

Manfred Baumgartner

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Mühldorf a. Inn
beim Landratsamt Mühldorf a. Inn
Hauptbüro Mühldorf
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Tel.: 08631/2020 / Fax 08631/15591

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Grundstückssachverständiger BDGS
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Zweibüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Funk: 0174/5977755

Gutachten

für die **Teileigentums-Einheit Nr. 18**, bestehend aus einem **Hobbyraum**
im Dachgeschoss; zu **647/100.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flur-Nr. **2160**, der Gemarkung Waldkraiburg, in **84478 Waldkraiburg**,
Graslitzer Straße 9,11, 13

Auftraggeber: Amtsgericht –Versteigerungsgericht – Mühldorf a.Inn,
84453 Mühldorf a. Inn, Innstraße 1

in Sachen

AZ K 5/23

wegen

Zwangsversteigerung

Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 25. November 2023

Dieses Gutachten vom 25. November 2023 umfasst 23 Seiten und Anlagen

Anlagen

2 Lagepläne
2 Luftbilder
2 Ortsplanauszüge
4 Plan-/Aufteilungsplanunterlagen
6 Bebauungsplanauszüge
1 Flächennutzungsplanauszug
12 Fotofarbkopien

1. Ausfertigung

Schätzauftrag

Das Amtsgericht - Versteigerungsgericht - Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss vom 27. Juni 2023 (AZ K 5/23) beauftragt, für die vorbezeichnete **Sondereigentumseinheit** (Hobbyraum) **Nr. 18**, verbunden mit 647/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur-Nr. **2160** der Gemarkung Waldkraiburg, in **84478 Waldkraiburg, Graslitzer Straße 9,11,13**, den Verkehrswert gemäß gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Der schriftlich angekündigte Besichtigungstermin fand am 27. September 2023 im Beisein der Gläubigerin (Hausverwaltung) statt. Der Eigentümer (Schuldner) hat mich am 26. September 2023 am späten Nachmittag telefonisch davon informiert, dass er zu diesem Termin nicht kommen könne. Er hat sich aber bereit erklärt, dass er am 05. Oktober 2023 eine Innenbesichtigung der Sondereigentumseinheit Nr. **18** (Hobbyraum im DG) ermöglichen werde.

Die Innenbegehung des o.g. Hobbyraumes Nr. 18 fand dann am 05. Oktober 2023 im Beisein des Eigentümers statt.

Diesem Gutachten liegen in Anlehnung zugrunde:

- 1.) Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- 2.) die Wertermittlungsrichtlinien (WertR),
- 3.) die einschlägige Fachliteratur für Grundstücksbewertungen,
- 4.) §§ 42 - 44 II. BVO für die Wohn- und Nutzflächenberechnung,
- 5.) die Einsichtnahme in den Lageplan und die Akten des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf a. Inn;
- 6.) die Grundbucheinsicht beim zuständigen Amtsgericht Mühldorf a. Inn,
- 7.) Bau-/Aufteilungspläne und ggf. selbst angefertigte Planskizzen sowie die Teilungserklärung samt Nachträgen,
- 8.) die aktuelle Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte beim zuständigen Gutachterausschuss des Landratsamtes Mühldorf a. Inn und eingeholte Auskünfte über aktuelle Preise für vergleichbare Grundstücke,
- 9.) der Bauzustand und die Innenausstattung der Gebäude sowie die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstückes zum Zeitpunkt der Besichtigung,
- 10) der rechtskräftige Flächennutzungs- und Bebauungsplan sowie Auskünfte der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) und den Stadtwerken Waldkraiburg sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn.

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

Grundbuch -Teileigentumsgrundbuch-

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des
Amtsgerichts Mühldorf a. Inn
Grundbuch von Waldkraiburg
Gemarkung Waldkraiburg
Band **191** Blatt **6028**

Erste Abteilung - Eigentümer -

Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

| Lfd.BV.Nr. | Flur-Nr. | Bezeichnung | Größe/m ² |
|------------|-------------|---|-------------------------------------|
| 1 | 2160 | 647/100.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Graslitzer Str. 9, 11, 13 Wohngebäude, Tiefgarage, Garten | 1.567 m² ===== |

verbunden mit Sondereigentum an dem **Hobbyraum**
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. **18** ;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
(Band 191 Blatt 6011 bis 6043);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte.
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie Sonder-
nutzungsrechten Bezugnahme auf Bewilligung vom 1.7.1983 mit Nach-
trägen vom 25.7.1983 und 21.10.1983; übertragen aus Bd. 113
Bl. 3435; eingetragen am 18.11.1983.

Lfd.BV.Nr. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

- 1 1 Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800; gem. Bewilligung vom 18.7.1953 eingetragen am 17.02.1954; von Bd. 113 Bl. 3435 übertragen am 18.11.1983.
- 2 1 Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer der Flst. 1166 Gemarkung Fraham; Gleichrang mit II/3,4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 113 Bl. 3435 übertragen am 18.11.1983.
- 3 1 Abwasserleitungs- und Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1169/2; Gleichrang mit II/2,4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 113 Bl. 3435 übertragen am 18.11.1983.
- 4 1 Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagen-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für die Deutsche Telekom AG, Bonn; Gleichrang mit II/2,3; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 113 Bl. 3435 übertragen am 18.11.1983.
- 5 1 Trafostations-, Stromleitungs-, Erdkabel- und Leitungsträger-Recht für Isar-Amperwerke AG in München; gemäß Bewilligung vom 9.6.1964 eingetragen am 1.9.1964; von Bd. 113 Bl. 3435 übertragen am 18.11.1983.
- 6 1 Mitbenützungsrechte an der Abwasserleitung für jew. Eigentümer von Flst. 2152/4-7, 9-14, 16-20; 2160/3-7; Gleichrang unter sich und mit II/7-10; gem. Bewilligung vom 23.8.1978 eingetragen am 20.9.1978; von 113/3435 übertragen am 18.11.1983.
- 7 1 Mitbenützungsrechte an der Gasleitung für jew. Eigentümer von Flst. 2152/16-20, 2160/3-7; Gleichrang unter sich und mit II/6, 8-10; gem. Bewilligung vom 23.8.1978 eingetragen am 20.9.1978; von 113/3435 übertragen am 18.11.1983.
- 8 1 Mitbenützungsrechte an der Frischwasserleitung für jew. Eigentümer von Flst. 2152/16-20, 2160/3-7; Gleichrang unter sich und mit II/6,7,9,10; gem. Bewilligung vom 23.8.1978 eingetragen am 20.9.1978; von 113/3435 übertragen am 18.11.1983.
- 9 1 Mitbenützungsrechte an der Stromleitung für jew. Eigentümer von Flst. 2160/3-6; Gleichrang unter sich und mit II/6,7,8,10; gem. Bewilligung vom 23.8.1978 eingetragen am 20.9.1978; von 113/3435 übertragen am 18.11.1983.

Lfd.BV.Nr. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

- 10 1 Mitbenützungsrechte an der Telefonleitung für jew. Eigentümer von Flst. 2152/16-20; Gleichrang unter sich und mit II/6-9; gem. Bewilligung vom 23.8.1978 eingetragen am 20.9.1978; von 113/3435 übertragen am 18.11.1983.
- 14 1 Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für....., geb. am und geb. am als Gesamtberechtigte gemäß § 472 BGB; Veräußerungsfall, der das Vorkaufsrecht nicht auslöst führt nicht zum Erlöschen; gemäß Bewilligung vom 02.07.2014 URNr. N-1198/2014 Notar, Mühldorf a. Inn; eingetragen am 15.10.2014.
- 15 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 5/23); eingetragen am 11.05.2023.

Rechte in der „Zweiten Abteilung“ des Grundbuches von Waldkraiburg Band 191 Blatt 6028

Bewertungsmethodik nach der einschlägigen Fachliteratur:

- 1.) „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“
von „Kröll/Hausmann/Rolf“ (5. umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015).
- 2.) „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“
von „Prof. Kleiber/Prof. Simon“ – Bundesanzeiger-Verlag
(9. neu bearbeitete Auflage 2022).
- 3.) „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV)
von „Prof. Kleiber/Dr. Fischer/Prof. Simon“ – Bundesanzeiger-Verlag
(8. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017).

**Rechte in der „Zweiten Abteilung“ des Grundbuches
von Waldkraiburg Band 191 Blatt 6028**

Lfd.Nr. 1 bis 10

Beurteilung dieser Rechte:

Nach Auffassung der einschlägigen o.g. Fachliteratur begründet die Belastung mit Grunddienstbarkeiten (Frischwasserentnahme-, Strom-, Abwasser-, Telefonleitungsrechte usw.) für das jeweils dienende Grundstück einen Minderwert nur, wenn eine bedeutungsvolle Nutzungsbeschränkung oder ein Ertragsausfall bestehen.

Bei den vorgenannten Rechten handelt es sich um die sog. „Waldkraiburger Rechte“, die fast in allen Grundstücken der Stadt Waldkraiburg eingetragen sind. Diese Rechte dienen zur Sicherung der bestehenden Grundstückserschließungen (Ver- und Entsorgungsnetze). Sie bewirken in dem gegebenen Fall keine baulichen Nutzungseinschränkungen und somit auch keine Wertminderung des betroffenen dienenden Grundstückes sowie der einzuwertenden Hobbyraum-Teileigentums-einheit Nr. 18.

Lfd.Nr. 14

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für....., geb. am
und geb. am als Gesamtberechtigte gemäß § 472 BGB;
Veräußerungsfall, der das Vorkaufsrecht nicht auslöst führt nicht zum Erlöschen;
gemäß Bewilligung vom 02.07.2014 URNr. N-1198/2014 Notar, Mühldorf am
Inn; eingetragen am 15.10.2014.

