

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Grundstückssachverständiger BDGS

Hauptbüro Mühldorf
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Zweigbüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Tel.: 08631/2020 / Fax 15591

Funk: 0174/5977755

Gutachten

für die **Doppelhaushälfte** mit PKW-Garage und Gerätehütte in **84533 Markt a. Inn**,
Sonnenstraße 19, auf Flur-Nr. **216/30**, Gemarkung Markt

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

in Sachen

AZ K 1/24

wegen

Zwangsversteigerung

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 08. August 2024

Dieses Gutachten vom 08. August 2024 umfasst 27 Seiten und Anlagen

Anlagen

3 Lageplanunterlagen
3 Luftbilder
3 Ortsplanauszüge
3 Bebauungsplanauszüge
23 Bauplanunterlagen
15 Fotofarbkopien

1. Ausfertigung

Die Anlagen werden nicht
veröffentlicht; Einsicht
möglich beim Amtsgericht
Mühldorf a. Inn zu den
üblichen Öffnungszeiten
nach vorheriger tel.
Anmeldung (08631/6106-0)

Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss vom 21. März 2024 bzw. mit Schreiben vom 22. März 2024 (AZ K 1/24) beauftragt, für die vorbezeichnete Liegenschaft Flur-Nr. **216/30** der Gemarkung Markt, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Eine Ortsbesichtigung mit Aufmessungen erfolgte am 27. Juni 2023 im Beisein der Partei, die das Objekt derzeit bewohnt.

Innenfotoaufnahmen (außer von Bauschäden) durften nicht vorgenommen werden.

Diesem Gutachten liegen in Anlehnung zugrunde:

- 1.) Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- 2.) die Wertermittlungsrichtlinien (WertR),
- 3.) die einschlägige Fachliteratur für Grundstücksbewertungen,
- 4.) die DIN 277/1987 für die Brutto-Grundflächenberechnung,
- 5.) die DIN 277/1950 für die Kubaturberechnung,
- 6.) §§ 42 - 44 II.BVO für die Wohn- und Nutzflächenberechnung,
- 7.) die Einsichtnahme in die Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf a. Inn;
- 8.) die Grundbucheinsicht beim zuständigen Amtsgericht Altötting,
- 9.) Statistische Berichte des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung über aktuelle Preisindizes für Bauwerke in Bayern,
- 10) die aktuelle Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte beim zuständigen Gutachterausschuss des Landratsamtes Altötting und eingeholte Auskünfte über aktuelle Preise für vergleichbare Grundstücke,
- 11) der Bauzustand und die Innenausstattung der Gebäude sowie die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstückes zum Zeitpunkt der Besichtigung;
- 12) Bauakten der zuständigen Behörde, überlassene Baupläne, örtliches Aufmaß und ggf. selbst angefertigte bzw. berichtigte Planskizzen;
- 13) der zutreffende Bebauungsplan sowie Auskünfte der zuständigen Gemeindeverwaltung (Bauamt) Markt und des Landratsamtes Altötting.

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

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des
Amtsgerichts Altötting
Grundbuch von Markt
Gemarkung Markt
Band **9** Blatt **359**

Erste Abteilung - Eigentümer -

Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

Lfd.BV.Nr.	Flur-Nr.	Bezeichnung	Größe/m ²
1	216/30	Sonnenstraße 19 , Gebäude- und Freifläche	354 m² =====

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

1 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: **K 1/24**); eingetragen am 30.01.2024.

Art der Nutzung

Flur-Nr. 216/30: Doppelhaushälfte mit PKW-Garage, Geräteschuppen und Garten.

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 Vermessungsamt ermittelt werden.

Grundstückszustand und Lage

Die einzuwertende Liegenschaft Flur-Nr. **216/30** der Gemarkung Marktl liegt am östlichen Ortsrandbereich des Marktes Marktl am Inn.

Der rückwärtige nordöstliche Grundstücksbereich ist mit einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1986/87 bebaut.

Das Dachgeschoss wurde 1990 zu Wohnzwecken ausgebaut.

Westlich an das Wohngebäude angegliedert befindet sich eine Einzelgarage in Massivbauweise ohne Unterkellerung und nördlich ist an diese PKW-Garage eine Gerätehütte angefügt.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses weist Windfang, Toilette, Diele mit Treppenhaus, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer mit südlich orientierter Terrasse auf. Im Obergeschoss befinden sich Treppenhaus mit Diele, Bad, Schlafzimmer und ein Kinderzimmer mit südöstlich gelegenem Balkon.

Das ausgebaute Dachgeschoss besteht aus Treppe mit kleinem Gang, einem größeren Mansardenzimmer sowie zwei Abstellräumen. Der im amtlichen Bauplan dargestellte westliche Balkon wurde vor einiger Zeit entfernt und ist nicht mehr vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Treppenhaus mit Kellergang, Tank-/Heizungsraum, zwei kleinere und ein größerer Kellerraum untergebracht.

Das Doppelhaushälftegrundstück mit Garage Flur-Nr. **216/30** grenzt im Norden an eine Reihenschanlage, im Westen an Doppelhausliegenschaften mit Garagen, im Osten an die angrenzende Nachbar-Doppelhaushälfte sowie im Süden an die öffentliche „Sonnenstraße“.

Der unbebaute südöstliche Grundstücksteil der Bewertungliegenschaft Flur-Nr. Nr. **216/30** bildet im Südwesten Hofraum mit Garagenzufahrt und Hauseingang sowie im Südosten und Nordosten reines Gartenland.

Denkmalschutz

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. **216/30** der Gemarkung Marktl stehen nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Bauamt) Marktl sowie des Landratsamtes Altötting nicht unter Denkmalschutz (Kein Einzeldenkmal) und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

Das voll erschlossene Grundstück Flur-Nr. **216/30** der Gemarkung Marktl ist im wirksamen Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 3 der Marktgemeinde Marktl im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen.

