige Wohnlage- Lage neben Landschaftschutzgebiet- Ortsteil Scheuerhof außerhalb der Stadt Burghausen- gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege

2.4 Bauliche Anlagen

Baujahre	<p>Das ursprüngliche Jahr der Errichtung ist unbekannt. Auf dem ältesten verfügbaren Orthophoto aus dem Jahr 1952 ist das ursprüngliche Wohnhaus bereits ersichtlich. Nachdem im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes ebenso üppige Bepflanzung erkennbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude mindestens 10 bis 20 Jahre früher errichtet wurde.</p> <p>ca. 1976 Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie Errichtung einer Doppelgarage</p>
Historie/Nutzung	Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist das Wohnhaus aktuell bewohnt.

Gebäudebauart

Wohnhaus: Massivbauweise, E+D, teilweise unterkellert, Satteldach

Doppelgarage: Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, flaches Pultdach

Bauausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnhaus:

Fundamente und Bodenplatte Altbau wohl aus Beton, im Neubau Beton;

Kelleraußenwände Altbau 36,5 cm, sonst 38 cm Beton, Kellerinnenwände 11,5 cm und 24 cm Ziegelmauerwerk;

Außenwände Altbau 38 cm Mauerwerk, sonst 36,5 cm Ziegelmauerwerk, Verputz, Fassaden des Dachgeschosses mit Holzverkleidung, Innenwände Altbau 11,5 cm und 12 cm Mauerwerk, sonst 11,5 cm und 24 cm Ziegelmauerwerk;

Altbau wohl Betondecke über der Teilunterkellerung, sonst Stahlbetondecken über den Geschossen;

zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, wohl mindestens im Bereich der Wohnräume mit Einschalung und Dämmung, Pfannendeckung, Kaminkehrerleiter und -tritte, straßenseitig Schneefanggitter, Dachflächenfenster;

am Altbau Außentreppe zum einzigen Kellerraum, sonst Stahlbetonpodesttreppen vom KG zum DG, Betonaußentreppe am Altbau;

Balkon mit Holzgeländer;

im Keller Stahlblechfenster mit Einfachverglasung, in den Wohnräumen Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Kunststoffrollläden;

Hauseingangstüre und -zarge in Holz, Stehflügel mit großflächiger Verglasung;

fünfstufiges Eingangspodest aus Beton mit Natursteinbelag.

Doppelgarage:

Fundamente und Bodenplatte aus Beton;

Außenwände 24 cm Ziegelmauerwerk mit Verputz;

Innenwand 24 cm Ziegelmauerwerk;

Stahlbetondecke als flaches Pultdach, 3-Lagen-Isolierung;

Stahlblechschwingtore mit Holzverkleidung;

Wände mit Verputz und Anstrich;

Estrichboden;

zwischen Wohnhaus und Garage Wandscheibe mit Durchgangstür.