Beurteilung dieses Rechtes:

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat. Im Falle des Verkaufs der Sache (z.B. eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung) kann der Berechtigte durch einseitige Erklärung gegenüber dem Verpflichteten einen Kauf mit diesem zustande bringen. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein neuer Kaufvertrag zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten zustande. Das Vorkaufsrecht ist jedoch bei Schenkung, Tausch und Erbfolge nicht wirksam.

Gemäß den Ausführungen der einschlägigen Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/ Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV) von „Prof. Kleiber/Dr. Fischer/Prof. Simon“ – Bundesanzeiger-Verlag - beeinflusst ein Vorkaufsrecht den Grundstückswert nicht. Daher ist das auf dem Grundstück lastende Vorkaufsrecht **nicht als wertmindernd für den Verkehrswert zu betrachten.**

Durch das Bestehen eines Vorkaufsrechts wird die Zahl der Kaufwilligen nicht beschränkt. Die Erschwerung des Abschlusses von Kaufverträgen wirkt daher nicht preismindernd und somit nicht wertmindernd auf den Verkehrswert.

Nach herrschender Meinung der Fachliteratur haben Vorkaufsrechte für sich allein keinen Wert, da sie nicht frei handelbar sind.

Besonderes

Die einzuwertende **Hobbyraum-Teileigentumseinheit Nr. 18** ist durch den vor einiger Zeit durchgeführten Einbau von Leichtbauwänden (Leichtmetallständerwerk mit Gipskartonplatten, teils gestrichen, teils gefliest) in mehrere kleinere Räumlichkeiten aufgeteilt. Im amtlichen Aufteilungsplan ist der Hobbyraum Nr. 18 im Dachgeschoss als ein Raum dargestellt. Der Einbau von Leichtbauwänden innerhalb der gegenständlichen Teileigentumseinheit war nach Auskunft des zuständigen Bauamtes nicht genehmigungspflichtig. Im Badraum befindet sich eine Badewanne. Die ebenso in unzulässiger Weise eingebaute, früher vorhandene Toilettenschüssel sowie eine Küchenzeile sind entfernt.

Dieser Hobbyraum darf gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht als eigenständige Wohnung genutzt werden.

Die Räumlichkeiten des Hobbyraumes Nr. 18 befinden sich derzeit in einem sehr verwahrlostem Unterhaltungszustand (Wände und Fußböden teils verschmutzt, vergilbt und mit Spinnenweben überzogen). Ferner lagert in den Räumen eine Vielzahl von Müllsäcken, die nach Angabe Altkleider und Gegenstände des Eigentümers enthalten.

Umfangreiche Entrümpelungs- und insbesondere Renovierungsmaßnahmen stehen für diesen Hobbyraum daher an, um ihn als solchen auch nutzen zu können.

Art der Nutzung

Eigentumswohnanlage -in Form des Wohnungs- und Teileigentums-.

Sonder-/Teileigentums-Einheit Nr. 18:

Hobbyraum im Dachgeschoss des Hauses Graslitzer Straße 9.

Nach der Abgeschlossenheits-Bescheinigung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetzes des Landratsamtes Mühldorf am Inn vom 12.10.1983 handelt es sich bei der gegenständlichen Teileigentumseinheit Nr. 18 um einen nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum!

Grenzen

Beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf am Inn, wurde geprüft, ob das zu bewertende Grundstück innerhalb seiner Grenzen bebaut ist; Grenzüberbauungen konnten nicht festgestellt werden. Nach Auskunft des Vermessungsamtes können exakte Feststellungen von Überbauten allerdings nur durch örtliche Bestandsaufnahmen durch das vorgenannte Vermessungsamt ermittelt werden.

Denkmalschutz

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. 2160 der Gemarkung Waldkraiburg stehen nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Waldkraiburg sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn nicht unter Denkmalschutz (kein Einzeldenkmal) und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

Allgemeines, Grundstücksart, Verkehrslage

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2160 der Gemarkung Waldkraiburg befindet sich eine am Bewertungsstichtag ca. 40 Jahre alte Eigentumswohnanlage samt Tiefgarage mit insgesamt 16 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit, 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Hobbyräumen, 14 Tiefgaragenstellplätzen und 5 oberirdischen Parkplätzen.

Der Wohnanlagenkomplex „Graslitzer Straße 9, 11, 13“ besteht aus drei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern und weist II Vollgeschosse auf.

Die drei Hauseingänge sind westlich bzw. nordwestlich und die Terrassen/Balkone südöstlich orientiert.

Im Erdgeschoss dieses Wohngebäudes Nr. **9** sind eine Gewerbeeinheit und zwei Eigentumswohnungen und im 1. Obergeschoss befinden sich drei abgeschlossene Eigentumswohnungen.

Die zu bewertende Hobbyraum-Teileigentumseinheit Nr. **18** liegt im Dachgeschoss des Blockgebäudes Haus Nr. **9**.

In den Kellergeschossen sind übliche Gemeinschaftseinrichtungen (Treppenhaus mit Zugangsschleusen zur Tiefgarage, Kellergänge, Wasch-/Trocken-, Elektro-, Heizraum usw.) sowie die zu den einzelnen Wohnungseinheiten zugehörigen Kellerabteile untergebracht.

Die Zu- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage liegt südwestlich im Anschluß an das Blockgebäude Hs.Nr. 13.

Der unbebaute Grundstücksteil der Flur-Nr. **2160** weist im Nordwesten die jeweiligen Hauseingänge, im Südwesten die Tiefgaragenzufahrt, im Nordosten fünf oberirdische asphaltierte Parkplätze und im Südosten Gartenland auf.

Die Eigentumswohnanlage grenzt im Nordwesten und Norden an öffentliche Straßen, im Südosten an ein privates Weggrundstück einer Reihensihananlage sowie im Südwesten an eine nachbarliche Wohnanlage.

Die Liegenschaft Flur-Nr. **2160** befindet sich im südwestlichen Einzugsbereich der Stadt Waldkraiburg und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet (MI)“ dargestellt.

Das nähere Umfeld ist überwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohngebäuden (Eigentumswohnanlagen), mehreren Reihenhäusern und einem Kindertageszentrum bebaut. Infrastruktur ist gegeben.

Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen sind in der näheren Umgebung.

Die Entfernungen betragen zum Stadtplatz ca. 2,5 km, zum Bahnhof ca. 4,5 km und zur Kreisstadt Mühldorf am Inn ca. 18 km.

Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen

Die im Nordwesten an der Wohnanlagenliegenschaft Flur-Nr. **2160** direkt vorbeiführende öffentliche Straße ist ausgebaut, befestigt, asphaltiert und beidseitig mit Gehwegen sowie mit Straßenbeleuchtung versehen. Es handelt sich hierbei um die „Graslitzer Straße“.

An der Nordostgrundstücksgrenze verläuft eine weitere öffentliche Straße („Leitmeritzer Weg“), welche ebenfalls ausgebaut und asphaltiert ist; es handelt sich hierbei um eine Einbahnstraße.

Im Süden grenzt die Wohnanlagenliegenschaft Flur-Nr. **2160** an einen mit Betonverbundsteinpflaster ausgebauten Privatweg (Flst. 2160/34) einer Reihenanlage. Das Wohnblockanwesen „Graslitzer Straße 9,11,13“ ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Kanal, Erdgas und Telefon angeschlossen. Kürzlich wurde ein Fernwärmenetz in der Graslitzer Straße verlegt.

Erschließung/Erschließungskosten

Nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Waldkraiburg ist der aktuelle Erschließungszustand abgeschlossen und die Erschließungskostenbeiträge sind abgerechnet und abgegolten.

Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

Das voll erschlossene Wohnanlagengrundstück Flur-Nr. **2160** der Gemarkung Waldkraiburg ist im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Waldkraiburg im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Mischgebiet (MI)“ ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Ortsangaben

Lagemerkmale des Ortes:

Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf a. Inn. Mit etwa 26.000 Einwohnern ist Waldkraiburg nach Rosenheim die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion Südostoberbayern und eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern. Waldkraiburg gehört zu der Tourismusregion Inn-Salzach.

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

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

Von der Landeshauptstadt München ist die Stadt Waldkraiburg ca. 65 km entfernt und ist über die Autobahn A94 (München – Passau) in ca. 55 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

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

Infrastruktur:

In Waldkraiburg sind u.a. Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der Kunststoff- und Gummiverarbeitenden Industrie zu finden. Die Stadt ist Teil des Bayerischen Chemiedreiecks.

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

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

An kulturellen Einrichtungen sind zu erwähnen:

Stadttheater, Haus der Kultur, Haus des Buches;

Mehrere Kirchen (evangelisch, katholisch) sind vor Ort;

Zudem sind vorhanden:

Bischof Neumann-Haus mit Sozialstation, Rotes Kreuz Haus mit Pflege- und Notfallstandort sowie ein Jugendzentrum.

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der Kreisstadt Mühldorf am Inn. Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Zu erwähnen sind vor allem das Freibad (Waldbad), sowie das Jahnstadion mit zugehörigen oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlagen.

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

Vekehrslage:

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind als sehr gut zu bezeichnen. Busverbindungen gibt es nach München, zum Erdinger Großflughafen, nach Haag, Gars, Mühldorf am Inn, etc.. Der Bahnhaltepunkt Waldkraiburg liegt an der Nahverkehrsstrecke Mühldorf – Wasserburg – Rosenheim und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient.

Die Bundesstraße B12 bzw. die Autobahn A94 (München – Passau) verläuft nördlich von Waldkraiburg, sie ist über die Staatsstraße St 2091 von Waldkraiburg in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 55 Autominuten über die A94 zu erreichen und zwar über Ampfing oder auch Aschau (B12). Der Großflughafen München / Erding ist von Waldkraiburg ca. 60 Autominuten entfernt.

