

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

Zweigbüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Funk: 0174/5977755

Gutachten

für das **abbruchreife Wohnhaus** mit Nebengebäuden in 84478 **Waldkraiburg**,
(Ortsteil St. Erasmus), Trenbachstraße 8, auf Flur-Nr. **1069**, Gemarkung Fraham

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

in Sachen

AZ K 2/24

wegen

Zwangsversteigerung

Einlaufstelle des Amts- gerichts Mühldorf a. Inn	
Eing. 04. Dez. 2024	
.....fach.....Anl.Akt	
Scheck	EUR

Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 28. November 2024

Dieses Gutachten vom 28. November 2024 umfasst 29 Seiten sowie Anlagen

Anlagen

3 Lageplanunterlagen
3 Luftbilder
3 Ortsplanauszüge
1 Denkmallistenauszug
2 Flächennutzungsplanauszüge
1 Hochwassergebietplan
3 Leitungs-/Spartenpläne
2 Bauplanunterlagen
35 Fotofarbkopien

1. Ausfertigung

Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss vom 10. Juli 2024 (AZ K 2/24) bzw. mit Schreiben vom 07. August 2024 beauftragt, für die vorbezeichneten Liegenschaft Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Eine Ortsbesichtigung mit Aufmessungen erfolgte am 07. Oktober 2024.

Die Baulichkeiten konnten ohne weiteres begangen werden, da diese offen stehen und nicht abgeschlossen sind.

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 Liegenschaftskatasterauszüge beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf a. Inn;
- 8.) die Grundbucheinsicht beim zuständigen Amtsgericht Mühldorf a. Inn,
- 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 Mühldorf a. Inn und eingeholte Auskünfte über aktuelle Preise für vergleichbare Grundstücke,
- 11) der Bauzustand und die Innenausstattung der Gebäude sowie die Beschaffenheit der Bewertungsgrundstücke zum Zeitpunkt der Besichtigung;
- 12) Bauakten der zuständigen Behörde, überlassene Baupläne, örtliches Aufmaß und ggf. selbst angefertigte bzw. berichtigte Planskizzen;
- 13) der rechtskräftige Flächennutzungsplan 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

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des
Amtsgerichts Mühldorf a. Inn
Grundbuch von Fraham
Gemarkung Fraham
Blatt 629

Erste Abteilung - Eigentümer -

Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

Lfd.BV.Nr.	Flur-Nr.	Bezeichnung	Größe/m ²
1	1069	Trenbachstraße 8, Gebäude- und Freifläche	1.154 m ² =====

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

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | 1 | Auflassungsvormerkung für
gemäß Bewilligung vom 18.07.2022 (UVZ-Nr. H-1904/2022
Notar; eingetragen am 27.07.2022. |
| 5 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf
a. Inn Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: K 2/24);
eingetragen am 05.03.2024. |

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.

Art der Nutzung

Flur-Nr. 1069: Abbruchreife Baulichkeiten, bestehend aus Wohnhaus mit ehemaligem Stallteil, Doppelgarage und Holzschuppen sowie Garten.

Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

Das einzuwertende Grundstück Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham im wirk-samen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg im Sinne des § 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als „Dorfgebiet (MD)“ ausgewiesen und liegt gemäß § 34 BauGB „Innerhalb eines in Zusammenhang bebauten Ortsteils“ und somit im „Innenbereich“.

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Gebietssektor nicht.

Denkmalschutz

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham sind nach Aus-kunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Waldkraiburg sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn **nicht** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gelistet und liegen auch nicht in einem Ensemble-bereich. Auch bestehen auf dem vorgenannten Bewertungsgrundstück keinerlei Bodendenkmäler.

Allgemeiner Grundstückszustand und Lage

Das einzuwertende Grundstück Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham liegt im südwestlichen Ortsteil St. Erasmus der Stadt Waldkraiburg.

Der nordöstliche Grundstücksbereich ist mit einem ursprünglich vermutlich um 1900 errichteten teilunterkellerten Wohnhaus mit ehemaligem Stallteil bebaut.

Das genaue Baujahr konnte nicht ermittelt werden.

Im Laufe der zurückliegenden Jahre wurden bei diesem Wohnhaus immer wieder-kehrende Bautätigkeiten vorgenommen.

1970 ist an die Südwestfassade des Wohnhauses eine Doppelgarage angebaut worden und westlich im Anschluss an das Garagengebäude befindet sich ein Holz-schuppen dessen Baujahr nicht bekannt ist.

Sämtliche Baulichkeiten auf dem Bewertungsgrundstück Flur-Nr. 1069 sind baufällig und daher abbruchreif.

Aufgrund des bestehenden schwer geschädigten Zustandes der Bausubstanz der Gebäude (Bauschäden und Baumängel) ist unter wirtschaftlichen Aspekten ein Abbruch notwendig, da eine erforderliche Totalsanierung extrem kostenaufwendig und somit wirtschaftlich unrentabel wäre.

Das Wohnhaus steht leer, es wird seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt und auch für anderweitige Zwecke nicht genutzt. Im derzeitigen Instand- bzw. Unterhaltungszustand ist es nicht mehr bewohnbar bzw. nicht nutzbar.

Bei den im aktuellen Lageplan ersichtlichen Baulichkeiten am äußersten südöstlichen Grundstücksbereich handelte es sich um Holzschuppen die bereits abgerissen und somit nicht mehr existent sind. Eine Betonbodenplatte und verstreute Holzteile von diesen Schuppen sind noch vorhanden.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **1069** grenzt im Nordwesten an eine städtische Liegenschaft, die mit einem Trafohaus bebaut ist, im Nordosten und Osten an ein Kfz-Betriebsgrundstück sowie im Südosten und Südwesten an nachbarliche Wohnanwesen.

Lediglich der äußerste nordwestliche Grundstücksspitz der Flur-Nr. **1069** grenzt an die öffentliche „Trenbachstraße“ an. Ein Befahren der Bewertungsliegenschaft ist von diesem Grundstücksspitz aus nicht möglich; Somit liegt das Grundstück nicht direkt an einer öffentlichen Straße an. Die öffentliche Trenbachstraße verläuft im Norden, und zwar direkt an das vorgenannte städtischen Grundstück (mit Trafohaus bebaut) Flur-Nr. 1076/5 angrenzend. Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Flur-Nr. **1069** ist an dem vorbezeichneten Nachbargrundstück Flur-Nr. 1076/5 ein grundbuchamtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht eingetragen. Eingetragene Leitungsrechte konnten aber nicht festgestellt werden.

Der unbebaute Grundstücksteil der Bewertungsliegenschaft Flur-Nr. **1069** bildet insbesondere im Westen und im Nordosten reines Gartenland mit Hofraum.

Beschaffenheit, Gestalt:

Das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **1069** hat eine Größe von 1.154 m². Zu erschließen ist das Bewertungsgrundstück nur über das nördlich anliegende Nachbargrundstück Flur-Nr. 1076/5.

Die genaue geometrische Form des Gesamtgrundstücks Flur-Nr. **1069** ist aus beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier eine unregelmäßig geometrische Form. Das Bewertungsgrundstück erstreckt sich längs von Nordosten Richtung Südwesten. Die maximale Ausdehnung, sprich von der nördlichsten Grundstücksecke zur östlichsten Grundstücksecke beträgt hier ca. 66,2 m, die Grundstückstiefe beträgt an der breitesten Stelle, von Südwest nach Nordost ca. 23 m.