Ausstattung	Das Wohngebäude ist wohl an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Beheizung der Räumlichkeiten und die Warmwasserversorgung erfolgen laut Plan mit einer Ölzentralheizung. Laut Plan ist ein von außen ersichtlicher zusätzlicher Kamin vorhanden.
Raumaufteilung	<p>Wohnhaus:</p> <p>KG: Heizraum im Altbau, Flur, Ölraum, 3 Kellerräume</p> <p>EG: Flur, Wohnen Altenteil, Küche Altenteil, Schlaf Altenteil, WC, Bad, Windfang, Diele, Eltern, Wohnküche</p> <p>DG: Diele, 2 Kinderzimmer, Dusche, Abstellraum, WC, Wohnen, Speicher, Balkon</p> <p>Doppelgarage:</p> <p>EG: 2 Garagen</p>
Dächer	Zum Zustand bzw. Undichtigkeiten der Dächer des Wohnhauses und der Doppelgarage kann keine Aussage getroffen werden.
Außenanlagen	Die straßenseitige Einfriedung besteht aus Maschendrahtzaun mit Hecken, im Bereich des Wohnhauses mit Holzstaketenzaun, gartenseitige Einfriedung soweit ersichtlich mit Maschendrahtzaun. Der Zugangsbereich ist mit Waschbetonplatten befestigt, einflügeliges schmiedeeisernes Tor zwischen Betonsäulen. Der Zufahrtsbereich ist mit Betonrasengittersteinen befestigt, zweiflügeliges schmiedeeisernes Tor zwischen Betonsäulen. Sonstige Wegeführungen mit Waschbetonplatten und Betontrittplatten. Die weiteren Gartenanlagen bestehen aus Rasenflächen, Obstbäumen, Laubbäumen, Sträuchern, Pflanzbeeten, einem Gartengeräte- bzw. Kinderspielhäuschen und einem Anbau zwischen Doppelgarage und Wohnhaus.
Gebäudezustand, erforderliche Reparaturen, Mängel	<p>Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- die gesamte Gebäudehülle weist keinen zeitgerechten Wärmedämmstandard auf- vereinzelt sind an den Sockel der Gebäude Anzeichen aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit erkennbar, z.B. abblätternde Anstriche- die Holzbauteile im Außenbereich 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 noch durchschnittlichen 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 Holzerstörer 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 Wohnhaus mit Doppelgarage. 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 Betriebseinrichtungen 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 Gutachterausschusses 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 01.01.2022 wird für Bauflächen in der Stadt Burghausen in der Richtwertzone 2022 "Moosbrunn, Scheuerhof" ein Bodenrichtwert von 290,- €/m² 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 290,- €/m² verwendet.

Bodenwert	Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen in einem als "Wohnbauflächen" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 43 "Scheuerhof" 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 2022 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m ² 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 durchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.
angepasster Bodenwert	-/-
Grundstückswert	<p>290,- €/m² x 765 m² = 221.850,- €, rd. 221.900,- €</p> <p>Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit unter Berücksichtigung der Lage und der Erschließungskosten ein aktueller Bodenwert von rd. 221.900,- €.</p>

3.2.2 Wohnhaus

Baujahr

Die ursprüngliche Errichtung ist unbekannt, allem Anschein nach geht diese wohl auf die 1930er oder 1940er Jahre zurück. Durch den umfangreichen An- und Umbau sowie Neubau eines Großteil des Wohnhauses 1976 blieb von dem ursprünglichen Gebäude kaum mehr nennenswerte Substanz erhalten. Zusätzlich wurde die erhaltene Altbausubstanz durch die Integration in den Neubau derart ertüchtigt, dass für die weitere Bewertung durchaus das Baujahr 1976 anwendbar ist.

Wohnfläche

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt rd. 185 m².
(Berechnung siehe Anlage 1)

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 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 1.01 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 655,- €/m² BGF bis 1.260,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² 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 [€/m² BGF]
	[€/m² BGF]						
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	159
Dach		1,0				15	109
Fenster und Außentüren			1,0			11	92
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	86
Deckenkonstr. u. Treppen			1,0			11	92
Fußböden		0,5	0,5			5	39
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	75
Heizung		0,5	0,5			9	70
sonstige techn. Ausstattung		0,5	0,5			6	47
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.32 [€/m² BGF]	655	725	835	1.005	1.260		769
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 August 2023 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 178,3 festgesetzt:

$$769,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,783 = 1.371,13 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,} \\ \text{rd. } 1.371,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bruttogrundfläche