Allgemein:

| | |
|---------------------|---|
| Bundesland | Bayern |
| Regierungsbezirk | Oberbayern |
| Landkreis | Mühldorf am Inn |
| Höhe | bis 436 ü. b. NHN |
| Fläche: | 21,56 km ² |
| Einwohner | Circa 26.000 Einwohner Eine eindeutige Tendenz ist nicht zu verzeichnen. |
| Bevölkerungsdichte: | 1111 Einwohner je km ² |
| Stadtgliederung: | 18 Stadtteile |

Topographie – Bodenbeschaffenheit - Altlasten:

Normal gut tragfähiger Boden; Sehr leichtes Südwestgefälle;
Grundwassergefahr ist nicht bekannt.

Genaue Feststellungen über Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse und Altlasten sind nur durch ein spezielles geologisches Bodengutachten möglich. Es wird im Übrigen unterstellt bzw. angenommen, daß die gegenständliche Wohnanlage auf Flur-Nr. 2160 frei von „Altlasten“ ist, da kein Eintrag im Altlastenkataster des Landratsamtes Mühldorf a. Inn (Umweltschutzamt) vorliegt.

Miet-, Pacht-/Nutzungsverhältnisse:

Der einzuwertende Hobbyraum Nr. 18, welcher sich im Dachgeschoss des Hauses Graslitzer Straße 9 befindet, ist nicht vermietet und steht derzeit leer.

Vermietbarkeit

Sehr Schwierig; Auch schlechte Lichtverhältnisse.

Der Hobbyraum Nr. 18 darf baurechtlich nicht zu reinen Wohnzwecken genutzt werden.

Sonstiges

Ergänzend zu diesem Gutachten wird auf das Grundbuch, die Aufteilungspläne, die „Teilungserklärung (Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, Baubeschreibung und Nebenerklärungen) Urk.Rolle Nr. 1 1379 vom 01.Juli 1983“, den „Nachtrag zur Teilungserklärung Urk.Rolle Nr. 1 1555 vom 25.Juli 1983“ sowie den „Nachtrag zur Teilungserklärung Urk.Rolle Nr. 1 2180 vom 21.Oktober 1983“, je des Notariats, Mühldorf a. Inn, Bezug genommen.

Baujahre

Die Einsicht in die Akten des Bauamtes ergab die nachfolgend angeführten Bauanträge bzw. Baufälle:

1983 Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten mit Tiefgarage in Form des Wohnungs- und Teileigentums nach § 8 WEG. (BV-Nr. 35/2-356/83).

2018 Einbau einer neuen Erdgas-Heizanlage (nach Angabe Hausverwaltung).

2023 Neuanstrich der Außenfassaden.

Gebäudezustand (Reparaturanstau/Fertigstellung)

(Erkennbare Baumängel und Bauschäden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung) Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen usw.) vorgenommen wurde. Ebenso sind keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädliche Baumaterialien und Altlasten durchgeführt worden.

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

Eigentumswohnanlage „Graslitzer Straße 9, 11, 13“:

Sondereigentum:

Hobbyraum-Teileigentums-Einheit Nr. 18 im Haus Graslitzer Straße 9:

Die Innenwände, Decken und Dachschrägen sind großteils verschmutzt, vergilbt und mit Spinnweben behaftet. Umfangreiche Säuberungen und Neuanstrichmaßnahmen sind dringend erforderlich.

Die Fliesenböden sind großteils verstaubt sowie verschmutzt und bedürfen gründlichen Reinigungsmaßnahmen; ebenso die Glastüren und Dachflächenfenster.

Bei der Eingangstüre zu der Hobbyraumeinheit Nr. 18 ist der innere Türgriff schadhaf.

Gemeinschaftseigentum:

Innenwände: Im Kellergeschoss und der Tiefgarage leichte Sockelfeuchtigkeit, teils mit Anstrichabblätterungen und in den Treppenhäusern übliche Abnutzungsstellen (Neuanstrich ist in absehbarer Zeit erforderlich).

Hausschwamm: Nicht bekannt.

Bodenfeuchtigkeit: Leicht aufsteigende Feuchtigkeit konnte stellenweise an Sockelbereichen im Kellergeschoss und der Tiefgarage festgestellt werden.

Die Wohnanlage weist im Wesentlichen einen normal baulichen Unterhaltungszustand auf.

Bemerkungen zur Baubeschreibung:

Hobbyraum Nr. 18:

Die nachträglich eingefügten Leichtbauzwischenwände innerhalb der Hobbyraumeinheit bestehen nach Angabe aus Metallständerwerk mit gestrichenen Gipskartonplatten; vereinzelt sind Glasbausteine eingesetzt.

Bei sämtlichen Bodenbelägen ist Fliesenbelag gegeben. Die Innenwände im Badraum sind allseitig raumhoch gefliest. Die Innentüren bestehen aus Glasflügeln und Metallzargen und bei der Eingangstüre zur Hobbyraumeinheit Nr. 18 handelt es sich um eine Stahltüre (FH), welche treppenhausgangseitig bzw. außenseitig mit Holz verkleidet ist. Die Decken weisen Kunststoffpaneeleverkleidungen auf. Im Badraum befindet sich eine nachträglich eingefügte Einbaubadewanne.

Außenanlagen:

Die teilweise Grundstückseinfriedung besteht im Osten, Süden und Südwesten aus einem Metall-Stabgitterzaun und Metallposten. Der südliche Gartenbereich zeigt Rasenflächen und übliche Ziersträucherbepflanzung auf. Die östlichen PKW-Parkplätze sind asphaltiert.

BAUBESCHREIBUNG

(nach Bauakten und Teilungserklärung)

Wohnanlage Graslitzer Straße 9, 11, 13;

| Ver-/Entsorgungsanschlüsse | |
|--|---|
| Kanalanschluß Wasseranschluß | Strom- und Telefonanschluß Erdgasanschluß |
| Bauweise: Massivbauweise Streifen- bzw. Einzelfundamente; Keller- und Tiefaragenumfassungswände: Beton (B 15); Stützen, Pfeiler, Unter-/Überzüge: Ortbeton; Außenwände: Hochlochziegel (30 cm) mit Dreilagigem Rauhputz; Tragende Wände: HLZ-Mauerwerk (24 cm) Nichttragende Innenwände: HLZ (11,5 cm); Wohnungs- u. Treppenhauswände: Gipsputz einlagig mit Dispersionsfarbe Betonlichtschächte mit Gitterrost Bauzustand: Nach äußerem Augenschein: Normal Wertmindernde Umstände: - siehe Schäden Geschoßdecken: Stahlbeton (Rauhfasertapeten mit Dispersionsanstrich) Dachkonstruktion: Holzpfettendachstuhl Satteldachform Dacheindeckung: Betondachsteine (Frankfurter Pfannen) mit Unterspannfolie Geschoßtreppen: Ortbeton (nach Statik) Werksteinplattenbelag Stahlkonstruktions-Geländer, Holzhandlauf Kamin: Schamottkamin (zweischalig mit Isolierung) Notkamine sind in allen Wohnungen. Elektroinstallation: Üblich, nach VDE-Richtlinien | Ausstattung: Fenster/Türen: Natur-Holzfenster / Isolierverglasung / PVC-Rolläden Stahlkellerfenster mit Schutzgitter und Ein- scheibenverglasung Dachflächenfenster (Metall und Kunststoff) Holzhauseingangstüren (mit Glaseinsätzen) Holzwohnungstüren / Holzzargen Stahltüren (FH) / Stahlzargen (KG und DG) Tiefgaragen-Rolltor Fußbodenbeläge: Zement-Estrich / Schwimmender Estrich Übliche Wohnungs-Bodenbeläge: (Velour- und PVC-Bodenbeläge) Bäder: Keramik-Mittelmosaik Schwimmender Estrich im Dachgeschoss Heizung und Warmwasserversorgung: Zentralheizung (2018 Erneuerung) Heizradiatoren (Stahlradiatoren bzw. Plattenheizkörper) Zentrale Brauch-/warmwasserversorgung Brennstoffversorgung: Erdgas Lüftungsanlagen: Mechanische Lüftung (Zu-/Abluftsystem) in TG; Sammelschachtanlagen mit Abluftventilator in innenliegenden Bäder und WC's Sanitär- und Kocheinrichtungen in den jeweiligen Wohnungen: (nach Baubeschreibung in Teilungserklärung) Stahleinbauwannen emailliert mit Mischbatterie und Schlauchbrause; Waschbecken (Waschtische aus Kristallporzellan mit Einlochmischbatterie; Tiefspülklosetts mit aufgesetztem Spülkasten; Spülbeckenanschlüsse Elektroherdanschlüsse |
| Sonstige Einrichtungen: Balkone: Betonkragplatten, Klinkerbelag | Waschmaschinenzu- und -abläufe in den Bädern der Wohneinheiten |

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach §§ 42-44 II.BVO

Die Maße für die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurden aus vorhandenen Bauplänen entnommen. **Bei Abweichungen zwischen tatsächlichem Bautenstand und Bau-/ Aufteilungsplan oder fehlenden Planunterlagen dienen örtliche Aufmaße und erforderlichenfalls Bestandsplanskizzen bzw. Planberichtigungen und Maßergänzungen als Berechnungsgrundlage.**

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind Grundflächen von den Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter zur Hälfte anzurechnen (§ 44 Abs. 1.2. II. BVO). Ferner sind gemäß § 44 Abs. 1.3 II. BVO die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter nicht anzurechnen. Bei der Zugrundelegung von Rohbaumaßen (nach Bauplan) sind die errechneten Grundflächen um 3 % (für Verputz) zu kürzen (§ 43 Abs. 1.2 II BVO).