Nur die äußerste nordwestliche Grundstücksecke liegt an öffentlicher Fläche (Trennbachstraße) an, ansonsten ist das Grundstück quasi „eingerahmt“ von den anliegenden Nachbargrundstücken.

Ab der nördlichsten Grundstücksecke verläuft die, einteilige, westliche Grundstücksgrenze linear leicht Richtung Südwesten, mit einer Länge von etwa 13,5 m.

Ab hier verlaufen die südwestlichen Grundstücksgrenzen, Richtung Südosten.

Diese sind dreigeteilt und mit ca. 9,5, 21,5, sowie 20,5 m unterschiedlicher Länge.

Die südöstliche Grundstücksgrenze verläuft ab der südlichsten Grundstücksecke zur östlichen Grundstücksecke linear, ist einteilig und hat eine Länge von ca. 21 m.

Die nordöstlichen Grundstücksgrenzen sind sechsfach unterteilt und verlaufen ab östlicher Grundstücksgrenze unregelmäßig Richtung Nordwesten zur nördlichen Grundstücksecke. Ab östlicher Grundstücksgrenze verläuft zunächst eine Teilgrenze von ca. 12 m Länge, dann folgend ein kurzer Teil von ca. 1 m Richtung Nordosten. Ab hier wiederum weiter Richtung Nordwesten, mit einem ca. 11 m langen Teil, einem ca. 3 m langen Teil, einem ca. 23 m langen Teil, sowie einem Teil mit ca. 18 m Länge.

Die aufstehenden Gebäude sind nur im südöstlichen Teil des Bewertungsgrundstücks situiert, im nordwestlichen Teil ist zugehöriges Gartenland mit aufstehendem Bewuchs gegeben. Durch die aufstehenden Nebengebäude (Doppelgarage, Holzschuppen) ist an den südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen auch Grenzbebauung gegeben.

Ortsangaben

Lagemerkmale des Ortes:

Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit etwa 24.500 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 am Inn 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; die Landhauptstadt ist über die B12 in ca. 50 – 60 Min. Fahrzeit zu erreichen.

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

Der Ortsteil St. Erasmus ist vom Rathaus der Stadt Waldkraiburg gelegenen Stadtplatz wie folgt zu erreichen:

Man startet am Stadtplatz und fährt die Graslitzer Straße Richtung Südwesten. Nach ca. 210 m biegt man nach rechts ab, um auf der Graslitzer Straße zu bleiben. Nach ca. 1,10 km erreicht man die Aussiger Straße, hier biegt man nach links ab und fährt Richtung Südosten bis zu einem Kreisverkehr (ca. 1,70 km), welchen man geradeaus überquert, dann weiter, man befindet sich bereits auf der Trenbachstraße. Diese führt bergab, überquert ein Bahngleis, man fährt eine weitgezogene Rechtskurve, dann gerade aus Richtung Südwesten über eine Innkanalbrücke hinweg. Nach der Brücke beginnt praktisch der Ortsteil St. Erasmus.

Unweit der Brücke liegt das Bewertungsobjekt rechts der Trenbachstraße, unmittelbar vor der Kreuzung Trenbachstraße – Jettenbacher Straße. Die Fahrtstrecke ab Stadtplatz zum Bewertungsobjekt beträgt ca. 3 km, man benötigt hierfür, je nach Verkehr ca. 6 Autominuten.

Der Ortsteil St. Erasmus liegt südlich der Stadt Waldkraiburg. Er ist direkt „eingebettet“ zwischen den nördlich verlaufenden Innwerkskanal, sowie dem südlich verlaufenden Inn.

Die Trenbachstraße ist die Hauptdurchgangsstraße des Ortsteils St. Erasmus, sie führt einerseits zum westlich von St. Erasmus gelegenen Ortsteil Niederndorf, sowie ortsaußwärts, grob Richtung Nordwesten nach Waldkraiburg. Die Jettenbacher Straße führt ortsaußwärts Richtung Südwest zu dem in Nähe gelegenen Ortsteil Au.

Das Bewertungsgrundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich der Trenbachstraße mit der Jettenbacher Straße. Es liegt südlich der Trenbachstraße, bzw. westlich der Jettenbacher Straße und ist nur über ein Fremdgrundstück unmittelbar von der Trenbachstraße aus zu begehen bzw. zu befahren.

Der Kreuzungsbereich stellt die Ortsmitte von St. Erasmus dar, zumal hier auch die Kirche samt zugehörigem Friedhof situiert ist. Die Kirche liegt südlich der Trenbachstraße, ihr gegenüber der Straße anliegend und nördlich der Trenbachstraße anliegend, ist ein Gasthof. Südöstlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend ist ein Gebäude mit Kfz-Betrieb vorhanden. Westlich angrenzend sind zwei angrenzende Grundstücke mit aufstehenden Wohngebäuden. Im Kreuzungsbereich sind noch weitere Wohngebäude vorhanden.

Vor allem im Osten des Ortsteils ist Siedlungsstruktur vorhanden, primär sind die Grundstücke hier bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit Reihen- und Doppelhäusern.

Im Ortsteil selbst gibt es noch eine Raiffeisenbank, das westliche Ortsende ist durch die hier ansässige Tierversorgungsanstalt geprägt.

Infrastruktur:

In Waldkraiburg sind 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. Des Weiteren gibt es vier Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie 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, ein Jugendzentrum.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn und im Markt Haag.

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Zu erwähnen das Raiffeisen-Kletterzentrum, 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.

Verkehrslage:

Waldkraiburg liegt südlich bzw. östlich der Bundesstraße 12 und ist seit Fertigstellung der A94 über die Anschlussstelle Nr. 18 an diese angebunden. Als weitere wichtige regionale Verbindungsstraßen durchqueren die Staatsstraße St2352 und St2091 die Stadt in Ost-West- bzw. in Nord-Süd-Richtung.

Des weiteren besitzt die Stadt mit dem am 29.05.1994 eröffneten Bahnhof Waldkraiburg an der Bahnstrecke Rosenheim – Wasserburg – Mühldorf wieder eine Anbindung an das Eisenbahnnetz und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient.

Im Stadtgebiet verkehren zudem drei Linien des Citybusses, die im Stunden-Takt montags bis freitags tagsüber 23 Haltestellen anfahren.

Außerdem besteht mit den Landkreis-Buslinien 30, 31 und 7548 eine Anbindung an die Kreisstadt Mühldorf am Inn und an die Nachbargemeinden Aschau am Inn sowie Ampfing. Die Kreisstadt Mühldorf ist ca. 16 km und die Stadt Waldkraiburg ca. 3,5 km von der Ortschaft St. Erasmus entfernt.

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind als gut zu bezeichnen.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 45 Autominuten über die A94 zu erreichen, über Ampfing oder über Aschau.

Der Großflughafen München/Erding ist von Waldkraiburg aus in ca. 60 Autominuten zu erreichbar.

Topographie – Bodenbeschaffenheit - Altlasten:

Das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **1069** liegt nur mit seiner nördlichsten Grundstücksecke direkt an der Trenbachstraße an. Die Trenbachstraße verläuft hier Richtung Ortsmitte, d. h. Richtung Kreuzung mit der Jettenbacher Straße leicht fallend. Entsprechend fällt das Grundstück nur leicht ab nördlichster Grundstücksecke Richtung südöstlicher Grundstücksgrenze stetig ab. Die baulichen Anlagen sind im südöstlichen Teil des Grundstücks aufstehend, diese weisen bei den ebenerdigen Geschossen keine Niveausprünge auf. Alle Gebäude sind vom vorhandenen Grundstücksniveau direkt, ohne jegliche Höhenunterschiede (Stufen, Treppen) zu begehen bzw. zu befahren.