KG:	4,22 x 4,14 + 7,37 x 9,99	=	91,10 m²
EG:	8,02 x 9,44 + 7,00 x 9,99	=	145,64 m²
DG:	8,02 x 9,44 + 7,00 x 9,99	=	145,64 m²
gesamt:			<u>382,38 m²</u>

rd. 382 m²

Neuherstellungskosten	<p>Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:</p> $1.371,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 382 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 523.722,- \text{ €},$ <p>rd. 523.700,- €</p> <p>Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 523.700,- €.</p>
Zuschlag	<p>Die Neuherstellungskosten für die vorhandenen, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile wie z.B. der Balkon, die Kelleraußentreppe und die zusätzlichen Sanitäranlagen werden geschätzt auf rd. 25.000,- €.</p>
Abschlag	<p>Die Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile wie z.B. der teilweise nicht unterkellerte Altbau werden geschätzt auf rd. 40.000,- €.</p>
korrigierte Neuherstellungskosten	<p>In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für das Wohnhaus:</p> $523.700,- \text{ €} + 25.000,- \text{ €} - 40.000,- \text{ €} = 508.700,- \text{ €}$
Regionalfaktor	<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>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.</p>
Restnutzungsdauer	<p>Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von 2023 - 1976 = 47 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND):</p> $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 47 = 33 \text{ Jahre}$

Alterswertminderungsfaktor Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:
 $33 / 80 = 0,4125$

vorläufiger Sachwert vorläufiger Sachwert Wohnhaus =
 durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x
 Alterswertminderungsfaktor =
 $508.700,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,4125 = 209.838,75 \text{ €}$,
 rd. 209.800,- €

3.2.3 Doppelgarage

Baujahr 1976

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,- €/m² BGF bis 780,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 12 % angegeben. Für die Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) wird ein Kostenkennwert von 485,- €/m² BGF angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² BGF).

Korrekturfaktor	Laut NHK 2010 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.												
Baukostenindex	<p>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 August 2023 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 178,3 festgesetzt:</p> $485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,783 = 864,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF},$ <p>rd. 865,- €/m² BGF</p>												
Bruttogrundfläche	<table><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>$(6,49 + 6,74) / 2 \times 5,99$</td><td>=</td><td>39,62 m²</td></tr><tr><td>BGF gesamt:</td><td></td><td></td><td>39,62 m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>rd. 40 m²</td></tr></table>	Erdgeschoss:	$(6,49 + 6,74) / 2 \times 5,99$	=	39,62 m²	BGF gesamt:			39,62 m²				rd. 40 m²
Erdgeschoss:	$(6,49 + 6,74) / 2 \times 5,99$	=	39,62 m²										
BGF gesamt:			39,62 m²										
			rd. 40 m²										
durchschnittliche Herstellungskosten	<p>Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:</p> $865,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 40 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 34.600,- \text{ €}$ <p>Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 34.600,- €.</p>												
Zuschlag	<p>Die Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile wie z.B. die Mauer-scheibe samt Tür zwischen dem Wohnhaus und der Doppelgarage werden geschätzt auf rd. 3.000,- €.</p>												
Abschlag	<p>Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.</p>												
korrigierte Neuherstellungskosten	<p>In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für die Doppelgarage:</p> $34.600,- \text{ €} + 3.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 37.600,- \text{ €}$												

Regionalfaktor	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.
Gesamtnutzungsdauer	Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für derartige Nebengebäude mit Garagen 60 Jahre.
Restnutzungsdauer	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von 2023 - 1976 = 47 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $RND = GND - \text{Alter} = 60 - 47 = 13 \text{ Jahre}$
Alterswertminderungsfaktor	Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer: $13 / 60 = 0,2167$
vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert Nebengebäude = durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x Alterswertminderungsfaktor = $37.600,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,2167 = 8.147,92 \text{ €, rd. } 8.100,- \text{ €}$

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. 20,- €/m² nicht überbauter Grundstücksfläche geschätzt:

$$(765 \text{ m}^2 - 146 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2) \times 20,- \text{ €/m}^2 = 579 \text{ m}^2 \times 20,- \text{ €/m}^2 = 11.580,- \text{ €, rd. } 11.600,- \text{ €}$$

Für die teilweise nicht zu besichtigenden Nebengebäude wird ein Zeitwert von insgesamt rd. 4.000,- € geschätzt.