Lagemerkmale des Ortes:

Marktl ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Altötting. Der gleichnamige Hauptort ist Sitz der Gemeindeverwaltung und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft (Marktl und Stammham). Als kleine Marktgemeinde in Oberbayern, liegt es idyllisch in der Flusslandschaft zwischen Inn und Alz, nur wenige Kilometer vom berühmten bayerischen Marienwallfahrtsort Altötting sowie der Stadt Burghausen mit der weltlängsten Burg entfernt. Die Marktgemeinde Marktl liegt in der bayerischen Planungsregion Südostoberbayern direkt am Inn. In der Nähe von Marktl mündet die Alz in den Inn. Überregional bekannt wurde der Ort als Geburtsort von Papst Benedikt XVI.

Es existieren 63 Gemeindeteile: Adeslberg, Aiching, Altwies, Augenthal, Bergham, Besserer, Buchmaier, Buchner, Buchöd, Deinöd, Dornitzen, Edhof, Eggen, Falkenhof, Forst, Forstergütl, Forstpoint, Feiberg, Fürstenberg, Garteis, Gassen, Gerling, Gießübel, Grimm, Holzmann, Irgarting, Jägerhäusl, Kiegl, Knab, Kobl, Kollmünz, Leiten, Leonberg, Lepsen, Listegg, Lohen, Mangassen, Marktl, Mehltheurer, Neuhaus, Neuhäusl, Niederöd, Niederwinkl, Oberpiesing, Oberwinkl, Pfeffer, Piering, Point, Queng, Riedhof, Rosenberg, Schatzhof, Schenkhub, Schlehaid, Schlott, Schützing, Schwarzfurt, Steigthal, Thannöd, Trittling, Umweg, Walln und Wiesing.

Es gibt die Gemarkungen Daxenthaler Forst, Marktl, Marktberg und Schützing. An die Marktgemeinde Marktl grenzen im Norden Erlbach, im Westen Perach und Neuötting, südwestlich Emmerting, Mehring, südlich Burghausen, südöstlich Haiming, sowie Stammham, allesamt zugehörig dem Landkreis Altötting. Östlich grenzt die Gemeinde Zeilarn (Landkreis Rottal Inn), an.

Infrastruktur:

Marktl ist eine Marktgemeinde im Landkreis Altötting mit circa 2.800 Einwohnern und einer Fläche von ca. 2.800 Hektar. Herrlich gelegen zwischen Inn und Alz hat der Ort zwei Naturschutzgebiete mit außergewöhnlicher Fauna und Flora. Marktl liegt direkt am Inntalradweg mit vielen Möglichkeiten Radwanderungen in die nähere und weitere Umgebung machen zu können. Außerdem verfügt der Ort über zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote. Kulturell zu erwähnen sind die örtlichen Kirchen, das Heimatmuseum und das Geburtshaus von Papst Benedikt XVI.

Eine Grundschule, sowie eine Kindertagesstätte sind vor Ort. Die medizinische Versorgung ist gesichert durch Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheke, Physiotherapeuten, Logopädie und Ergotherapie. Krankenhäuser sind im nahen Burghausen sowie in der Kreisstadt Altötting vorhanden. An Freizeitmöglichkeiten gibt es viele; Turnhalle, Tennis, Golf und weitere Sportanlagen, Badensee, Kegelhahn, Wander- und Radwege, Kartbahn, etc..

Das Gewerbegebiet Markt-Bergham liegt direkt an der Autobahn-Ausfahrt A 94. Zudem sind es nur 5 km zum Industriegebiet Burghausen-Haiming.

In der Marktgemeinde Markt ist bis heute die typisch landwirtschaftliche Prägung mit entsprechenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, vorhanden. Daneben gibt es unterschiedlichste Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleister, Gastwirtschaften, Banken, Ärzte, etc., so dass eine örtliche Nahversorgung gesichert ist und der tägliche Bedarf gedeckt werden kann.

Verkehrslage:

Markt liegt direkt an der Autobahn A 94 und wird zusätzlich von den Bundesstraßen B12 und B 20 an den Fernverkehr angebunden.

Die Autobahn A 8 liegt ca. 60 km entfernt, Anschluss wäre Traunstein / Siegsdorf.

Der Bahnhof von Markt ist in der Nachbargemeinde Stammham gelegen, an der Bahnstrecke München – Simbach (Regionalbahn (RB), sowie Regionalexpress (RE)). Der Flughafen München Erding ist ca. 100 km entfernt und der Salzburger Flughafen ca. 60 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen, mehrere Linien) sind in Markt a. Inn (Bushaltestellen) ausreichend vorhanden, z. B. nach / von Burghausen, Gendorf, Haiming, Kirchdorf, Simbach, Burghausen, Stammham, Winhöring, Mühldorf, Töging, etc.. Durch den Markt führt die Bahnstrecke München – Simbach, an der sich auf der Gemeindegrenze zu Stammham der Bahnhof Markt befindet. Der Bahnhof wird im Stundentakt durch Regionalbahnen der Südostbayernbahn zwischen Mühldorf und Simbach bedient.

Markt ist Knotenpunkt vieler Radwege: z. B. führen der Inntalradweg, der Benedikt-radweg und der Traun-Alz-Radweg, durch die Gemeinde. Außerdem umfasst das weitere Freizeitangebot Wanderwege, einen Badensee, Naturschutzgebiete, einen Umweltstadel, einen Bienenlehrpfad und einen Golfplatz.

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind aufgrund der Lage von Markt a. Inn als sehr gut zu bezeichnen.

Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Altötting
Verwaltungsgemeinschaft:	Marktl
Höhe über NN :	364 m ü. NHN
Gemeindegroße:	27,84 km ²
Einwohnerzahl:	ca. 2.800
Bevölkerungsdichte:	99 Einwohner / km ²

Inventar / Bewegliche Gegenstände

Die im Wohnhaus befindliche Einbauküche ist nach Angabe ca. über 30 Jahre alt und bleibt daher ohne Wertansatz.

Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen

Die an der Südseite am Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **216/30** direkt vorbeiführende öffentliche Straße ist ausgebaut, asphaltiert, einseitig mit einem Gehweg und mit Straßenbeleuchtung versehen.

Es handelt sich hierbei um die „Sonnenstraße“.

Das Wohnanwesen „Sonnenstraße 19“ ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.

Erschließung/Erschließungskosten

Nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Bauamt) Marktl a. Inn ist der aktuelle Erschließungszustand abgeschlossen und die Erschließungskostenbeiträge sind abgerechnet und bezahlt.

Wohnwert / Vermietbarkeit

Ruhiger Wohncharakter; Mittlerer Wohnwert; Normale Vermietbarkeit, Grundrissanordnung und insbesondere Ausstattungsmerkmale erfüllen trotz Altbaucharakter zeitgemäß die wohnfunktionalen Bedürfnisse.

Gute Zugänglichkeit der Räumlichkeiten; normale Lichtverhältnisse, Küche, Bad und WC mit Fenster;

Balkon und Terrasse nach Süden orientiert, PKW-Garage vorhanden; Parkmöglichkeiten auf Grundstück und entlang der Straße.

Baujahr

Die Einsicht in die Akten des Bauamtes ergab die nachfolgend angeführten Bauanträge bzw. Baufälle. Weitere Auskünfte erteilte die Eigentümerin.

1986 Eingabeplan zum Neubau eines Doppelwohnhauses mit Nebengebäude vom 14.07.1986;

(Baugenehmigungs-Bescheid vom 11.08.1986; Bauplanverz.-Nr. 716/86).

Bezugsfertig 1987

1990 Tekturplan Ausbau des Dachgeschosses vom 15.05.1990;

(Baugenehmigungs-Bescheid vom 16.07.1990; Bauplanverz.Nr. 606/90).

2004 Erneuerung der Öl-Heizanlage (Heizkessel, Brenner, Boiler);

Um 2008 Erneuerung des Fußbodens (Laminat) im OG-Kinderzimmer und im OG-Schlafzimmer (Korkboden)

Um 2008 Errichtung eines Edelstahl-Außenkamins an der Südostfassade;

Um 2009 Beseitigung/Abriß des westlichen Balkons im Dachgeschoss.

Um 2012 Terrassenbelagerneuerung;

2023 Erneuerung sämtlicher Toilettenschüsseln

Gebäudezustand (Reparaturanstau/Fertigstellung)

(Wesentliche 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.

Doppelhaushälfte:

Fassaden:

Im Südwesten am Sockelbereich vereinzelt leichte Feuchtigkeitsbildung mit Anstrich-aufblähungen sowie stellenweise sehr leichte Haar-Risse.

Fußbodenbeläge:

Bei den keramischen Bodenfliesen im EG in Dielenflur mit Treppenhaus vereinzelt leicht gerissene Stellen, in der Küche und im Esszimmer stellenweise Rißbildungen, beim Parkett im EG-Wohnzimmer leichte Abwohnungserscheinungen, beim KG-Heizkeller Betonboden leicht rissig.

Beim Dachgeschoss-Zimmer ist der Teppichbodenbelag stärker abgenutzt und leichte mechanische Beschädigungen sind sichtbar.

Innenwände:

Beim Obergeschoss im Schlafzimmer teils mehrere Dübellöcher.

Im Kellergeschoss insbesondere an Sockelbereichen des Umfassungsmauerwerkes, besonders im Vorratskeller (K2 nach Bauplan) an der Westseite im Bereich der Wasserleitung zum Außenwasserhahn Feuchtigkeitsstellen mit Putz-/Anstrichabblätterungen und Rißbildung, im Süd-Kellerraum (K3 nach Plan) am Südostmauerwerk und bei Kellerlichtschachtbereichen vertikale Rißbildungen, beim Westmauerwerk des Waschkellers leichte Feuchtigkeitsstellen mit Putz-/Anstrichschäden und Rißbildungen.

Fenster:

Das Metall-Dachflächenfenster im DG-Nebenraum zeigt teils Undichtigkeit.

Geschosstreppen:

Die Marmor-Treppenstufen zum KG sind an vereinzelt Stellen leicht abgeschlagen.

Wandfliesen: Beim OG-Bad an der Fensterleibung leicht gerissen.

Sanitärausstattung: Baujahrtypisch.

Heizanlage: Circa 20 Jahre alt, daher nicht mehr auf dem neuesten technischen Stand.

Balkon: Holzwerkstoff leicht verwittert, Geländerholzbalken westseitig teils angefault und morsch.

PKW-Garage:

Betonanstrichbelag zeigt stellenweise Abblätterungen.

Außenanlagen:

Bepflasterung und Zaunanlagen teils Witterungsschäden.

Zusammenfassung

Das Reihenhausanwesen zeigt im Wesentlichen einen mittelmäßig bis normalen Unterhaltungszustand. Auf die beigefügten Fotos wird ergänzend verwiesen. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr heutigen Wärmedämmstandards (Enev).

Wertmindernde Umstände

Hausschwamm: Keiner feststellbar;

Bodenfeuchtigkeit: Leicht aufsteigende Sockelfeuchtigkeit ist beim Wohnhaus im Südwesten sowie teils in Kellerräumen mehr und weniger stark auftretend sichtbar.