Augenscheinlich konnten die vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht geprüft werden. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen bezüglich einer weiteren Bebauung waren zum Besichtigungstag nicht erkennbar.

Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. Nach Auskunft Landratsamt Mühldorf kann nach derzeitigem Kenntnisstand demnach davon ausgegangen werden, dass für das Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht besteht. Das Bewertungsgrundstück ist **nicht** im Altlastenkataster des Landkreises Mühldorf a. Inn eingetragen.

Dem Landratsamt liegen auch keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

Das Landratsamt Mühldorf weist jedoch darauf hin, dass im gesamten Bereich der Stadt Waldkraiburg mit dem Vorkommen von Rüstungsaltslasten gerechnet werden muss. Sollte im Zuge von Bauarbeiten, belastetes Material zu Tage treten, ist das Landratsamt und die Stadt Waldkraiburg sofort zu informieren.

Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt, zumal auch gemäß Landratsamt Mühldorf kein Altlastenverdacht besteht.

Inwieweit Hang- oder Schichtenwasser anliegen ist nicht bekannt. Ebenso wenig ist der aktuelle Grundwasserstand bekannt.

Miet-, Pacht-/Nutzungsverhältnisse:

Das gegenständliche abbruchreife Wohnanwesen mit Garagen- und Holzschuppen-Nebengebäuden steht seit einiger Zeit leer und wird nicht bewohnt.

Aufgrund des bestehenden äußerst desolaten baulichen Unterhaltungszustandes wäre eine Nutzung, weder für wohnliche noch für anderweitige Zwecke, ohnehin nicht möglich.

Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen

Das einzuwertende Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham liegt an keiner öffentlichen Straße direkt an.

Es ist daher nur über das nördlich angrenzende Nachbargrundstück Flur-Nr. 1076/5 befahrbar. Ein entsprechendes grundbuchamtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht besteht.

Öffentliche Anschlüsse für Kanal (Abwasser), Wasser und Strom sind aktuell existent. Diese Anschlüsse sind nach den diesem Gutachten beigefügten Leitungs- bzw. Spartenplänen nur über angrenzende Nachbargrundstücke möglich. Entsprechende grundbuchamtlich gesicherte Leitungsrechte konnten nicht festgestellt werden.

Erschließung/Erschließungskosten

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

Wohnwert / Vermietbarkeit

Die Baulichkeiten (Wohnhaus, Doppelgarage und Holzschuppen) sind aufgrund der baufälligen, abbruchreifen Bausubstanz derzeit nicht bewohn- bzw. nutzbar und somit auch nicht vermietbar.

Baujahre

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

Wohnhaus mit ehemaligem Stallteil:

Nicht genau bekannt, Ursprünglich vermutlich um 1900;

(Die Einsichtnahme in alte Lagepläne ergab, daß das Wohnhaus bereits 1920 existiert hat);

Einbau eines Öl-Heizkessels mit Warmwasserversorgung 1984;

Brenner-Erneuerung 1992;

Im Laufe der zurückliegenden Jahre wurden immer wiederkehrende Bautätigkeiten durchgeführt.

Doppelgarage: 1970 Plan zum Bau einer Doppelgarage vom 25.11.1970
(Genehmigt am 12.02.1971; Bauplan-Verz.-Nr. 1299/70).

Holzschuppen: Nicht bekannt.

Grundrisse Wohngebäude

Kellergeschoss:

Die geringfügige Teilunterkellerung ist von dem an der südöstlichen Längsfassade situierten kleinen Treppenraum über eine Bodenluke zu erreichen. Dieser kleine Kellerraum ist räumlich nicht unterteilt.

Erdgeschoss:

Der Hauptzugang zum Wohngebäude erfolgt über die Hauseingangstür, gelegen an der nordwestlichen Längsfassade. Hier liegt auch der „große“ Treppenflur an, welcher über die Haustüre Zugang findet.

Vom großen Treppenflur aus direkt zu begehen ist ein Wohnraum, welcher an der nördlichen Gebäudeecke situiert ist. Der große Küchenraum, welcher ebenso vom großen Treppenflur aus direkt zu begehen ist, liegt an der südöstlichen Längsfassade an. Über diesen zu begehen ist ein Wohnraum, welcher an der östlichen Gebäudeecke anliegt, sowie über letzteren ein weiterer Wohnraum, dieser liegt mittig an der nordöstlichen Giebelfassade an.

Westlich neben dem großen Treppenflur gelegen und von diesen aus direkt zu betreten ist ein kleiner Vorraum mit Kamin, über diesen betritt man das Bad / WC, welches direkt neben dem Treppenraum liegt, sowie an der nordwestlichen Längsfassade situiert ist. Neben der Küche gelegen und von dieser aus zu begehen ist der kleine Treppenraum, gelegen an der südöstlichen Längsfassade. Auch ist dieser von außen zu begehen, zudem ist hier der Kellerabgang (über Bodenluke) vorhanden. Vom kleinen Flur aus zu begehen ist der Heizraum, welcher längsgestreckt ist und an der nordwestlichen Längsfassade anliegt. Der Heizraum ist auch von außen zu begehen.

An der westlichen Gebäudeecke ist ein Lagerraum vorhanden, dieser ist nur über ein Tor von außen zu erreichbar und erstreckt sich längs der südwestlichen Giebelfassade. An der südlichen Gebäudeecke ist der ehemalige Stallteil vorhanden, dieser erstreckt sich auch längs der südwestlichen Giebelfassade und ist ebenso nur von außen über eine Tür an der Giebelfassade zu betreten.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss ist zum Besichtigungstag nur über ein Treppenprovisorium, gelegen im kleinen Treppenraum, welcher an der südwestlichen Längsfassade anliegt, zu erreichen. Im großen Treppenflur, wurde die Geschosstreppe entfernt.

Über das Treppenprovisorium erreicht man ein Durchgangszimmer, welches an der südlichen Gebäudeecke anliegt und sich großteils an der südwestlichen Giebelfassade erstreckt. Über dieses Durchgangszimmer ist das an der westlichen Gebäudecke gelegene Schlafzimmer zu erschließen. Östlich neben diesem Schlafzimmer ist eine kleine Abstelle anliegend, gelegen an der nordwestlichen Längsfassade und ebenso vom Durchgangszimmer aus zu begehen. Über dem Durchgangszimmer erreicht man einen weiteren Schlafraum, welcher östlich neben der kleinen Abstelle an der nordwestlichen Längsfassade situiert ist. Dieser Schlafraum ist selbst ein sog. Durchgangszimmer, nur über diese ist zum Besichtigungstag der große Treppenflur aus zu erreichen.

Der große Treppenflur liegt an der nordwestlichen Längsfassade an. Man erreicht über diesen ein Zimmer, gelegen an der nördlichen Gebäudecke. Über letzteres Zimmer erreicht man ein weiteres Zimmer, mittig gelegen an der nordöstlichen Giebelfassade. Des weiteren erreicht man vom Treppenflur aus direkt ein großes Zimmer, welches sich dem kleinen Treppenraum nördlich anschließt und ebenso an der südöstlichen Längsfassade situiert ist. Nur über dem großen Zimmer ist ein weiteres Zimmer, direkt gelegen an der östlichen Gebäudecke, zu erschließen.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist räumlich nicht getrennt. Zum Besichtigungstag ist kein direkter Zustieg (Treppe) vorhanden.