Diese Regelung entfällt jedoch bei Fertighausplänen oder örtlichem Bestandsaufmaß.

Eigentumswohnanlage in

84478 Waldkraiburg, Graslitzer Straße 9, 11, 13,
auf Flur-Nr. 2160, der Gemarkung Waldkraiburg:

Hobbyraum-Einheit Nr. 18 im Dachgeschoss

| | | |
|--|---|-------------------------------------|
| Flur: | $2,395 \times 1,755 + 1,075 \times 0,78$ $- 0,215 \times 0,18$ | 5,00 m ² |
| Wohnen/Eßküche: | $4,745 \times 4,24 - 1,885 \times 0,66$ $- 1,30 \times 0,10 - 0,08 \times 0,08$ $+ (3,60 \times 1,07 : 2) + 2,96 \times 0,49$ | 22,09 m ² |
| Schlafen: | $(2,32 \times 1,12 : 2) + 2,32 \times 1,325$ | 4,37 m ² |
| Bad: | $(2,24 \times 1,12 : 2) + 2,24 \times 1,325$ | 4,22 m ² |
| Abstelle: | $(1,35 \times 1,12 : 2) + 1,35 \times 1,325$ | <u>2,54 m²</u> |
| Anrechenbare Nutzfläche im Dachgeschoss: der Hobbyraum-Einheit Nr. 18 nach tatsächlichem Bautenstand | | 38,22 m² ===== |

Technische Bewertungsdaten

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (RND)

Wohnanlagenkomplex: Baujahr / Bezugfertig 1983

Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND

80 Jahre – 40 Jahre = **40 Jahre RND**

Aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung und unter Würdigung des Alters der Gebäude wird die jeweilige Restnutzungsdauer wie folgt nach sachverständigem Ermessen in Ansatz gebracht:

| | <u>Wohnhaus</u> |
|---------------------|-----------------|
| Normale Lebensdauer | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer | 40 Jahre |

Die Zeitfaktoren wurden in erster Linie bestimmt durch die Beschaffenheit des Rohbaues und dem jetzigen Unterhaltungszustand. Kellerumfassung, Decken, Umfassungsmauerwerk, Massivtreppen usw. sind normal nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig. Die Güte und Stabilität der Rohbauteile sind daher u.a. wertbestimmend für die Restlebens- bzw. Restnutzungsdauer. Die Ausbauteile haben meist eine kürzere Lebensdauer und werden in der Regel während der Nutzungsdauer eines Gebäudes je nach Geschmackswandel der Zeit mehrmals ausgewechselt und verbessert.

Wertermittlungsmethoden

Allgemeine Grundsätze zur Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist nach § 8 ImmoWertV mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Er ist aus dem Ergebnis oder den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentum kommt das Sachwertverfahren nur in Ausnahmefällen wie z.B. bei Einfamilienwohnhäusern in Betracht, weil in diesen Fällen die wertbestimmenden Elemente in der Substanz liegen. Bei Zwei- und Mehrfamilienwohngebäuden ist eine Bewertung über den Gesamtbauwert getrennt nach Sonder- und Miteigentum nicht exakt vornehmbar.

Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren werden der Wert der baulichen Anlagen (auf der Grundlage des Ertrags) und der Bodenwert (i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren) getrennt voneinander ermittelt. Beide zusammen ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen „marktorientierten“ Größe angesetzt werden.

Vergleichswertverfahren (gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV)

Methodisch vollzieht sich das Vergleichswertverfahren für Eigentumswohnungen wie die Bodenwertermittlung unter Heranziehung einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise pro Quadratmeter.

Aus den Vergleichspreisen müssen aber die wertbildenden Faktoren hervorgehen, um Unterschiede gegenüber den wertbestimmenden Merkmalen des Bewertungsobjektes berücksichtigen zu können. Im Wesentlichen sind als wertbestimmende Faktoren das Baujahr (Alter), Größe und Ausstattung der Wohnung, Geschosslage, die Anbindung an eine Gartenfläche (Sondernutzungsrechte) usw. bedeutsam.

Vom Landratsamt Mühldorf am Inn -Gutachterausschuss- konnten mir auf Anfrage keine Vergleichspreise für Hobbyraum-Sonder- bzw. Teileigentums-einheiten übermittelt werden!

Stehen keine Vergleichspreise zur Verfügung, wie in dem gegebenen Fall, so empfiehlt die o.g. Fachliteratur eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren. Der Verkehrswert lässt sich aposteriorisch ohnehin für Objekte dieser Art am besten auf der Grundlage des Ertragswertes ermitteln.

Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

Bodenwert Flur-Nr. 2160 der Gemarkung Waldkraiburg:

Sonder-/Teileigentums-Einheit Hobbyraum Nr. 18 im DG

in **84478 Waldkraiburg, Graslitzer Straße 9, 11, 13**

auf dem Grundstück Flur-Nr. 2160, Gemarkung Waldkraiburg

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die Kaufpreissammlung für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022 (Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Waldkraiburg Richtwertzone-Nr. 30027 Waldkraiburg Zentrum - W) beim zuständigen Landratsamt Mühldorf a. Inn genommen.

Die Vergleichspreise/Bodenrichtwerte wurden aus der o.g. Kaufpreissammlung entnommen. Ihnen unterstellt der Gutachterausschuss, dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks, Lagemerkmale etc.) der Vergleichsgrundstücke – oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind – vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen.

Anzuwenden ist daher die vorbezeichnete Bodenrichtwert-Zone Nr. 30027.

Bodenwert (nach § 16 ImmoWertV)

Flur-Nr. **2160**, Gemarkung Waldkraiburg

Bodenrichtwert €/m² € 550,00

(gemäß Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2022)
des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – für die Stadt
Waldkraiburg, Zone-Nr. 30027 Waldkraiburg/Zentrum -W
-erschließungsbeitragsfrei – ebf

1.567 m² Grundstücksfläche x € 550,00 = € 861.850,--

Bodenwert des Grundstücks € 861.850,--

=====

Davon **647/100.000** Miteigentumsanteil
der Teileigentums-Einheit Nr. **18**

€ **5.576,--**

=====

Allgemeines Ertragswertverfahren (nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Hobbyraum-Sondereigentums-Einheit Nr. 18

in **84478 Waldkraiburg, Graslitzer Straße 9**

auf dem Grundstück Flur-Nr. 2160

Gemarkung Waldkraiburg

Hobbyraum Nr. 18

im Dachgeschoß mit einer

anrechenbare Gesamt-Nutzfläche

von **38,22 m²** à € 4,00 x 12

€ 1.835,--

Jährlicher Rohertrag (gem. § 18 ImmoWertV)

€ 1.835,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 20 %

(aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 13 %

und Mietausfallwagnis 5 % = 20 % nach empirischen

Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

- € 367,--

Jährlicher Reinertrag

€ 1.468,--

abzüglich Bodenertragsanteil (gem. § 17 ImmoWertV)

€ 861.850,-- x 3,0 x 647

100 100.000

- € 167,--

€ 1.301,--

=====

Gebäudeertragsanteil (gem. § 17 ImmoWertV)

Gebäudeertragswert für die Hobbyraum-

Sonder-/Teileigentums-Einheit Nr. 18

€ 1.301,-- x 23,11 bei Restnutzungsdauer

von 40 Jahren und 3,0 % Abzinsung

€ 30.066,--

Bodenwertanteil (gem. § 16 ImmoWertV)

+ € 5.576,--

Vorläufiger Ertragswert der Einheit Nr. 18

€ 35.642,--

Wertkorrekturen +/-

abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte

Wertminderung (für Renovierungsmaßnahmen)

wegen Reparaturanstau auf Grund bestehender

Baumängel und Schäden

- € 11.000,--

Kapitalisierter Ertragswert der Einheit Nr. 18

€ 24.642,--

Ertragswert / Verkehrswert

€ **25.000,--**

der Teileigentums-Einheit Hobbyraum-

Nr. 18 (Gerundet)

=====

Kapitalisierung des Reinertrages mit 3,0 %

Bei der Ertragswertermittlung wurden gemäß ImmoWertV marktübliche (ortsüblich erzielbare) fiktive Mietpreise für Objekte dieser Art (Warmlager) in Ansatz gebracht. Dem Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn liegen für Objekte dieser Art (Hobbyraum) keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze vor. Es wurde der anzuwendende Liegenschaftszinssatz daher von empirischen Erfahrungssätzen der einschlägigen Fachliteratur („Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Rössler/Langner/Simon/Kleiber) abgeleitet und in Ansatz gebracht. Die Kapitalisierung der Reinerträge erfolgte anhand der Vervielfältiger-Tabelle nach der ImmoWertV.

Verkehrswert

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

Für die Verkehrswertfestsetzung der einzuwertenden Teileigentums-Einheit **Nr. 18** auf dem Grundstück Flur-Nr. **2160** der Gemarkung Waldkraiburg ist auf Grund der speziellen Hobbyraumeigenschaft und der fehlenden Vergleichspreise in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur („Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten -Verkehrswerten- und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV) von „Prof. W. Kleiber/Dr. R. Fischer“ – Bundesanzeiger-Verlag) (8. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017)) primär der Ertragswert maßgeblich.

Die Tendenz auf dem Immobiliensektor wurde beim Mietpreisansatz, den Bewirtschaftungskosten und der Liegenschaftszinssatz-Zugrundelegung in Form einer Anpassung an die Marktconstellation entsprechend gewürdigt.