BAUBESCHREIBUNG

Doppelhaushälfte

(auf Flst. 216/30, Gemarkung Markt)

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Wasser- und Kanalanschlüsse öffentlich; Stromanschluss; Telefonanschluss
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton (B 10 und B 15)
Kellerwände:	Beton (außen Inertalanstrich)
Kellerlichtschächte:	Beton mit Metallgitterabdeckung
Außenwände:	Mauerwerk (Poroton) 0,365 cm
Fassaden:	3-lagiger Außenputz, letzte Lage Rieselwurf
Trennwände:	Mauerwerk 24 cm und 11,5 cm, Wände verputzt, gestrichen
Brandwände:	Mauerwerk 24 cm (Kalksandsteine)
Geschossdecken:	Stahlbeton mit Wärme- und Trittschallisierung
Dachkonstruktion:	Holzpfettendachstuhl mit Einschalung / Satteldachform;
Dacheindeckung:	Betonpfannen (Frankfurter Pfannen rot)
Balkon:	Balkon: Holzkonstruktion, Holzgeländer, Holzbretterboden
Geschosstreppen:	Stahlbeton, Natursteinplattenbelag, Schmiedeeisengeländer mit Handlauf
Fenster:	Holzfenster / Isolierverglasung; Kunststoffrolläden Vereinzelt Kunststofffenster /Isolierglas Metalldachflächenfenster / Drahtglas
Türen:	Glatte Sperrholztüren furniert / Holzzargen, KG: Holzwerkstofftüren / Stahltüre FH / Stahlzargen
Bodenbeläge:	Zementestrich schwimmend; Keramische Fliesenplatten; PVC, Parkett;
Sanitäranlagen:	1 Einbaubadewanne, 2 WC, 3 Waschbecken, 1 Duschkabine
Kocheinrichtungen:	Spülbeckenanschluss, E-Herdanschluss
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung / Heizradiatoren Ölheizkessel (Marke Viessmann Vitronic 200, Typ VX2) (Kessel-Nennwärmeleistung 18 kW); Zusätzlich Festbrennstoff-Einzelofen
Warmwasserversorgung:	Speicher-Wassererwärmer, Marke Viessmann
Brennstoffversorgung:	Heizöl (3 Batteriekunststofftanks / je 750 Ltr.)
Sonstige Einrichtungen:	Edelstahl-Außenkamin bei Südostgebäudeseite 1 Nischenregaleinbau im OG-Flur Terrasse: Natursteinplatten; 1 Markise 1 Außenwasserhahn an Wohnhauswestfassade
Baulicher Zustand:	Gut
Wertmindernde Umstände:	Gepflegte Instandhaltung, teils Reparaturanstau Siehe Bauschäden

Bemerkungen zur Baubeschreibung:

Die Innenwände sind im OG-Bad allseitig raumhoch, im EG-WC allseitig 1,40 m hoch und in der Küche beim Kocharbeitsbereich gefliest.

Die Dachschrägen (Mansardenbereiche) sind beim DG im Hauptzimmer und im Abstellraum mit Profilholz und im DG-Nebenraum mit Kunststoffpaneele verkleidet.

Baubeschreibung – PKW-Garage

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Stromanschluss
Bauart:	Fertigteilgarage - Stahlbeton
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Außenwände:	Stahlbeton, oberflächenfertig; Anstrich Dachbereich Giebel und Traufseitig: Boden-Deckel Schalung
Dachkonstruktion: Eindeckung:	Holzpfeftendachstuhl verschalt; Satteldachform Betonpfannen (Frankfurter Pfannen rot)
Decken:	Stahlbeton
Bodenbeläge:	Stahlbeton, oberflächenfertig
Garagentor	Schwingtor, Stahlkonstruktion mit senkrechter Holzverbretterung
Türen / Rahmen:	Holztüre mit Stockrahmen
Fenster:	Keine
Sanitäranlagen:	Keine
Heizung / Brennstoffversorgung:	Keine
Warmwasserversorgung:	Keine
Sonstige Einrichtungen:	Keine
Baulicher Zustand:	Normal
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

Bemerkungen zur Baubeschreibung:

Die Betonfertiggerage ist längs der westlichen Grundstücksgrenze profilgleich mit der Nachbargarage errichtet, sie ist von Süden aus befahrbar. Zugleich ist sie an der westlichen Giebelfassade des Wohngebäudes angebaut.. Gegenüber der nördlichen Trauffassade des Wohngebäudes ist sie vorstehend; an der Nordseite der Garage ist ein kleiner Holzschuppen angebaut.

Aufstehend ist ein Satteldach, Firstrichtung Ost – West. Der südliche Dachvorsprung ist zugleich die Überdachung des Haupteingangs zum Wohngebäude. Bei der nordseitigen Trauffassade besteht eine Türe, über diese ist der nord-/nordöstliche Garten teil zu erreichen, zudem betritt man direkt den nördlich angebauten Holzschuppen.

Außenanlagen:

Der Hofraum mit Garagenzufahrt und Hauszugang im Südwesten hat Betonsteinpflasterbelag, die Terrasse Natursteinplattenbelag und der nördliche Gartenbereich des rückwärtigen Hausnebenzugangs Betonplattenbelag.

Grundstückseinfriedung: Im Südwesten/Westen Holzbretterzaun auf Holzpfosten (sog. Rancherzaun), im Süden Holzlatenzaun auf Holzpfosten und Betonsockel, sowie dahinterliegendem Maschendrahtzaun auf Metallstützen, im Norden Holz-sichtschutzzaun auf Holzpfosten und im Nordosten und Südosten Maschendraht-zaun auf Metallstützen. Das Grundstückseinfahrtstor im Südwesten besteht aus Holzkonstruktion.

Der süd-/südöstliche Vorgarten zeigt eine Bepflanzung mit üblichen Sträuchern und kleineren Bäumen sowie überwiegend Rasenfläche und der nördliche rückwärtige kleinere Gartenbereich Rasenfläche.