Somit ergibt sich ein Zeitwert für die Außenanlagen in Höhe von rd. 11.600,- € + 4.000,- € = 15.600,- €.

3.2.5 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

Sachwert	Bodenwert:	221.900,- €
	Wohnhaus:	209.800,- €
	Doppelgarage:	8.100,- €
	Außenanlagen und sonstige Anlagen:	15.600,- €
		<hr/> 455.400,- €

Der Grundstückssachwert ohne objektspezifische Merkmale ergibt sich aus den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert und errechnet sich auf rd. 455.400,- €. Er ist noch unbeeinflusst von objektspezifischen Merkmalen.

3.3 Marktanpassung

Marktanpassung/ Sachwertfaktor

Der Grundstückssachwert entspricht nicht immer dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Der Verkehrswert 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:	
450.000,- €	1,09
475.000,- €	1,07
Interpolation:	
$(1,07 - 1,09) / (475.000 - 450.000) \times$	
$(455.400 - 450.000) + 1,09 = 1,09$	
455.400,- € interpoliert	1,09

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

$$(1,21 + 1,09) / 2 = 1,15$$

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 1,15 beträgt der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen somit:

$$455.400,- \text{ €} \times 1,15 = 523.710,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 523.700,- \text{ €}$$

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG

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.

Renovierungsstau/ Reparaturen

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. 75.000,- €. 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.

BoG Summe

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 75.000,- €.

3.5 marktangepasster Sachwert

Marktanpassung

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

$$523.700,- \text{ €} - 75.000,- \text{ €} = 448.700,- \text{ €}$$

Der marktangepasste Sachwert mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt somit rd. 449.000,- €.

4. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch von Raitenhaslach Blatt 845 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	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 2	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 3	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 4	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 5	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, der Doppelgarage sowie der Nebengebäude eingeräumt. Es konnte lediglich eine Besichtigung vom öffentlichen Straßengrundstück aus durchgeführt werden. Mit Schreiben vom 09.10.2023 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:

$449.000,- \text{ €} \times 0,20 = 89.800,- \text{ €}$

$449.000,- \text{ €} - 89.800,- \text{ €} = 359.200,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 359.000,- \text{ €}$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84489 Burghausen, Buchbergstraße 19, Flst. 97/5 Gmkg. Raitenhaslach (bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude, Hofraum, Garten) aktuell geschätzt auf rd.:

359.000,- €

(in Worten: Dreihundertneunundfünfzigtausend Euro)

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, 16.12.2023

.....
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	29
Anlage 2: Eingabeplan 1976	30
Anlage 3: Fotos vom Bewertungsobjekt	31
Anlage 4: Karten	35