Nach Beschaffenheit, Lage, Alter und Unterhaltungszustand der zu bewertenden Hobbyraum-Sondereigentums-Einheit Nr. 18 und des gemeinschaftlichen Eigentums sowie unter Würdigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Folge von Angebot und Nachfrage und aller anderen den Wert beeinflussenden Umstände, Wertparameter und Faktoren schätze ich am 25. November 2023, ausgehend vom Ertragswert, den **Verkehrswert / Marktwert** der zu bewertenden Hobbyraum-Teileigentums-Einheit Nr. 18 (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und Abt. III eingetragenen Rechte) auf

€ 25.000,--

(in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach § 194 BauGB und gemäß § 9 BewG der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu bewertende Grundstück unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erzielbar wäre.

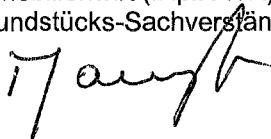
Ich versichere hiermit dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Rücksicht auf Personen und Parteien erstellt zu haben; an seinem Ergebnis bin ich persönlich nicht interessiert.

Mühdorf, den 25. November 2023

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS



Manfred Baumgartner

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Hauptbüro Mühldorf
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Tel.: 08631/2020 - / Fax 15591

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Grundstückssachverständiger BDGS
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Zweigbüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Funk: 0174/5977755

Anlagen

zum Gutachten vom 25. November 2023

für die **Teileigentums-Einheit Nr. 18**, bestehend aus einem **Hobbyraum**
im Dachgeschoss; zu **647/100.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flur-Nr. **2160**, der Gemarkung Waldkraiburg, in **84478 Waldkraiburg**,
Graslitzer Straße 9,11, 13

Auftraggeber: Amtsgericht –Versteigerungsgericht – Mühldorf a.Inn,
84453 Mühldorf a. Inn, Innstraße 1

in Sachen

AZ K 5/23

wegen

Zwangsversteigerung

Anlagen

- 2 Lagepläne
- 2 Luftbilder
- 2 Ortsplanauszüge
- 4 Plan-/Aufteilungsplanunterlagen
- 6 Bebauungsplanauszüge
- 1 Flächennutzungsplanauszug
- 12 Fotofarbkopien



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a. Inn

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

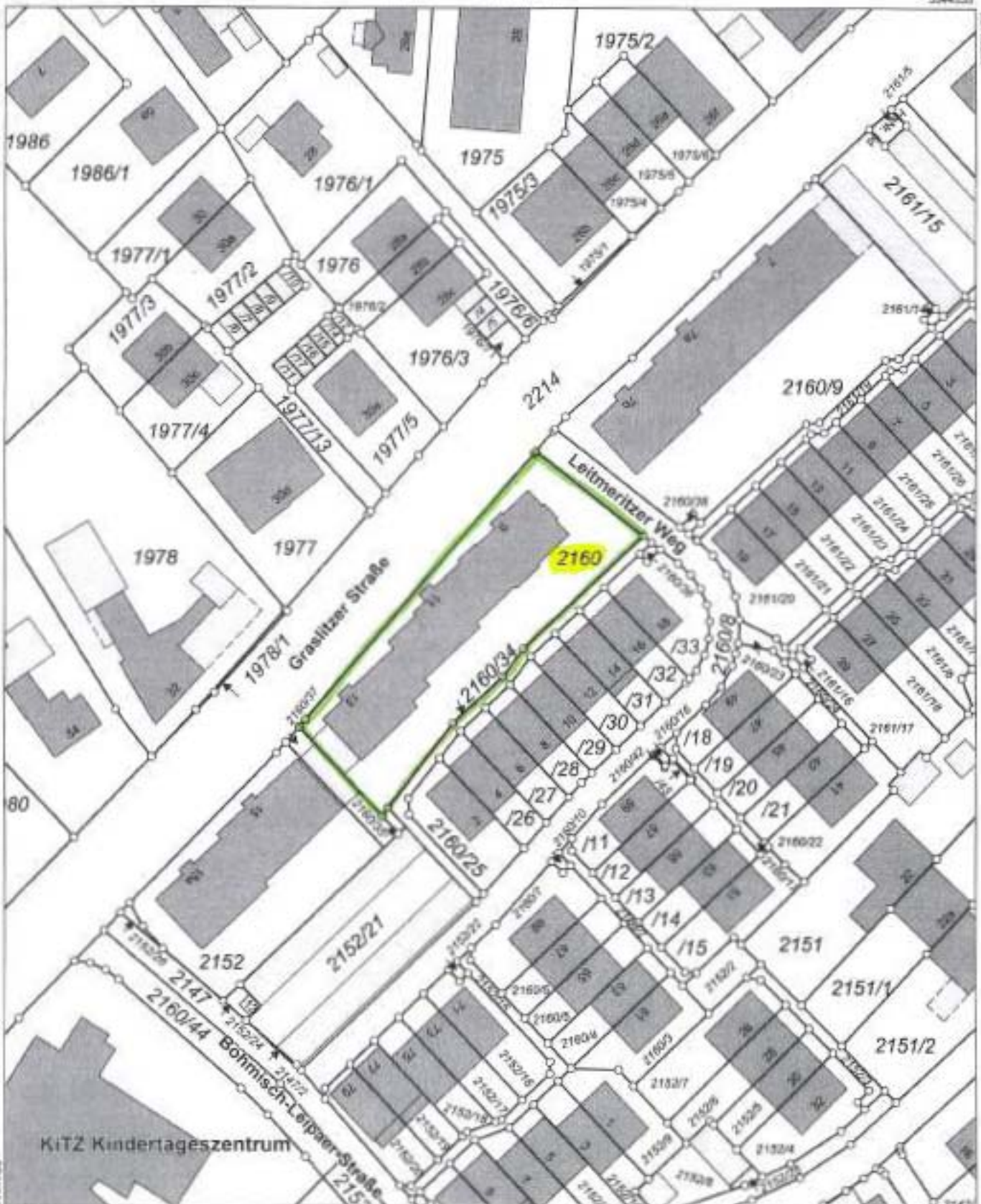
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 15.09.2023

Flurstück: 2160
Gemarkung: Waldkraiburg

Gemeinde: Stadt Waldkraiburg
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Bezirk: Oberbayern

5344531



Maßstab 1 : 1000

Verwertbarkeit 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

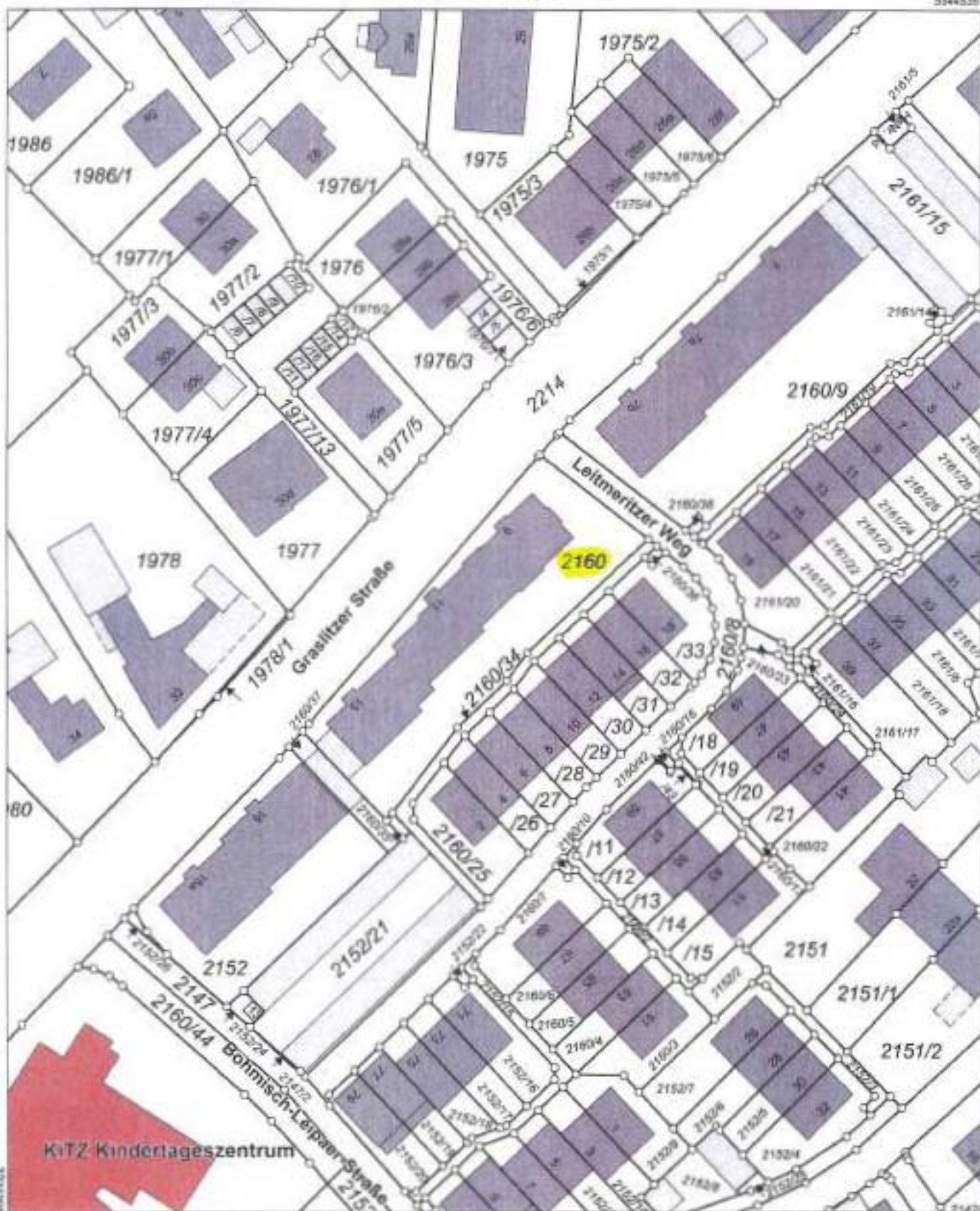
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 15.09.2023