Baubeschreibung – Geräteschuppen

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Keine
Bauart:	Holzständerbauweise
Fundamente:	Nicht bekannt
Außenwände:	Holzständerbauweise; senkrechte Verbretterung, gestrichen
Decken / Dach:	Pulldach, Firstseitig aufliegend auf Garagendach, Traufseitig auf Pfette;
Eindeckung:	Dachpappe
Decken:	Keine
Bodenbeläge:	Holz-Terrassendielen, Pflasterbeläge – auf entsprechender Unterkonstruktion
Garagentor	Keines – offener Zugang
Türen / Rahmen:	Keine – offener Zugang vom nordöstlichen Gartenteil; Zugang durch Garagentür
Fenster:	Keine
Sanitäranlagen:	Keine
Heizung / Brennstoffversorgung:	Keine
Warmwasserversorgung:	Keine
Sonstige Einrichtungen:	Keine
Baulicher Zustand:	Normal

Bemerkungen zur Baubeschreibung:

Der hölzerne Geräteschuppen wurde direkt nordseitig an die Betonfertiggarage ange-baut, dieser ist ebenso an der westlichen Grundstücksgrenze aufstehend. Einerseits ist er von der Garage aus zu begehen, andererseits vom nordöstlichen Gartenanteil über offenen Zugang. Es handelt sich um eine einfache Holzständerkonstruktion, mit auf-stehendem Pulldach, Fundierung unbekannt. Das Pulldach ist vom Garagendach nach Norden hin abgeschleppt.

FLÄCHENBERECHNUNGEN

(Nach den vorliegenden Bauplänen bzw. Aufmaß vor Ort)

Berechnungen Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl:

Wohngebäude – Doppelhaushälfte:

11,615 x 6,375 74,05 m²

Garagengebäude:

6,425 x 3,575 22,97 m²

97,02 m²

Grundstücksgröße 354 m²
Grundflächen Typ A 97,02 m²
Grundflächenzahl **GRZ** 97,02 : 354 = **0,27**

Berechnungen Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

Wohngebäude – Doppelhaushälfte:

EG: Typ A 11,615 x 6,375 74,05 m²

OG: Typ A 11,615 x 6,375 74,05 m²

DG: Kein Vollgeschoss !

148,10 m²

Grundstücksgröße 354 m²
Geschoßflächen 148,10 m²
Geschoßflächenzahl **GFZ** 148,10 : 354 = **0,41**

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987

Zur Brutto-Grundfläche gehören nicht die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen sind.

Wohngebäude – Doppelhaushälfte:

KG: Typ A 11,615 x 6,375	74,05 m ²
EG: Typ A 11,615 x 6,375	74,05 m ²
OG: Typ A 11,615 x 6,375	74,05 m ²
DG: Typ A 11,615 x 6,375	74,05 m ²

Brutto-Grundfläche Wohnhaus	296,20 m²

Garagengebäude:

EG: Typ A 6,425 x 3,575	22,97 m²
-------------------------	----------------------------

Garten-Geräteschuppen:

EG: Typ A 2,935 x 2,91	8,54 m²
------------------------	---------------------------

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Stimmen die mir zur Verfügung gestellten Baupläne nicht vollständig mit dem tatsächlichen Bautenstand überein, so dienen örtliche Aufmessungen, Planberichtigungen, Maßergänzungen oder angefertigte Bestandsplanskizzen als Berechnungsgrundlage.

Doppelhaushälfte:

in 84533 Marktl a. Inn, Sonnenstraße 19,
auf Fl.-Nr. 216/30, Gemarkung Marktl

Wohngebäude - Doppelhaushälfte:

KG: Typ A 11,615 x 6,375 x (0,25 + 2,49)	202,89 m ³
EG: Typ A 11,615 x 6,375 x (2,76)	204,37 m ³
OG: Typ A 11,615 x 6,375 x (2,76)	204,37 m ³
DG: Typ A 11,615 x 6,375 x (0,50+3,09 : 2)	151,42 m ³

Umbauter Raum Wohngebäude gesamt:	763,05 m³

Garagengebäude:

EG: Typ A 6,425 x 3,575 x (0,15+2,50)	60,87 m ³
DG: Typ A 6,425 x 3,575 x (0,35+1,71/2)	27,68 m ³

Kubatur PKW-Garage:	88,55 m³
----------------------------	----------------------------

Garten-Geräteschuppen:

EG/DG: Typ A 2,935 x 2,91 x (0,10+2,25)

20,07 m³

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 Bauplan oder fehlenden Planunterlagen dienen örtliche Aufmessungen 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.

Doppelhaushälfte:

in 84533 Marktl a. Inn, Sonnenstraße 19,
auf Fl.-Nr. 216/30, Gemarkung Marktl

Erdgeschoss:

Windfang:	2,23 x 1,225	=	2,73 m ²
WC:	1,72 x 1,225	=	2,11 m ²
Treppendiele:	3,855 x 2,605 – 1,37 x 0,50 - (1,825+1,73+0,605) x 1,00	=	5,20 m ²
Essen:	3,345 x 3,35 – 0,775 x 0,415	=	10,88 m ²
Küche:	3,36 x 2,24	=	7,54 m ²
Wohnen:	5,75 x 4,355	=	<u>25,04 m²</u>
			53,50 m ²
Terrasse überdacht:	(3,25 x 1,40) : 2		2,28 m ²
Freiterrasse:	(4,00 x 3,70 – 3,25 x 1,40) : 4		<u>2,56 m²</u>
Anrechenbare Wohnfläche im EG:			58,34 m ²

Obergeschoss:

Bad:	3,60 x 2,50 – 1,105 x 0,56	=	8,38 m ²
Treppendiele:	3,63 x 2,605 – 1,64 x 0,555 - (1,99+1,73+0,605) x 1,00	=	4,22 m ²
Eltern:	5,73 x 3,375 – 0,405 x 0,775	=	19,02 m ²
Kind:	5,74 x 4,365 – 2,685 x 0,885	=	22,68 m ²
Balkon überdacht	(3,10 x 1,24) : 2	=	1,92 m ²

Anrechenbare Wohnfläche im OG:		=	<u>56,22 m²</u>
Übertrag:			114,56 m ²

Übertrag: 114,56 m²

Dachgeschoss:

Arbeitszimmer: (5,73x1,535) : 2
+ 5,73 x 1,44 + 2,875 x 2,60 = 19,36 m²

Aktenraum: (2,645x1,495) : 2
+ 2,645 x 0,48 = 3,25 m²

Abstelle: (2,945x1,495) : 2
+ 2,945 x 0,48 - 0,41x0,785 = 3,29 m²

Anrechenbare Wohnfläche im DG: = 25,90 m²

Anrechenbare Gesamtwohnfläche: **140,46 m²**
=====

Kellergeschoss:

Treppendiele: 3,37 x 2,635
- (1,825+0,605 : 2) x 1,00 = 6,75 m²

Heiz-/Tankraum: 3,375 x 3,35 - 3,375 x 0,16
- 0,40 x 0,765 = 10,46 m²

Keller Nord (K1) 3,365 x 2,24 = 7,54 m²
(Waschkeller)

Keller Mitte (K2): 2,64 x 2,245 = 5,93 m²

Keller Süd (K3): 5,76 x 4,355 = 25,08 m²

Nutzfläche im KG: = **55,76 m²**
=====

Garagengebäude:

PKW-Garage: 6,25 x 3,445 = 21,53 m²

Nutzfläche Garage im EG: = **21,53 m²**
=====

Garten-Geräteschuppen:

Geräteraum: 2,885 x 2,885 = 8,32 m²

Nutzfläche Geräteraum im EG: = **8,32 m²**
=====

Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

Bodenwert Flur-Nr. 216/30

der Gemarkung Markt

Nach den Grundzügen des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV kann der Bodenwert des Wertermittlungsobjektes sowohl nach dem mittelbaren, als auch nach dem unmittelbaren Preisvergleich als Bewertungsmethode ermittelt werden.

Bei dem mittelbaren Preisvergleich dient als Ausgangspunkt ein geeigneter Bodenrichtwert als Bewertungsgrundlage. Bodenrichtwerte sind nach § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV „geeignet“, wenn die Merkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks (u.a. gleiche Bodenrichtwertzone) übereinstimmen.

Das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **216/30** mit einer Gesamtfläche von 354 m² liegt innerhalb der Zone 12001 für Markt Ort / WA mit einem Bodenrichtwert von € 260,--/m² -erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Als marktgerechter Bodenwert für die Flur-Nr. **216/30** der Gemarkung Markt wird daher ein Preis von **€ 260,--/m²** als marktkongruent in Ansatz gebracht.

Aktueller Bodenrichtwert €/m²

(gemäß aktueller Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2024)
des Landratsamtes Altötting – für die Gemeinde Markt
Zone Nr. 12001 Markt Ort / WA;

Erschließungsbeitragsfrei – ebf

€ 260,--

**Angemessener Bodenpreis €/m² (ebf)
für die Flur-Nr. 216/30**

€ 260,00

=====

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe m ²	1 m ² €	Wert €
1	216/30	Erschlossenes Wohnbauland (Nach B.Pl. „Allgemeines Wohngebiet-WA)	354	260,00	92.040,--
			Bodenwert (ebf) Gerundet		92.000,--

Technische Bewertungsdaten

Reiheneckhaus: Baujahr 1986 / Bezugfertig 1987

Bei dem ursprünglich um 1987 fertiggestellten Wohngebäude wurde 1990 ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vorgenommen.

Da die übliche Gesamtnutzungsdauer nicht verändert werden kann, ist gemäß der einschlägigen Fachliteratur ein fiktives Baujahr zu bilden.

Nach der einschlägigen Fachliteratur („Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Rössler/Langner/Simon/Kleiber) **und** („Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmensbewertungen) von Prof. Kleiber/Dr.Fischer/Dr. Schröter/Simon – Bundesanzeiger-Verlag)) ist für Gebäude, die sich aus Bauteilen zusammensetzen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden sind (An- und Aufbauten), ein fiktives Baujahr anzusetzen.

Um das zutreffende Durchschnittsalter zu ermitteln wird die Bewertungsmethode der o.g. einschlägigen Fachliteratur angewendet, welche wie folgt lautet:

$$\frac{\text{Baujahr (alt)} \times \text{Bruttogeschossfläche (\%)} + \text{Baujahr (neu)} \times \text{Bruttogeschossfläche (\%)}}{\text{Gesamtbruttogeschossfläche}}$$

Ermittlung eines fiktiven Baujahres des Wohngebäudes:

Doppelhaushälfte

1987: KG + EG + OG	BGF 222,15 = 75,00 %
1990: (DG-Ausbau):	<u>BGF 74,05 = 25,00 %</u>
Gesamt-BGF	296,20 = 100,00 %

$$(1987 \times 75 + 1990 \times 25) = 198.775 : 100 = 1.987,75$$

Entspricht als fiktives Baujahr für das Wohnhaus **1988**.

Fiktives Alter = 2024 – 1988 = **36 Jahre**

Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND

80 Jahre – 36 Jahre = **44 Jahre RND**

PKW-Garage: Baujahr 1986/87

Garage: 60 Jahre – 37 Jahre = **23 Jahre RND**

An das ursprünglich um 1986 errichtete Garagengebäude wurden 2007/8 ein Gerätehaus angefügt, das konstruktiv mit dem Garagengebäude verbunden ist. dem Hauptbau verbunden sind.

Kleinere An- oder Aufbauten teilen nach der einschlägigen Fachliteratur das Schicksal des Hauptbaues. Ebenso verhält es sich bei dem Gerätehausanbau an das Garagengebäude.

Gerätehausanbau: -teilt das Schicksal der Garage = **23 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>	<u>PKW-Garage</u>
Normale Lebensdauer	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	44 Jahre	23 Jahre

Die Zeitfaktoren werden 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- und Restnutzungsdauer. Die Ausbauteile haben meist eine kürzere Lebensdauer und werden in der Regel während der Lebensdauer eines Gebäudes je nach Geschmackswandel mehrmals ausgetauscht und verbessert.