Grundriss Garagengebäude

Das Garagengebäude ist direkt an der südwestlichen Giebelfassade des Hauptgebäudes angebaut, es erstreckt sich ab dieser bis hin zur Grundstücksgrenze. Es ist eingeschossig mit aufstehendem Pultdach und nicht unterkellert sowie in zwei Garagenräume unterteilt, wobei ersterer (gelegen direkt am Hauptgebäude) von Nordwesten her über ein Schwingtor zu befahren bzw. zu begehen ist.

Der an der Grundstücksgrenze gelegene Garagenraum ist beidseitig über Schwingtore zu befahren, und zwar von Nordwest, als auch von Südosten her. Bei diesem Garagenraum war ehemals eine Abschmiergrube vorhanden, die aktuell zugeschüttet ist.

Dem Garagengebäude nördlich vorgebaut ist ein Holzschuppen; nur über diesen sind die Garagenräume von Nordwesten her zu befahren bzw. zu begehen.

Grundriss Holzschuppen

Der Holzschuppen ist dem Garagengebäude nördlich angebaut, auch erstreckt er sich ab Garagengebäude nach Nordwesten hin und ist auch an der Grundstücksgrenze bzw. in unmittelbarer Nähe zur selben situiert. Dieser ist über Schiebetore an der nordöstlichen Giebelfassade erreichbar. Er ist eingeschossig errichtet und hat keine Unterkellerung. Ferner ist er räumlich nicht unterteilt.

Außenanlagen:

Der Hauszugang im Nordwesten weist Betonsteinpflaster und der Hausumgang im Osten und Nordosten Waschbetonplatten auf.

Grundstückseinfriedung: Im Norden Metallgartentore auf Massivsäulen, im Nordosten Maschendrahtzaun teils auf Metall- und Betonpfosten, im Osten, Süden und Westen Maschendrahtzaun auf Betonpfosten, teils auf Betonsockel sowie im Nord-/Nordwesten teils Sträucher- und Hecken und Maschendrahtzaun. Im Südwesten schließt eine Nachbarhecke an die Maschendrahteinzäunung an.

Die Zaunanlagen sowie die Hofraumbefestigungen sind verwittert und teils schadhaft.

Der völlig verwilderte Gartenbereich im Westen und Osten besteht überwiegend aus Wiesenflächen mit teilweiser Baum- und Sträucherbepflanzung.

Baubeschreibung – Wohngebäude

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanal, Wasser, Strom,
Bauweise:	Konventioneller Massivbau, KG (teilunterkellert, 1 Raum); EG, OG, DG (nicht ausgebaut)
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton oder Mischmauerwerk
Bodenplatte:	Vermutlich Stampfbeton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk (Vollziegel), Mischmauerwerk Holzständerbauweise
Zwischenwände:	Ziegelmauerwerk (Vollziegel), Mischmauerwerk
Geschossdecken:	Betondecke über KG Holzbalkendecke über EG; über Heizraum Schienengewölbe Holzbalkendecke über OG
Untersichten Geschossdecken:	Putz mit Putzträger, teils Verbretterung, teils Styroporplatten, teils Paneele
Dachkonstruktion:	Satteldach; Pfettendachstuhl. Abbund zimmermannsmäßig, Trauf-, Mittelpfetten, sowie Firstpfetten. Dachschalung, Dachbahn, Lattung, Ein- deckung (Betonpfannen) Abbund zimmermannsmäßig, Trauf- und Mittelpfetten, sowie Firstpfette. Schalung, Dachbahn, Lattung, Ein- deckung.
Dacheindeckung:	Betonpfannen, rot
Dachentwässerung:	Über Rinnen, Standrohre – in Kupferblech
Geschosstreppen:	KG – EG: einfache, hölzerne Wangentreppe EG – OG: einfache, hölzerne Wangentreppe (Provisorium) OG – DG: nicht vorhanden
Fassaden, Wandoberflächen:	Putz, teils gestrichen Senkrechte Holzverkleidung
Oberfläche Innenwände:	Innenwände verputzt, teils mit Anstrich. Teils ohne Putz. Teils Fliesenbelag.
Oberfläche Außenwände:	Innenseitig meist verputzt, teils mit Anstrich. Teils ohne Putz. Teils Fliesenbelag
Bodenbeläge:	Rohbeton, Rohestrich. Keramik/Fliesen, Holzdielen, Holzwerkstoffplatten

Baubeschreibung – Wohngebäude

Hauseingangstüren:	In Holzkonstruktion Stahltüre
Fenster:	Einfache Holzfenster (meist Verbundfenster) Einfache Kunststofffenster
Fensterbretter:	Naturstein, Holz, teils ohne Fensterbretter
Fensterbretter außen:	Blech
Rolläden:	Teils Vorsatzrollädenkästen mit Kunststoffrolläden
Innentüren:	Einfache Holztüren
Kamine:	Ziegel (Vollstein)
Elektroinstallation:	Vorhanden, veraltet. Teils wurde mit neuer Installation begonnen
Sanitärinstallation:	Veraltet
Sanitäranlagen:	Veraltet
Heizung, Warmwasser:	Ölheizkessel mit Warmwassererzeugung (Marke Mittelman + Stephan, Typ Medioöl, Baujahr 1984, daher veraltet); Brenner (Marke Electro-Oil, Interzero 2000, Baujahr 1992, daher veraltet)
Brennstoffversorgung:	Heizöl (2 Einzel-Öltanks)
Installation allgemein:	Soweit Elektro- oder Heizungs-/Sanitärinstallationen vorhanden sind, sind diese veraltet und nicht mehr gebrauchsfähig bzw. nicht mehr zugelassen.

Baubeschreibung - Garagengebäude:

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom
Bauweise:	Konventioneller Massivbau, eingeschossig, nicht unterkellert; eine Garage mit ehemaliger Abschmiergrube, zum Besichtigungstag verfüllt. An Hauptgebäude südwestseitig angebaut.
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton oder Mischmauerwerk
Bodenplatte:	Stahlbeton
Außenwände:	Betonsteine, evtl. Ziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Betonsteine, evtl. Ziegelmauerwerk
Dachkonstruktion:	Pultdach; Pfettenträger aus Stahlrechteckrohren
Dacheindeckung:	Welleternit (vermutlich Asbestbelastet)
Dachentwässerung:	Über Rinnen – in Blech
Fassaden, Wandoberflächen:	Putz, teils gestrichen
Oberfläche Innenwände:	Innenwände verputzt, teils mit Anstrich. Teils ohne Putz
Oberfläche Außenwände:	Innenseitig meist verputzt, teils mit Anstrich. Teils ohne Putz
Bodenbeläge:	Rohbeton, Rohestrich
Garagentore:	Einfache Kipptore in Stahl- / Blechkonstruktion
Fenster:	Einfaches Holzfenster
Fensterbretter:	Putz
Elektroinstallation:	Vorhanden, veraltet
Sanitärinstallation:	Veraltet

Baubeschreibung - Holzschuppen:

Bauweise:	Einfache Holzständerbauweise; an Garagengebäude nordwestseitig angebaut
Fundamente:	Vermutlich keine Fundamente vorhanden
Bodenplatte:	Beton; Betonsteinpflaster
Außenwände:	Holzständerwerk
Dachkonstruktion:	Pulldach; einfachste Sparrenträger
Dacheindeckung:	Welleternit (vermutlich Asbestbelastet) auf Lattung
Dachentwässerung:	Über Rinnen – in Blech
Fassaden, Wandoberflächen:	Senkrechte Holzverschalung
Oberfläche Außenwände:	Senkrechte Holzverschalung
Bodenbeläge:	Rohbeton, Betonsteinpflaster
Zugangstore:	Einfachste Schiebetore in Holzkonstruktion
Fenster:	Öffnungen teils verglast

Gebäudezustand (Reparaturanlauf / Fertigstellung) im Wesentlichen

(Baumängel und Bauschäden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung):

Wertmindernde Umstände

Hausschwamm: Nicht erkennbar.