Flurstück: 2160
Gemarkung: Waldkraiburg

Gemeinde: Stadt Waldkraiburg
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Bezirk: Oberbayern

5344535



Maßstab 1:1000 Meter

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





Bayern Atlas



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 60 80m

Maßstab 1:2.500

Gedruckt am 05.09.2023 15:31

<https://v.bayern.de/GRbXz>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



BayernAtlas



Bayrisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



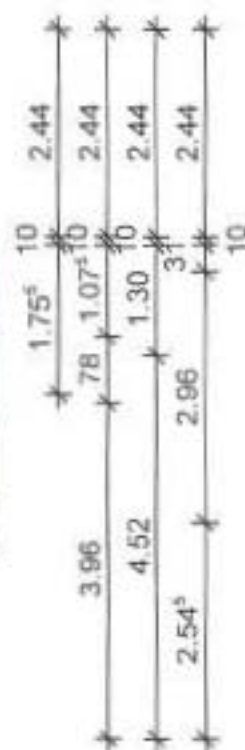
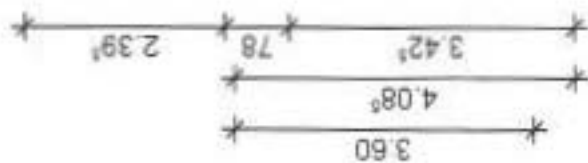
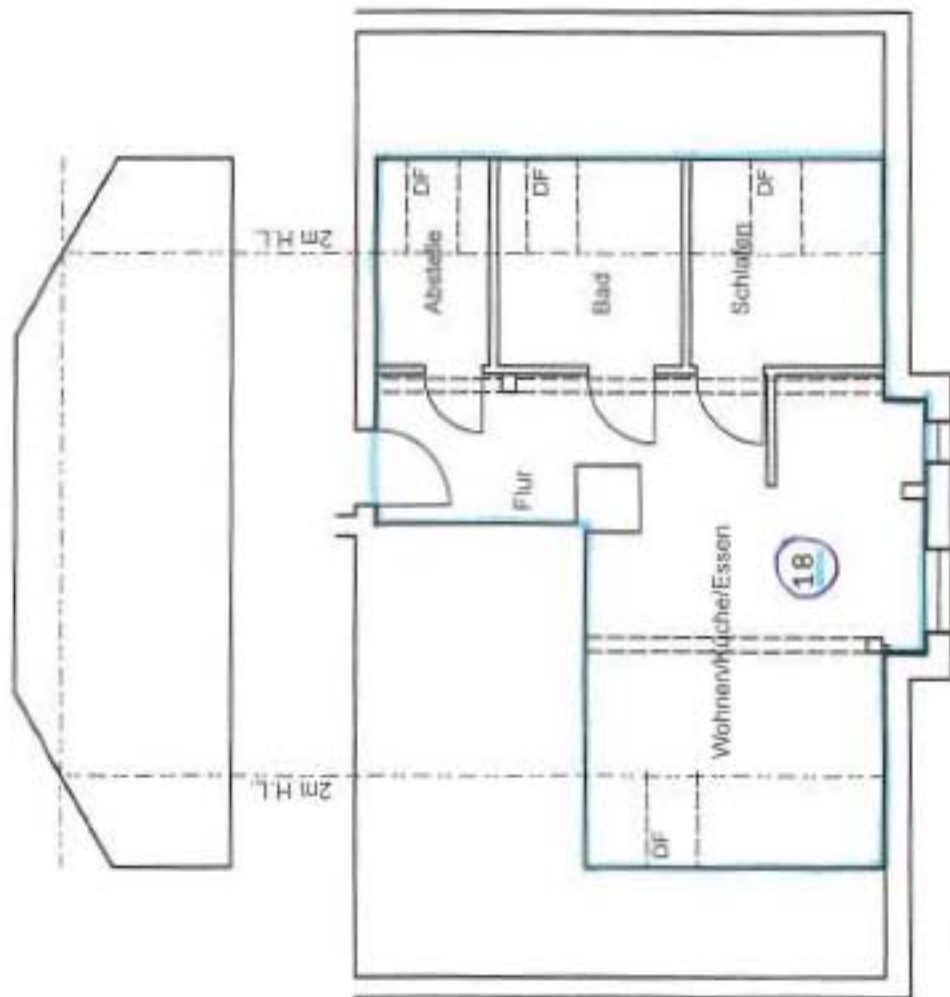
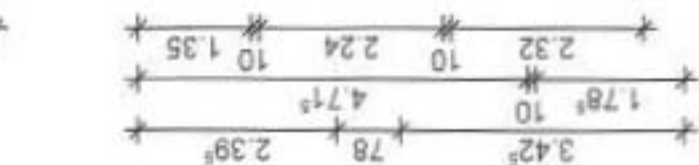
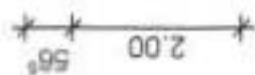
0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 05.09.2023 15:29
<https://v.bayern.de/5Xrty>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



0 20 40 60 80m
Maßstab 1:2.500
Gedruckt am 05.09.2023 15:30
<https://v.bayern.de/HN/kd>

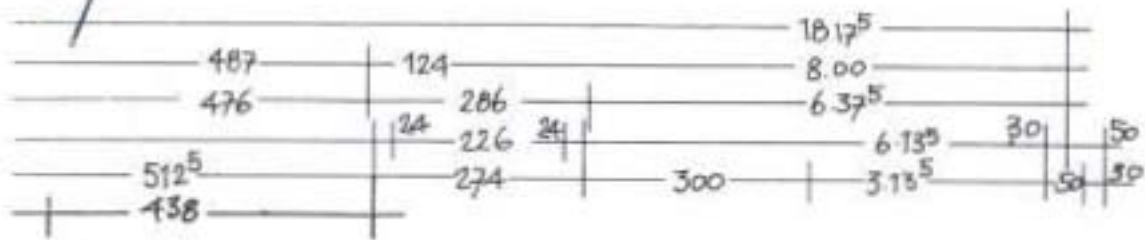
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Aufmaß-Skizze

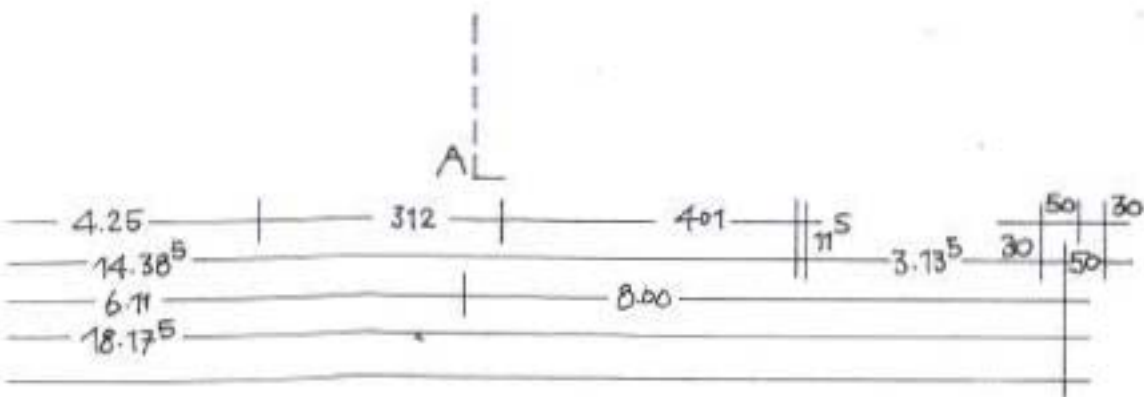
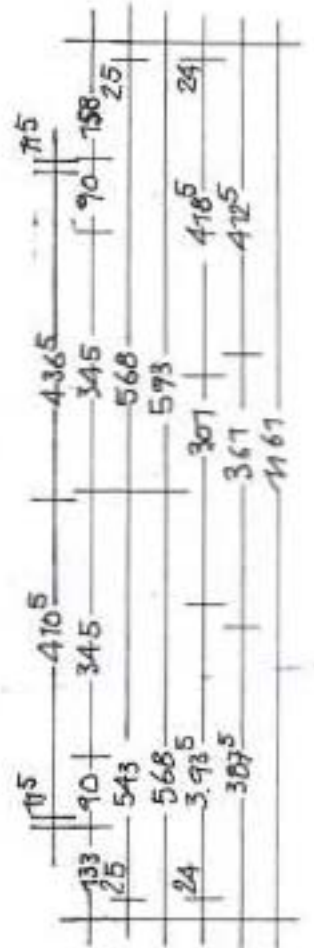
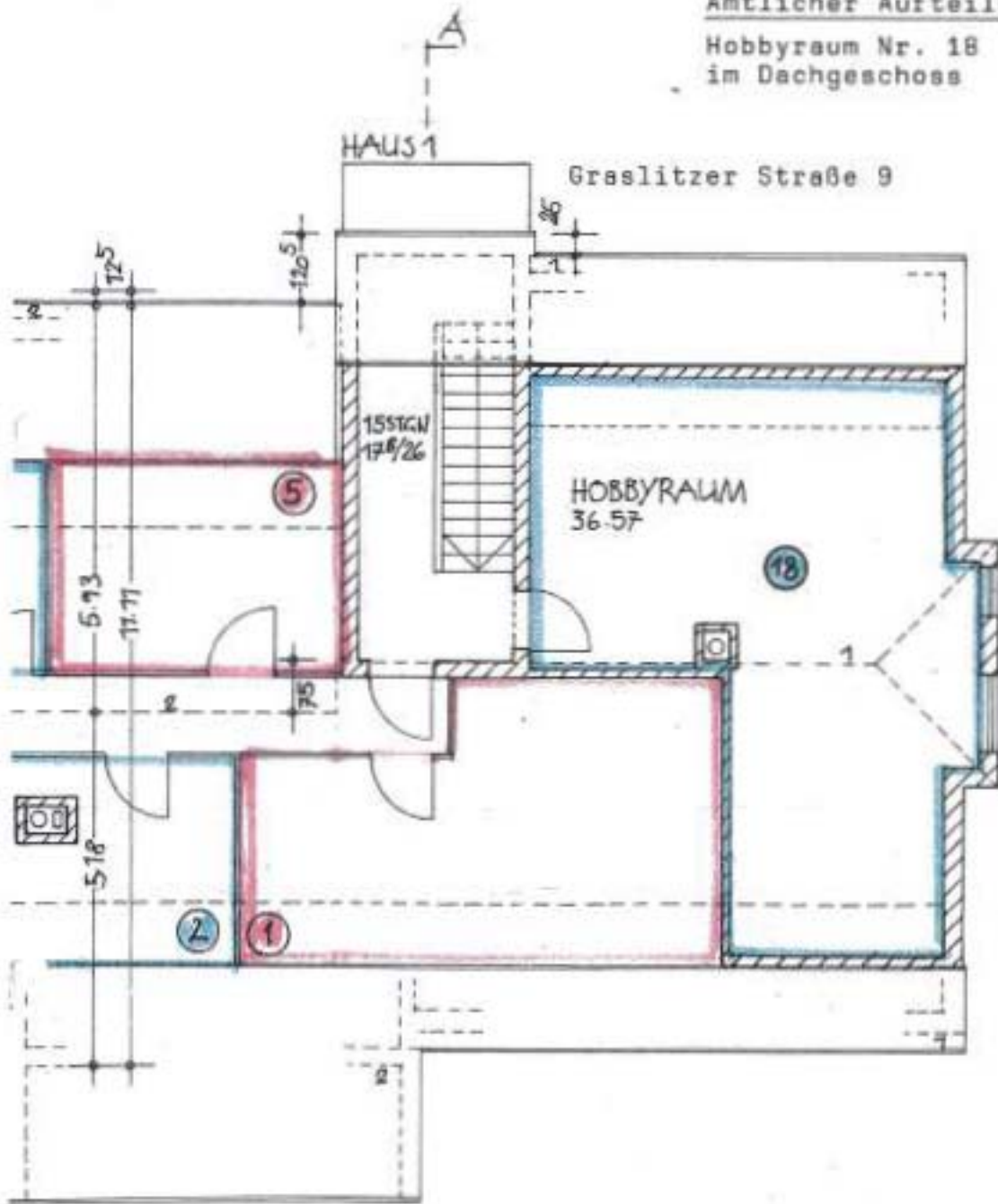
10/2023