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.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke Eingang in die Wertermittlung.

Zu- und Abschläge, die zur Berücksichtigung von Abweichungen der wertrelevanten Merkmale der Vergleichsgrundstücke von denen des zu bewertenden Grundstücks anzubringen sind, müssen durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Das Vergleichswertverfahren findet vorwiegend bei der Ermittlung des Bodenwertes sowie bei der Bewertung von Eigentumswohnungen (ohne Denkmalschutz Eigenschaft) Verwendung.

Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen - getrennt vom Bodenwert - nach Herstellungswerten zu begutachten. Die für den Herstellungswert maßgeblichen Faktoren (Herstellungskosten sowie Alterswertminderung, Bauschäden, Baumängel und sonstige wertbeeinflussende Umstände) sind unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind, dürfen im Sachwertverfahren nach der ImmoWertV nicht mehr bewertet werden. Dies beinhaltet auch die marktwirtschaftlich (im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht sinnvolle Erhaltung von Gebäuden, deren Bauzustand und die wirtschaftliche Überalterung eine Nutzbarkeit faktisch ausschließen.

Eine Ausnahme bilden „Denkmalschutzobjekte“ aufgrund der Erhaltungspflicht.

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.

I.) Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen auf Flur-Nr. 216/30

A.) Einfamilien - Reihenhäuser

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	296 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 2.11 –Kopfhäuser- (Baujahrguppe 1985-1999) bei mittlerem Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten)	720 €/m ²	
<u>Baunebenkosten 14 % von 720 €/m²</u>	<u>101 €/m²</u>	
	821 €/m ²	
Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98 (Landkreis Altötting)		
Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,91 (Orte bis 3.000 Einwohner)		
821 €/m ² x 0,98 x 0,91	732 €/m ²	
Gebäudeherstellungskosten 2000: BGF 296 m ² x 732 €/m ²	=	216.672 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag Baupreisindex 2000 = 100,0 Baupreisindex für „Wohngebäude insgesamt“ im Februar 2024 Basis 2015 = 100: 161,1 x Verkettungsfaktor von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100 = 161,1 x 1,29418 = 208,49		
Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 216.672 € x 208,49 : 100		451.739 €
Alterswertminderung linear Fiktives Alter 36 Jahre; Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer RND = 44 Jahre 80 – 44 : 80 x 100 = = 45,00 % von 451.739 €	-	<u>203.283 €</u>
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		248.456 €
Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 % einschließlich Alterswertminderung)	+	<u>9.938 €</u>
Sachwert des Wohngebäudes		<u>258.394 €</u>
Übertrag:		258.394 €

Übertrag: 258.394 €

B.) PKW-Garage

Brutto-Grundfläche (DIN 277) 23 m²
Normalherstellungskosten (NHK 2000):
Typ 28.1, 28.2, 29 - Anhang Kleingaragen
(ohne Baunebenkosten) 240 €/m²
Baunebenkosten 10 % von 240 €/m² 24 €/m²
264 €/m²

Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98
(Landkreis Altötting)

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,91
(Orte bis 3.000 Einwohner)

264 €/m² x 0,98 x 0,91 235 €/m²

Gebäudeherstellungskosten 2000:
BGF 23 m² x 235 €/m² = 5.405 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag
Baupreisindex 2000 = 100,0
Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-
gebäude) im Februar 2024

Basis 2015 = 100: 163,5 x Verkettungsfaktor
von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100
= 163,5 x 1,33869 = 218,88

Gebäudeherstellungskosten
zum Wertermittlungsstichtag
5.405 € x 218,88 : 100 11.830 €

Alterswertminderung linear

Alter 37 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 23 Jahre

60 – 23 : 60 x 100 =

61,67 % von 11.830 € - 7.296 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 4.534 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 %
einschließlich Alterswertminderung) + 181 €

Sachwert der PKW-Garage 4.715 €

Übertrag: 263.109 €

Übertrag:		263.109 €
<u>C.) Geräteschuppen</u>		
Brutto-Rauminhalt (DIN 277)	20 m ³	
Normalherstellungskosten (NHK 2000): bei einfachem Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten)	70 €/m ³	
<u>Baunebenkosten 9 % von 70 €/m³</u>	<u>6 €/m³</u>	
	76 €/m ³	
Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98 (Landkreis Altötting)		
Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,91 (Orte bis 3.000 Einwohner)		
76 €/m ³ x 0,98 x 0,91	68 €/m ³	
Gebäudeherstellungskosten 2000: Kubatur 20 m ³ x 68 €/m ³ =	1.360 €	
Umrechnung auf Wertermittlungstichtag Baupreisindex 2000 = 100,0 Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs- gebäude) im Februar 2024 Basis 2015 = 100: 163,5 x Verkettungsfaktor von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100 = 163,5 x 1,33869 = 218,88 Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag 1.360 € x 218,88 : 100	2.977 €	
Alterswertminderung linear Alter 37 Jahre; Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre Restnutzungsdauer RND = 23 Jahre 60 – 23 : 60 x 100 = 61,67 % von 2.977 €	-	<u>1.836 €</u>
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		1.141 €
Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 % einschließlich Alterswertminderung)	+	<u>46 €</u>
Sachwert des Geräteschuppens		<u>1.187 €</u>
Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		264.296 €
Ermittelter Bodenwert		<u>92.000 €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)		356.296 €

II.) Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Altötting liegen für Doppelhaushälften bzw. Reihenwohnhäuser zwar Marktanpassungs-Sachwertfaktoren vor. Diese aus den dem Auswertungszeitraum 2017/18 (veröffentlicht 2019) stammenden Sachwertfaktoren sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen auch nicht mehr dem aktuellen Marktgefüge.

Nach dem neuesten Marktbericht des Maklerverbandes IVD Süd ist spezifisch bei älteren Bestandsimmobilien, insbesondere mit veralteten Heizanlagen ein Preisrückgang von bis zu 6 % zu verzeichnen.