Bodenfeuchtigkeit: Aufsteigende Feuchtigkeit konnte bei den Gebäuden mehr und weniger stark auftretend festgestellt werden.

Baulicher Zustand Wohngebäude:

Eine Bewohnbarkeit oder anderweitige Nutzung und somit auch eine Vermietbarkeit des Wohngebäudes ist zum Besichtigungstag nicht gegeben. Nach Einsichtnahme wurde offensichtlich damit begonnen, das Gebäude instand zu setzen. Diese „versuchte Instandsetzung“ wurde augenscheinlich abgebrochen, ohne nennenswerte Maßnahmen zu erreichen oder auch bauliche Verbesserungen zu erzielen.

Wesentliche Mängel:

Schäden im Bereich Bodenplatten / Estriche, Abnutzung, Risse, Ausbrüche, etc..
Mauerwerksschäden, hervorgerufen durch Feuchtigkeit, aufgrund mechanischer Zerstörung, etc.. Rissbildungen, Ausbrüche, Materialermüdung von Stein und Mörtel usw..
Putz- und Anstrichschäden. Rissbildungen, Ausbrüche, Ausblühungen. Putz mürbe, Putze teils stark Salz- und Nitratsbelastet, Pilz- und Algenbelastet (mikrobiologischer Bewuchs), vor allem im Sockelbereich.

Fliesen: Soweit Fliesenbeläge (Boden, Wand) vorhanden sind, wirken diese verbraucht; teils mechanisch beschädigt.

Bodenbeläge: Teils starke Abnutzungserscheinungen und teils mechanisch beschädigt.

Schäden im Bereich der Geschossdecken: Offen gelegte Geschossdecken (Bereich im Treppenflur EG) – Tragfähigkeit nach heutigen Kriterien nicht gegeben;

Deckenuntersichten schadhaft, aufgrund Feuchtigkeit, aufgrund mechanischer Zerstörung, Rissbildungen, etc..

Geschosstreppe EG – OG im rückwärtigen Flur nur als Provisorium vorhanden; die ehemalige Geschosstreppe wurde entfernt (großer Treppenflur).

Fassadenöffnungen Fenster, Türen – größtenteils verbraucht, teils nicht funktionsfähig, undicht, abgewittert, nicht schließbar usw.

Vorhandene Installationen (Elektro, Sanitär) völlig überaltet und nicht mehr zu gebrauchen.

Vorhandene Sanitärgegenstände nicht mehr zu gebrauchen.

Vorhandene Heizungstechnik überaltet, nicht mehr zu gebrauchen.

Gebäudetechnik gesamt völlig veraltet.

Wie bereits oben erwähnt, wurde offensichtlich mit einer Instandsetzung des Gebäudes begonnen. Vereinzelt wurden Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes durchgeführt. Teils wurden Bodenaufbauten und Beläge sowie die Haupt- Geschosstreppe entfernt, Deckenbalken freigelegt, teils Wandunterkonstruktionen (Trockenbau) aufgebaut, wenige Kunststofffenster eingesetzt, etc.. Nur vereinzelt wurden Installationsarbeiten (Elektro) ausgeführt, hinsichtlich der Gebäudetechnik und der sanitären Einrichtungen, ist jedoch durchwegs noch der Altbestand vorhanden.

Warum die Arbeiten abgebrochen wurden, ist nicht bekannt. Der Umfang all dieser am Besichtigungstag erkennbaren Abbruch- und Instandhaltungsarbeiten ist jedoch so geringfügiger Art, sprich, vom Umfang her nicht nennenswert, so dass hier die Annahme einer möglichen Instandsetzung nicht begründet ist.

Auch ist die vorhandene Bausubstanz, nicht so, als dass diese eine bedeutende Rolle im Dorfbild spielen würde, geschweige denn dem Denkmalschutz unterliegt. Die Möglichkeit, dass es sich hier um ein sog. „Liebhaberobjektes“ (Begriff aus der Immobilienbranche) handelt, ist hier nicht gegeben, zumal es keinerlei besondere Merkmale, keine historische Bedeutung, oder auch keinen hohen emotionalen oder ästhetischen Wert besitzt, oder durch Sonstiges hervorstechen würde.

Vielmehr ist aufgrund des vorgefundenen Unterhaltungszustands des Hauptgebäudes, eine Instandsetzung bzw. Sanierung des Wohnhaus-Hauptgebäudes wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten.

Gleiches gilt für die angefügten Nebengebäude (Garage und Holzschuppen).

Letztere „teilen“ das Schicksal des Hauptgebäudes.

Folglich handelt es sich um ein Liquidationsobjekt (Abbruch).

Aufgrund Zustand zum Besichtigungstag ist eine Instandsetzung / Sanierung des Wohnhaus-Hauptgebäudes wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten. Anbauten tragen das Schicksal des Hauptgebäudes.

Folglich handelt es sich um ein Liquidationsobjekt (Abbruch).

Baulicher Zustand Garagengebäude:

Das Garagengebäude ist südwestlich an das Hauptgebäude angebaut. Folglich und somit begründet teilt es das Schicksal (Abbruch) mit dem Hauptgebäude. Die Funktion der zum Besichtigungstag offen stehenden Garagentore wurde nicht überprüft – die Funktion wäre für eine eventuelle Vermietung essentiell. Zum Besichtigungstag sind die beiden Garagenräume nicht zu vermieten (zweckbestimmt), aufgrund Zustand der Zufahrten und aufgrund gegebener Vermüllung des Grundstücks.

Schäden im Bereich Bodenplatten, Abnutzung, etc.

Mauerwerksschäden, hervorgerufen durch Feuchtigkeit (Entwässerung Regenrinnen!), etc., Rissbildung, etc.

Putz- u. Anstrichschäden aufgrund Feuchtigkeit, vor allem auch im Sockelbereich, Risse, Ausbrüche, Ausblühungen. Algen- u. Schimmelbildung

Schäden im Bereich d. Dacheindeckung; Welleternit teils mit Löchern, sowie sonstigen Undichtigkeiten, etc.

Dacheindeckung Asbestbelastet

Schäden aufgrund fehlender Standrohre (Dachentwässerung)

Fassadenöffnungen Fenster, Tore – größtenteils verbraucht, wohl nicht funktionsfähig, undicht, nicht schließbar, etc.

Vorhandene Installationen (Elektro) überaltet.

Der vorgefundene Zustand des Garagengebäudes ähnelt dem des Hauptgebäudes, weshalb auch hier eine Instandsetzung / Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten.

Es ist zudem mit dem Hauptgebäude unmittelbar verbunden (angebaut an dessen Giebelwand), folglich handelt es sich auch hier, wie oben bereits erwähnt (siehe unter baulicher Zustand Hauptgebäude) auch um ein Liquidationsobjekt (Abbruch).