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche

nach vorliegenden Plänen

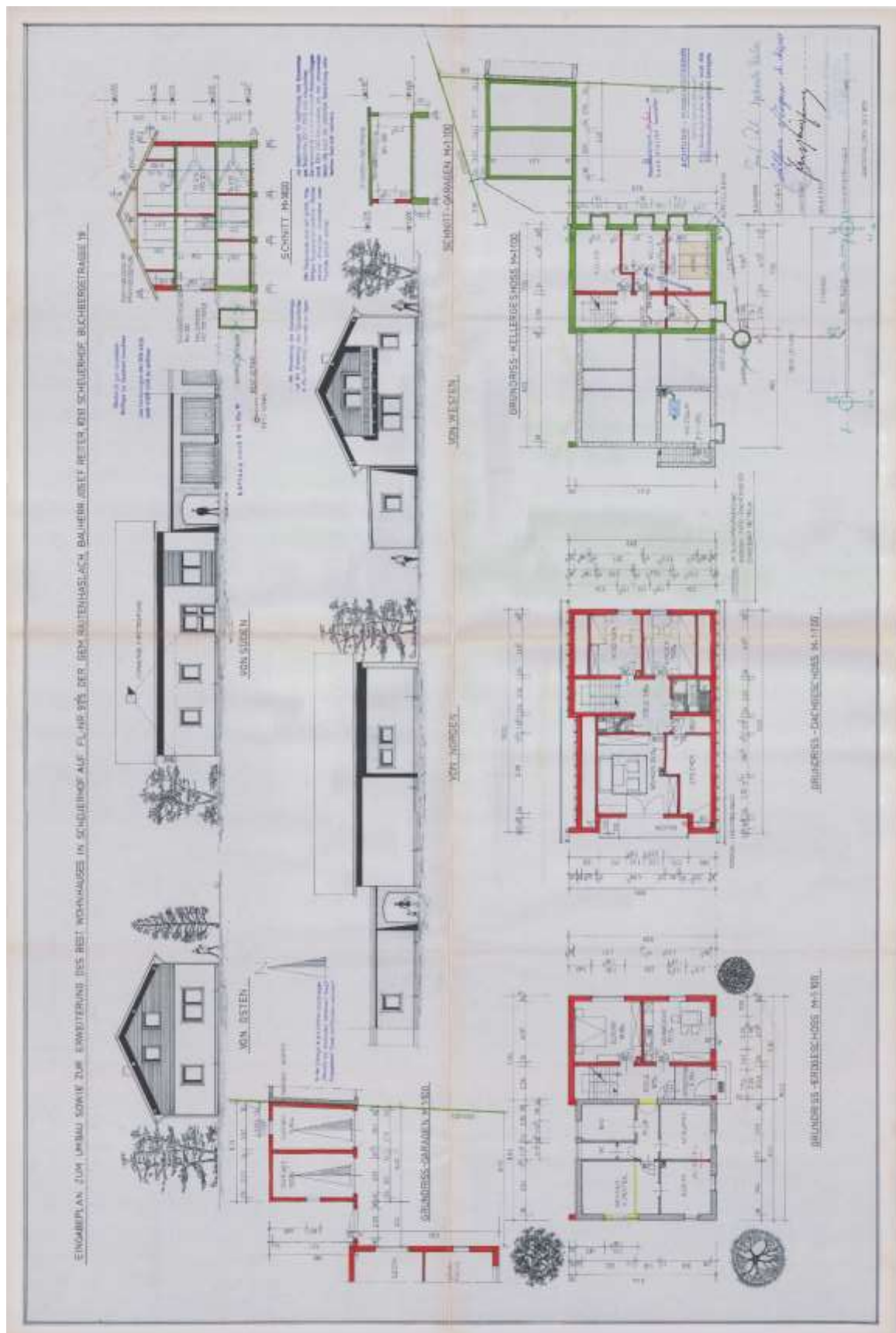
Erdgeschoss:	Windfang	$2,26 \times 2,38$	=	5,38 m ²
	Diele	$2,26 \times 3,87$	=	8,75 m ²
	Wohnküche	$4,135 \times 4,635$	=	19,17 m ²
	Eltern	$4,135 \times 4,51 - 0,40 \times 0,40$	=	18,49 m ²
	Flur	$3,60 \times 1,48 + 1,135 \times 1,08$	=	6,55 m ²
	Schlafen AT	$3,60 \times 3,46$	=	12,46 m ²
	Küche AT	$3,54 \times 3,46 - 0,40 \times 0,40$	=	12,09 m ²
	Wohnen AT	$3,54 \times 5,10$	=	18,05 m ²
	WC	$1,135 \times 2,30$	=	2,61 m ²
	Bad	$2,35 \times 3,50$	=	8,23 m ²
				<hr/>
				111,78 m ²