M. BAUMGARTNER
 64459 Mörsdorf, Lorenzstr. 30
 Tel. 060201 / 3 77



Amtlicher Aufteilungsplan

Hobbyraum Nr. 18
im Dachgeschoss



BAUHERR+
GRÜNDEIGNER

ZUSTIMMUNG DER NACHBARN

SIEHE BEI BLATT

WOHNANLAGE GRASLITZER STRASSE
WALDKRAIBURG

6. BA NEUBAU VON 17 WOHNHEIMEN MIT TIEF-
GARAGE IN 8264 WALDKRAIBURG GRASLITZER-
STRASSE FN 2160

⑤ DACHGESCHOSS 1/100

ARCHITEKTEN

Aufteilungsplan Nr. 28/83 , Blatt 3

66-665, Sg. 34-k/ja , EV-Nr. 3512-356/83

Mühdorf a. Inn, 12.10.83

Landratsamt, Sg.34

I.A.



Abdruck

Bpt.-Nr. 35/2-356/83

Bescheinigung

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

| | | |
|----------------------|---------------|--|
| mit Nummer <u>2</u> | bis <u>17</u> | bezeichneten Wohnungen *) ebenso |
| mit Nummer 1 | bis <u>--</u> | bezeichnete Praxisräume |
| mit Nummer | bis | bezeichneten zu Wohnzwecken dienenden Räume *) |
| mit Nummer <u>1</u> | bis <u>19</u> | bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume *) |
| mit Nummer <u>20</u> | bis <u>33</u> | bezeichneten - Garagen - Tiefgaragenabstellplätze - Wohnparkett *) |
| mit Nummer | bis | bezeichneten |

in dem ~~Wohnparkett~~ zu errichtenden *) Gebäude auf dem Grundstück in

8264 Waldkraiburg, Graalitzer Str. 9, 11, 13

(Ort, Straße, Nr.)

auf Flurstück-Nr. 2160 der Gemarkung Waldkraiburg

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn für Waldkraiburg

Band: 113 Blatt: 3435 sind/ ~~ist~~ *) in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1*) des Wohnungseigentumsgesetzes.

Ort, Tag:

Mühldorf a. Inn, 12.10.1983

Dienststelle:

Landratsamt Mühldorf a. Inn
L.A.

Gebühr: 110.-- DM
(Art. 1, 2, 6 u. 9 KVO)



(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes streichen!

Landratsamt
Mühlendorf a. d. Elbe
Eing.: 01.04.1983
Nr. _____



WALDKRAIBURG
DIE STADT.

STADT WALDKRAIBURG
LANDKREIS MÜHLendorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 27
M 1/1000

für die Grundstücke südlich der Gras-
litzer Straße, östlich der Böhmis-
ch-Laipaer-Straße, nördlich der Baldaer
Straße, westlich der Grundstücke
PN 2161/2/3/4

2. ÄNDERUNG IM VEREIN-
FACHTEN VERFAHREN

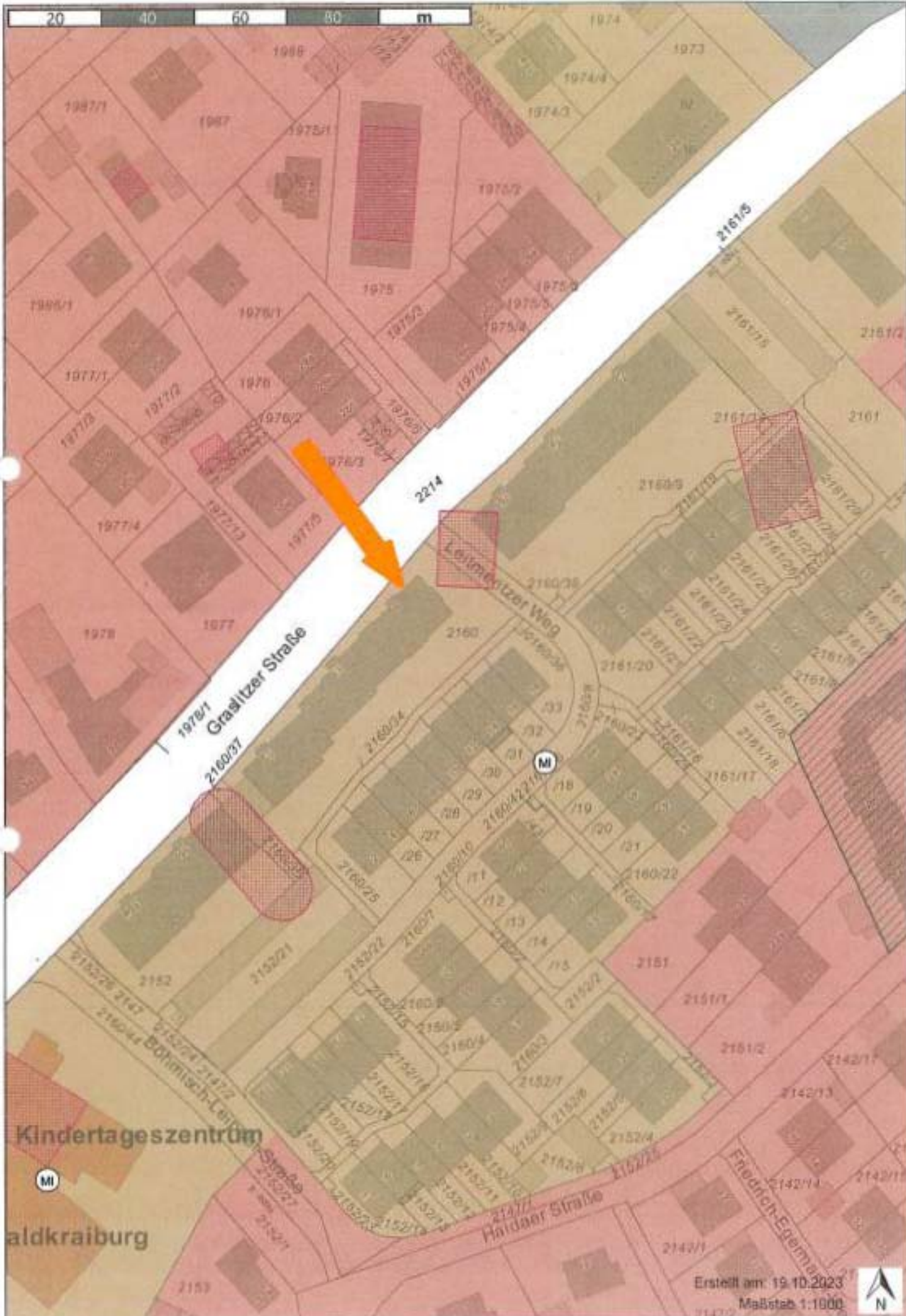
Bebauungsplanänderung für die Flur-
stücknummer 2160.