Aufgrund Zustand zum Besichtigungstag ist eine Instandsetzung / Sanierung des Garagengebäudes wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten, zumal es auch an das Hauptgebäude angebaut ist (Giebelwand des Hauptgebäudes ist zugleich Wand des Garagengebäudes). Folglich handelt es sich auch um ein Liquidationsobjekt (Abbruch)

Baulicher Zustand Holzschuppen:

Der Holzschuppen ist dem Garagengebäude nordwestlich vorgebaut. Zum Besichtigungstag wird er als Lager/Unterstelle genutzt. Eine Vermietung ist zum Stichtag aufgrund Zustand der Zugänge, aufgrund gegebener Vermüllung des Grundstücks nicht möglich.

Schäden im Bereich Bodenplatten, Risse, Ausbrüche, Abnutzung, etc..

Wandschäden, hervorgerufen durch Feuchtigkeit an der hölzernen Unterkonstruktion, an der senkrechten Verbretterung. Teils Schiefstellung der Wände.

Dachkonstruktion mangelhaft, fehlende Tragfähigkeit.

Schäden im Bereich der Dacheindeckung; Welleternit teils mit Löchern, sowie sonstigen Undichtigkeiten.

Dacheindeckung (Welleternit) asbestbelastet.

Schäden aufgrund fehlender Standrohre (Dachentwässerung).

Fassadenöffnungen Fenster, Tore – größtenteils verbraucht, wohl nicht funktionsfähig, undicht, nicht schließbar.

Der vorgefundene Zustand des Holzschuppens ähnelt dem des Haupt- und Garagengebäudes, weshalb auch hier eine Instandsetzung / Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten ist.

Zudem ist dies zu begründen in der vorhanden „leichten“ Bauweise (größtenteils offene, verwitterte Holzständerbauweise). Der Holzschuppen ist zudem mit dem Garagengebäude unmittelbar verbunden (nordwestseitig angebaut), folglich handelt es sich auch hier, wie bereits erwähnt (siehe unter Baulicher Zustand Hauptgebäude), um ein Liquidationsobjekt (Abbruch).

Aufgrund Zustands zum Besichtigungstag ist eine Instandsetzung / Sanierung des Holzschuppens wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten, zumal auch die Standfähigkeit des Holzschuppens zu hinterfragen ist. Demnach handelt es sich auch hier um ein sogenanntes Liquidationsobjekt (Abbruch).

FLÄCHENBERECHNUNGEN

(Nach vorliegenden Planunterlagen bzw. Aufmaß vor Ort)

Berechnung Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl:

Wohngebäude

14,50 x 10,75 155,88 m²

Garagengebäude

(5,40 + 5,60) : 2 x 6,06 33,33 m²

Holzschuppen

6,425 x 5,60 35,98 m²

Grundflächen, gesamt 225,19 m²

Grundstücksgröße 1.154 m²

Grundflächen 225,19 m²

Grundflächenzahl **GRZ** 225,19 : 1.154 = **0,20**

Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

Wohngebäude

EG, OG (DG – nicht ausgebaut)

(14,50 x 10,75) x 2 311,75 m²

Grundstücksgröße 1.154 m²

Geschossflächen 311,75 m²

Geschossflächenzahl **GFZ** 311,75 : 1.154 = **0,27**

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

Wohngebäude

Kellergeschoss

3,705 x 2,375 8,80 m²

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

14,50 x 10,75 x 3 467,63 m²

476,43 m²

Garagengebäude

$$(5,40 + 5,60) : 2 \times 6,06$$

$$33,33 \text{ m}^2$$

Holzschuppen

$$6,425 \times 5,60$$

$$35,98 \text{ m}^2$$

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.

Wohngebäude

Kellergeschoss

$$3,705 \times 2,375 \times (0,20 + 1,505)$$

$$15,00 \text{ m}^3$$

Erd-, Ober- u. Dachgeschoss

$$14,50 \times 10,75 \times (0,20 + (5,25 + 8,75) : 2)$$

$$1.122,30 \text{ m}^3$$

$$1.137,30 \text{ m}^3$$

Garagengebäude

Erd-, Dachgeschoss

$$(5,40+5,60) : 2 \times 6,06 \times (0,20 + 2,50)$$

$$89,99 \text{ m}^3$$

$$89,99 \text{ m}^3$$

Holzschuppen

Erd-, Dachgeschoss

$$6,425 \times 5,60 \times (0,15 + 2,675)$$

$$101,64 \text{ m}^3$$

$$101,64 \text{ m}^3$$

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 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. Da mir vom Wohnhaushauptgebäude weder vom Bauamt der Stadt Waldkraiburg, noch von der Baubehörde des Landratsamtes Mühldorf Baupläne zur Verfügung gestellt werden konnten, wurde die Wohn-/Nutzflächenermittlung nur überschlägig durch Anwendung von sog. „Näherungswerten“ ermittelt. Weil es sich hier um ein Abriss- bzw. Liquidationsobjekt handelt, wurde auf ein Aufmaß der Wohn-/Nutzflächen vor Ort auch aus Kostengründen verzichtet.

Wohnflächen Wohngebäude:

Aufgrund **Abbruch** erfolgen Berechnungen nur „**überschlägig**“!

Erdgeschoss

$$14,50 \times 10,75 \times (0,75) \times 0,85 \quad 99,37 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$14,50 \times 10,75 \times (0,75) \quad \underline{116,91 \text{ m}^2}$$

$$\textbf{Wohnfläche gesamt} \quad \textbf{216,28 m}^2$$

Nutzflächen Wohngebäude:

Erdgeschoss

$$14,50 \times 10,75 \times (0,75) \times 0,15 \quad 17,54 \text{ m}^2$$

Nutzflächen Garagengebäude:

Erdgeschoss

$$(5,40 + 5,60) : 2 \times 6,06 \times (0,80) \quad 26,66 \text{ m}^2$$

Nutzflächen Holzschuppen

Erdgeschoss

$$6,425 \times 5,60 \times (0,85) \quad 30,58 \text{ m}^2$$

Sonstige Nutzflächen Wohngebäude

Kellergeschoss

$$3,105 \times 1,775 \quad 5,51 \text{ m}^2$$

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 Verwendung.

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.

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.

Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

Bodenwert Flur-Nr. 1069 der Gemarkung Fraham:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die Kaufpreissammlung für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 (Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Waldkraiburg Richtwertzone-Nr. 30007 St. Erasmus - M) 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 Wertermittlungstichtag abweichen.

Anzuwenden ist daher die vorbezeichnete Bodenrichtwert-Zone Nr. 30007.

Bodenrichtwert €/m²

€ 280,00

(gemäß Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2024)
des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – für die Stadt
Waldkraiburg, Zone-Nr. 30007 St. Erasmus -M
-erschließungsbeitragsfrei – ebf

Bodenwert Flur-Nr. 1589/15, Gemarkung Waldkraiburg

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe 1 m ² m ² €	Wert €
1	1069	Erschlossenes Bauland (Nach Flnpl Reines Wohngebiet / WR)	1.154 280,00	323.120,--
			Bodenwert Flst. 1069	323.000,--

Bodenwert des belasteten Grundstücks Flst. 1069:

Sind Gebäude aus marktwirtschaftlicher Sicht nicht mehr nutzbar und ein Abbruch zeitnah anstehend (Ausnahme Denkmalschutzobjekte), so ist nach § 16 ImmoWertV der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern.

Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten:

Wie bereits erörtert sind die auf der Flur-Nr. **1069** befindlichen Baulichkeiten (Wohnhaus mit ehemaligem Stallteil, Doppelgarage und Holzschuppen) auf Grund der Schadenssituation in einem derart schlechten baulichen Unterhaltungszustand und verfallen, sodaß daraus resultierend nur noch eine Freimachung in Betracht kommt und folglich die Abbruch- und die Bauschuttbeseitigungskosten zu ermitteln sind.

Die Freimachungskosten sind gemäß den Bewertungsrichtlinien der ImmoWertV vom ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen.

Die anzusetzenden Kosten €/m³ beinhalten auch die Bauschuttbeseitigungskosten und den eventuell erzielbaren Ertrag für die Verwertung von noch brauchbaren Baumaterialien wie eventuelle Erlöse aus Abbruchmaterial sowie eingesparte Baukosten für wiederverwendbare Bauteile.

Abbruchkosten / Freilegung für Wohnhaus, Garagen und Holzschuppen
(einschließlich Bauschuttentsorgung, Räumung der Gebäude, Freimachung des Grundstücks von Müllablagerungen und Fundamentresten, sonstigen Stützmauern und Betonflächen um diese Baulichkeiten)

Wohnhaus

1.) Wohnhaus mit ca. 1.137,30 m ³ zu je € 36,00	€	40.943,--
2.) Garagen mit ca. 89,99 m ³ zu je € 31,00	€	2.790,--
3.) Holzschuppen mit ca. 101,64 m ³ zu je € 22,00	€	<u>2.236,--</u>

Gesamt-Abbruch-/Freilegungskosten	€	45.969,--
(Gerundet)		=====

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks Flst. 1069	€	323.000,--
Abzüglich Gesamt-Abbruch-/Freilegungskosten (Gerundet)	-	<u>46.000,--</u>
Bodenwert des belasteten Grundstücks	€	277.000,--
Flur-Nr. 1069		=====

Technische Bewertungsdaten

Beim Wohnhaus und den Nebengebäuden auf Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham handelt es sich um technisch und wirtschaftlich völlig veraltete, teils verfallene und mit substanziellen Bauschäden behaftete Baulichkeiten, die als **abbruchreif** einzustufen sind, da eine Nutzung u.a. auch aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist und eine kostenintensive Totalsanierung aus marktwirtschaftlichen Aspekten unrentabel wäre.

Die volle wirtschaftliche Verwertbarkeit haben die maroden Gebäude verloren, da in diesem baufälligen Instandhaltungszustand auch eine anderweitige Nutzung nicht möglich ist. Aufgrund der bestehenden Bauschäden und Baumängel liegt eine über die normale Wertminderung wegen Alters hinausgehende Beeinträchtigung der Gebäude vor, so dass keine Restnutzungsdauer mehr besteht.

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Garage, Schuppen</u>
Restnutzungsdauer	0 Jahre	0 Jahre

Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 1069, Gemarkung Fraham

Allgemeines Ertragswertverfahren

(nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Die Ermittlung eines Ertragswertes für das abbruchreife Wohnanwesen mit Nebengebäuden „Trenbachstraße 8“ in 84478 Waldkraiburg im Ortsteil St. Erasmus, auf Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham erübrigt sich in Folge der Tatsache, dass die Baulichkeiten aufgrund der desolaten baulichen Instandhaltung im derzeitigen Zustand sowie auch aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen nicht für Wohnzwecke und auch nicht für anderweitige Zwecke nutzbar sind, ohne größere durchgreifende, kostenintensive Totalsanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Sämtliche Baulichkeiten auf der Flur-Nr. 1069 sind technisch und wirtschaftlich völlig veraltet sowie in stark desolatem Bauzustand (substanzielle Bauschäden). Die volle wirtschaftliche Verwertbarkeit haben diese maroden Gebäude verloren, da in diesem baufälligen Unterhaltungszustand auch eine anderweitige Nutzung nicht möglich ist. Daraus resultierend sind alle diese vorbezeichneten Wirtschaftsgebäude als „abbruchreif“ einzustufen und somit nicht mehr nutzbar.

Eine Ertragswertermittlung ist daher nicht möglich.

Verkehrswert / Marktwert

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

Das Ertragswertverfahren kommt nur für solche Grundstücke in Betracht, die dazu bestimmt sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals auf Dauer gewährleisten.

Eine Ertragserzielung der einzuwertenden Liegenschaft Flur-Nr. **1069** der Gemarkung Fraham ist auf Grund des desolaten Gebäudezustandes (Abbruchreif) der vorhandenen Baulichkeiten und der damit fehlenden Nutzbarkeit nicht mehr gegeben.

Eine Totalsanierung dieser Baulichkeiten würde sich nach marktwirtschaftlichen Aspekten nicht mehr rentieren, sodass nach den Richtlinien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Freilegungs- und Abbruchkosten vom ermittelten unbelasteten Bodenwert in Abzug gebracht wurden.

Das desolate Wohnhaus ist infolge unterlassener Instandhaltung ohne Totalsanierungsmaßnahmen nicht mehr bewohnbar und auch die Nebengebäude nicht mehr nutzbar. Daraus resultierend ist für die bestehenden abbruchreifen Bauwerke derzeit eine Ertragserzielung nicht mehr gegeben.

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 28. November 2024 zum Bewertungsstichtag, ausgehend vom Liquidationswert, den Verkehrswert / Marktwert der Liegenschaft Flur-Nr. **1069**, der Gemarkung Fraham (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

€ 277.000,--

(in Worten: Zweihundertsiebenundsiebzigttausend 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 28. November 2024

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS



Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Mühldorf a. Inn**

**Mitglied im Bundesverband Deutscher
Grundstückssachverständiger BDGS
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD**

**Hauptbüro Mühldorf
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33**

**Zweigbüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73**

Tel.: 08631/2020 - / Fax 15591

Funk: 0174/5977755

Anlagen

zum Gutachten vom 28. November 2024

für das **abbruchreife Wohnhaus** mit Nebengebäuden in 84478 **Waldkraiburg**,
Trenbachstraße 8, auf Flur-Nr. **1069**, Gemarkung Fraham

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

in Sachen

AZ K 2/24

wegen

Zwangsversteigerung

Anlagen

3 Lageplanunterlagen
3 Luftbilder
3 Ortsplanauszüge
1 Denkmallistenauszug
2 Flächennutzungsplanauszüge
1 Hochwassergebietplan
3 Leitungs-/Spartenpläne
2 Bauplanunterlagen
35 Fotofarbkopien