Dachgeschoss:	Diele	$3,635 \times 2,635 + 2,26 \times 1,10$	=	12,06 m ²
	Kind 1	$4,135 \times 3,51 - 0,40 \times 0,40$	=	14,35 m ²
	Kind 2	$4,135 \times 3,635$	=	15,03 m ²
	Dusche	$2,26 \times 2,635 -$		
		$2,26 \times 1,00 \times \frac{1}{2}$	=	4,83 m ²
	WC	$1,135 \times 2,26$	=	2,57 m ²
	Wohnen	$5,29 \times 4,565 + 2,30 \times 0,945 -$		
		$0,40 \times 0,40$	=	26,16 m ²
				<hr/>
				3,90 m ²
				<hr/>
				78,90 m ²

Erdgeschoss	111,78 m ²
Dachgeschoss	78,90 m ²
	<hr/>
	190,68 m ²
abzüglich 3 % Putzabzug:	
$190,68 \text{ m}^2 \times 0,03$	- 5,72 m ²
	<hr/>
	184,96 m ²

Wohnfläche rd. 185 m²

Anlage 2: Eingabeplan 1976



Anlage 3: Fotos vom Bewertungsobjekt



Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus und Doppelgarage von Südosten



Wohnhaus von Süden



Zugang zum Wohnhaus



westlich des Zugangs



östlich des Zugangs

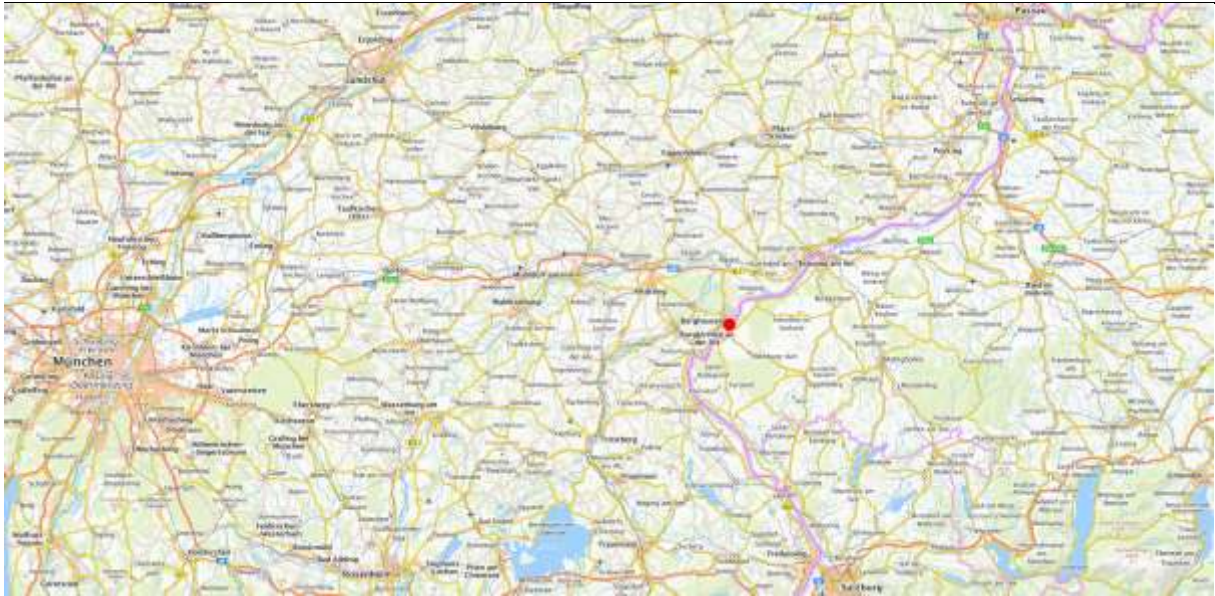


Blick von Süden in den Garten zwischen Wohnhaus und Doppelgarage



Blick von Westen in den Garten

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 21.11.2023

Flurstück: 97/5
Gemarkung: Raitenhaslach

Gemeinde: Stadt Burghausen
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern

5338889



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 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 21.11.2023

Flurstück: 97/5
Gemarkung: Raitenhaslach

Gemeinde: Stadt Burghausen
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern

5338889

32782137



32782137

5338889

Maßstab 1:1000



Meter

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