Planfertiger:

REILICH + KESSNER
ARCHITECTEN
BANGHOFER STR. 8/1
3284 WALDKRAIBURG
TELEFON 08638 / 2079

Waldkraiburg, den 24.1.1983
geändert am 14.4.1983

20 40 60 80 m



Erstellt am: 19.10.2023
Maßstab 1:1000





Die Stadt Waldkraiburg erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S 2256), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1975 (GVBl. S. 413 des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513), zul. geändert durch Gesetz vom 15. April 1977 (GVBl. S. 115), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. S. 1237, ber. 1969 S. 11) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan am 22.6.1961 (GVBl. S. 161) den von den Architekten Reilich und Köbner, Ganghoferstr. 1a, 8264 Waldkraiburg gefertigten Bebauungsplan für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet südlich der Graulitzer Straße und nördlich der Haidler Straße in Waldkraiburg, Landkreis Mühldorf am Inn, vom 12.4.1976 als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

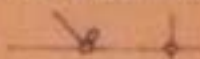


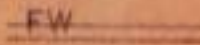
| | | |
|----|---|---|
| | Mischgebiet | § 6 BayBAVO |
| | Zahl der Vollgeschosse, zwingend | |
| | Längenzahl | |
| 04 | Grundflächenzahl | |
| | Geschossflächenzahl | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Baugrenze mit vorgeschlagenen Baukörpern mit Satteldach u. Firstrichtung und 2 Vollgeschossen | |
| | geschlossene Bauweise | |
| | Vorgeschlagene Grundstücksteilung | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |
| | Öffentliche Verkehrsflächen | |
| | Rampe für Tiefgarage | |
| | Kinderspielplatz nach DIN 18034 | |
| | Uniformstation | |
| | Müllboxen, ummauert, überdacht, umpflanzt | |
| | Sichtdreieck, beträgt | Es ist von jeglicher Bebauung, Lagerung u. Bepflanzung über 1 m Höhe ab Fahrbahnober- |

| | |
|-------|--------------------------------------|
| Ga | Garagen |
| TG | Tiefgarage |
| FD | Flachdach |
| SD | Satteldach, Neigung 25° - 30° |
| ⇒ EB | Einbahnstraße mit Richtungsangabe |
| ————— | Abgrenzung der Änderung |
| ***** | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf maximal 0,30 m über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
2. Auf allen Gebäuden sind nur Sammelantennen zulässig.
3. Die Vorgärten der Reihenhäuser zwischen Wohnweg und Gebäude dürfen nicht eingefriedet werden.
4. Auf je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
5. Aus Immissionsschutzgründen wird festgesetzt, daß ruhebedürftige Räume grundsätzlich nach Südosten orientiert werden oder auf der straßenzugewandten Seite Fenster der Lärmschutzklasse 2 eingebaut werden.

C.) HINWEISE

| | |
|---|--|
|  | Grundstücksgrenzen |
|  | Aufzulassende Grundstücksgrenzen |
| 2160 | Flurstücknummer |
|  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Geschößzahl und Firstrichtung |
|  | Bestehender Fußweg |

B.1) ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNutzungsverordnung, ausgenommen Einfriedungen und ummauerte Müllboxen werden für unzulässig erklärt.
6. Im Baugebiet werden nur schadstoffarme Heizungen zugelassen.

| | |
|----------|-----------------------------------|
| Gebäude: | Traufhöhe bei II max. 6 m |
| | Traufhöhe bei III max. 9 m |
| | über gewachsenem Boden. |
| | Traufe und Ortgang ohne Überstand |
| | Dunkle Dachdeckung |
7. Reihengaragen: Flachdach, Traufhöhe max. 2,75 m, Traufe u. Ortgang ohne Überstand
8. Doppelgaragen: Dach wie Gebäude, Traufhöhe max. 2,75 m, Traufe auf Gartenseite u. Ortgang ohne Überstand.

D.) VERFAHRENSHINWEISE

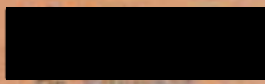
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG von bis öffentlich ausgelegt.

Stadt Waldkraiburg, den

1. Bürgermeister (Siegel)

Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluß d. Stadtrates vom 26.8.83.. den Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister (Siegel)



1. Bürgermeister



Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 1.8.83 221-4622.1-MU-30-2 Nr. gemäß § 11 BBauG genehmigt, und § 13

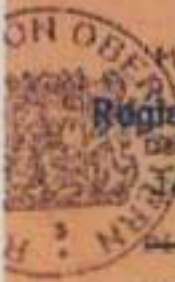
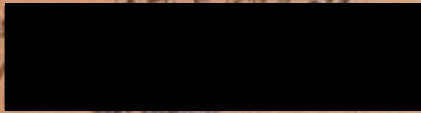
Waldkraiburg München, den 28.3.1984

1. V.

Kindermann

2. Bürgermeister

18.4.84



Regierung von Oberbayern Abteilungsleiter

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 14.3.84 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bekanntmachung ist am

Ab diesem Zeitpunkt wird

Der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Stadt Waldkraiburg, den 28.3.1984

I.V.

Kindermann

2. Bürgermeister





WALDKRAIBURG
DIE STADT.

Nächstnutzungsplan



Menü



Karten & mehr

Suche nach Adresse...



Teilen



https://maps.google.com/maps?ll=48.203373,192.438&z=18&hl=de&gl=DE&mapclient=svy2

Deutsch Impressum & Datenschutz



Anlage - Bilder zum Gutachten

für die Teileigentumseinheit Hobbyraum Nr. 18 im Dachgeschoss, in 84478 Waldkraiburg, Graslitzer Straße 9, 11, 13, Flur-Nr. 2160 Gemarkung Waldkraiburg



Abbildung(1)

Nordfassade des Blockgebäudes Hs.Nr. 9 mit Blick auf Hauseingang und Hobbyraum-Einheit Nr. 18 im Dachgeschoss.



Abbildung(2)

Nordostfassade des Blockgebäudes Hs.Nr. 9 mit Blick auf die Hobbyraum-Einheit im DG.



Abbildung(3)
Nordwestfassade des Blockgebäudes Hs.Nr. 9 mit Blick auf den Hauseingang.



Abbildung(4)
Blick auf die südwestliche Längsfassade der Eigentumswohnanlage Graslitzer Straße 9, 11,13 mit Tiefgarageneinfahrt.



Abbildung(5)

Blick auf den nordwestlichen Hauseingang Graslitzer Straße 9.



Abbildung(6)

Nordost-Ansicht der Eigentumswohnanlage auf Flst. 2160 mit Blick auf Hobbyraum-Einheit Nr. 18 im Dachgeschoss.



Abbildung(7)

Rück-/Südansicht der Wohnanlage Graslitzer Straße 9,11, 13 auf Flur-Nr. 2160 mit Blick auf den Gartenbereich sowie auf den angrenzenden nachbarlichen Privatweg.



Abbildung(8)

Rück-/Südostansicht der Wohnanlage Graslitzer Straße 9,11, 13 auf Flur-Nr. 2160 mit Blick auf den Gartenbereich sowie auf den angrenzenden nachbarlichen Privatweg.



Abbildung(9)

Nordost-Ansicht der Wohnanlage auf Flst. 2160 mit Blick auf Hobbyraum-Einheit Nr. 18 im Dachgeschoss sowie den Parkplatz- und Gartenbereich und den benachbarten Privatweg.



Abbildung (10)

Nordostseite der Wohnanlage auf Flst. 2160 mit Blick auf den Leitmeritzer Weg und das Haus Graslitzer Straße 9 mit Hobbyraum Nr. 18 im Dachgeschoss.

Innenbereich Dachgeschoss, Graslitzer Straße 9



Abbildung(11)
Eingangstüre vom Treppenhausflur in den **Hobbyraum Nr. 18** im Dachgeschoss des Hauses Graslitzer Straße 9.



Abbildung(12)
Flur mit Eingangstüre im **Hobbyraum Nr. 18** im Dachgeschoss des Hauses Nr. 9.



Abbildung(13)
Flur im Hobbyraum Nr. 18 im Dachgeschoss des Hauses Graslitzer Straße 9.



Abbildung(14)
Mittiger Innenteil des **Hobbyraumes Nr. 18** im Dachgeschoss des Hauses Nr. 9.



Abbildung(15)
Innenbereich des **Hobbyraumes Nr. 18** im Dachgeschoss des Hauses **Graslitzer Straße 9**.



Abbildung(16)
Westlicher Innenbereich des **Hobbyraumes Nr. 18** im Dachgeschoss des Hauses **Nr. 9**.



Abbildung(17)

Blick auf eingebaute Badewanne des Hobbyraumes Nr 18 im Dachgeschoss



Abbildung(18)

Blick auf Flur des Hobbyraumes Nr. 18 im Dachgeschoss – Graslitzer Straße 9



Abbildung(19)

Blick auf östliches Fenster und Heizkörper im Hobbyraum Nr. 18 (Dachgeschoss).



Abbildung(20)

Blick in nordöstliches Zimmer des Hobbyraumes Nr. 18 im Dachgeschoss.

Kellergeschoss Graslitzer Straße 9:



Abbildung
Heizungsraum im Haus Graslitzer Straße 9

(21)

Erdgeschoss – Treppenhaus mit Hauseingang Graslitzer Straße 9:



Abbildung
Blick auf Hauseingang im Erdgeschoss des Hauses Graslitzer Straße

(22)