Aus der u.a. daraus resultierend schwierigeren Vermarktbarkeit des Bewertungsobjektes wird nach gutachterlichem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 3 % als marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten

(356.000 € x 0,97) **marktangepassten Grundstückssachwert** von
-Gerundet **345.000 €.**

III.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Abschläge wegen Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungs- und Reparaturanstau sowie Schönheitsreparaturen) basierend auf empirischen Erfahrungssätzen, und zwar nach geschätztem Beschädigungsgrad der betroffenen Bauteile am Wertanteil der Bauteile des Gesamtwertes des jeweiligen altersgeminderten Gebäudes.

Die Abschläge für Baumängel und Bauschäden sind nach ImmoWertV von dem um die Alterswertminderung gekürzten Gebäudewert vorzunehmen. Dabei dürfen die geschätzten Schadensbeseitigungskosten nicht in voller Höhe angesetzt werden, denn die für den schadhafte Gebäudeteil aufzuwendenden Kosten haben auch nur den um die bereits abgelaufene Lebensdauer gekürzten Wert.

Marktangepasster Grundstückssachwert. 345.000 €

a) Doppelhaushälfte
6 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 248.500,-- (gerundet) - 14.900 €

b) PKW-Garage
2 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 4.500,-- (gerundet) - 100 €

Sachwert 330.000 €
=====

Grundstückssachwert 345.000 € - 15.000 € = 330.000 €

Verkehrswert / Marktwert - Gerundet - 330.000 €
der Flur-Nr. 216/30 Gemarkung Markt I
=====

Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 216/30, Gemarkung Markt!

Allgemeines Ertragswertverfahren

(nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

A.) Doppelhaushälfte

Mit einer anrechenbaren Wohnfläche von

140,46 m² zu € 8,00 x 12

€ 13.484,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)

€ 13.484,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 23 % -

€ 3.101,--

(aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 17 % und Mietausfallwagnis 4 % = 23 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 10.383,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 92.000,-- x 2,5 x 93

100 x 100

- € 2.139,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. A

€ 8.244,--

B.) PKW-Garage

PKW-Garage mit einer Nutzfläche von

21,53 m²; Monatliche € 60,-- x 12

€ 720,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)

€ 720,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 10 % -

€ 72,--

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 648,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 92.000,-- x 2,5 x 6

100 x 100

- € 138,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. B

€ 510,--

C.) Geräteschuppen

Geräteschuppen mit einer Nutzfläche von

8,32 m²; Monatliche € 10,-- x 12

€ 120,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)

€ 120,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 10 % -

€ 12,--

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 108,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 92.000,-- x 2,5 x 1

100 x 100

- € 23,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. C

€ 85,--

Jährlicher Gesamt-Gebäudeertragswertanteil

€ 8.839,--

=====

Kapitalisierung des Reinertrages mit 2,5 %

Bei der Ertragswertermittlung wurden gemäß ImmoWertV marktübliche (ortsüblich erzielbare) Mietpreise für Objekte dieser Art in Ansatz gebracht.

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Altötting liegen für Reihenwohnhäuser zwar Liegenschaftszinssätze vor. Diese aus den dem Auswertungszeitraum 2017/18 (veröffentlicht 2019) stammenden Liegenschaftszinssätze sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen auch nicht mehr dem aktuellen Marktgefüge.

Bei dem anzuwendenden Liegenschaftszinssatz wird daher von empirischen Erfahrungssätzen der einschlägigen Fachliteratur („Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Rössler/Langner/Simon/Kleiber) abgeleitet und zugrunde gelegt.

Die Kapitalisierung der Reinerträge erfolgt anhand der Vervielfältiger-Tabelle nach der ImmoWertV.

I.) Gebäudeertragswert Position A – Wohnhaus € 8.244,-- x 26,50 bei Restnutzungsdauer von 44 Jahren und 2,5 % Abzinsung	€	218.466,--
II.) Gebäudeertragswert Pos. B und C (PKW-Garage und Geräteschuppenanbau) € 595,-- x 17,33 bei Restnutzungsdauer von 23 Jahren und 2,5 % Abzinsung	€	<u>10.311,--</u>
	€	228.777,--
III.) Bodenwert	€	<u>92.000,--</u>
Vorläufiger Ertragswert	€	320.777,--
abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte Wertminderung wegen Reparaturanstau auf Grund bestehender Baumängel und Schäden	-	€ <u>15.000,--</u>
Ertragswert der Flur-Nr. 216/30	€	<u><u>305.777,--</u></u>

Die Ertragswertermittlung wurde nur hilfsweise und zum Zwecke der Gegenüberstellung (Plausibilität) zum Sachwert vorgenommen. Die in Ansatz gebrachten Mietwerte sind fiktiv.

Verkehrswert / Marktwert

Bei der einzuwertenden Doppelhaushälfte mit PKW-Garage in 84533 Marktl am Inn, Sonnenstraße 19, auf Flur-Nr. **216/30** der Gemarkung Marktl, handelt es sich um ein Objekt, das in erster Linie für den Eigenbedarf bestimmt ist.

Für die Verkehrswertfestsetzung ist daher nach der einschlägigen Fachliteratur primär der marktangepasste Sachwert maßgeblich. Der Ertragswert ist sekundär. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Folge von Angebot und Nachfrage, der Beschaffenheit und des baulichen Zustandes der Gebäude sowie aller anderen den Verkehrswert beeinflussenden Umstände und Wertparameter schätze ich am 08. August 2024, ausgehend vom marktangepassten Sachwert, den **Verkehrswert / Marktwert** des Doppelhaushälfte-Anwesens Flur-Nr. **216/30** der Gemarkung Marktl (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

€ 330.000,--

(in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach § 194 BauGB bzw. 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.

Mühldorf, den 08. August 2024

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS