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a.Inn

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a.Inn

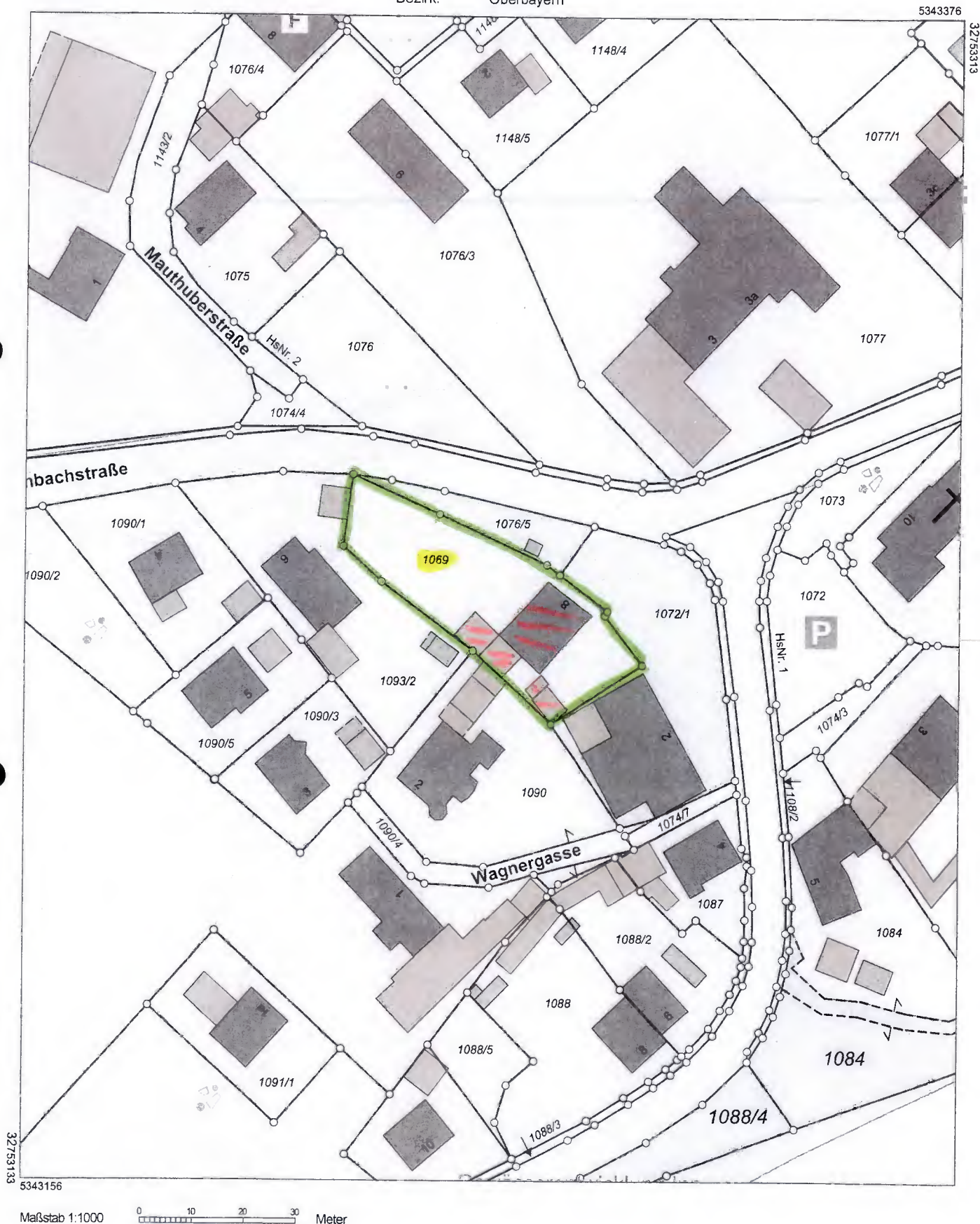
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Flurstück: 1069
Gemarkung: Fraham

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

Erstellt am 21.08.2024



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



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a. Inn

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

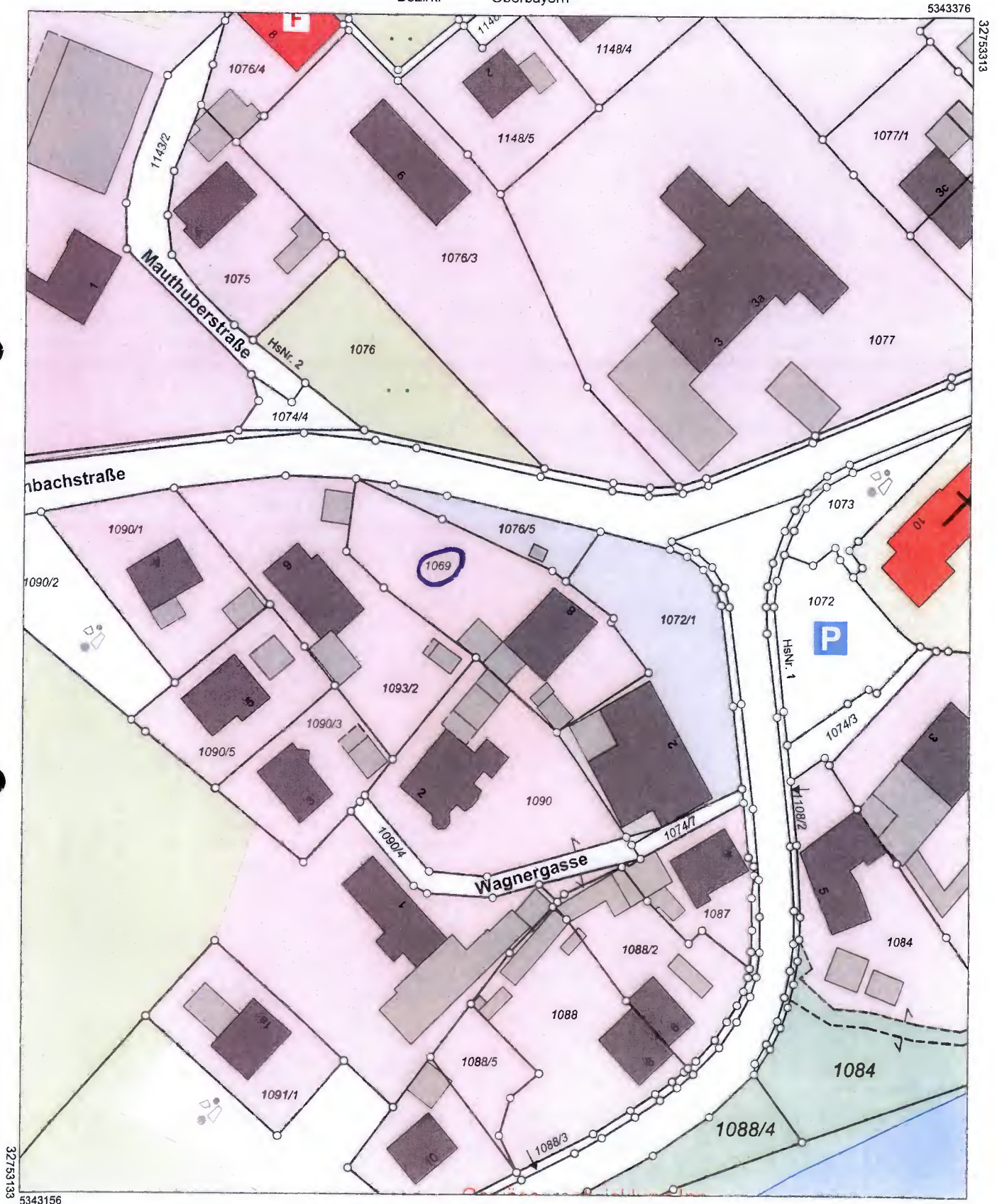
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.08.2024

Flurstück: 1069
Gemarkung: Fraham

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



Maßstab 1:1000



Meter

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

Legende zur Flurkarte



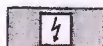
Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

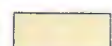
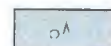
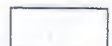
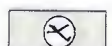
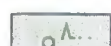
Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes Gewässer
-  Unkultivierte Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz / Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr / Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.







0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 08.09.2024 13:23

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

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

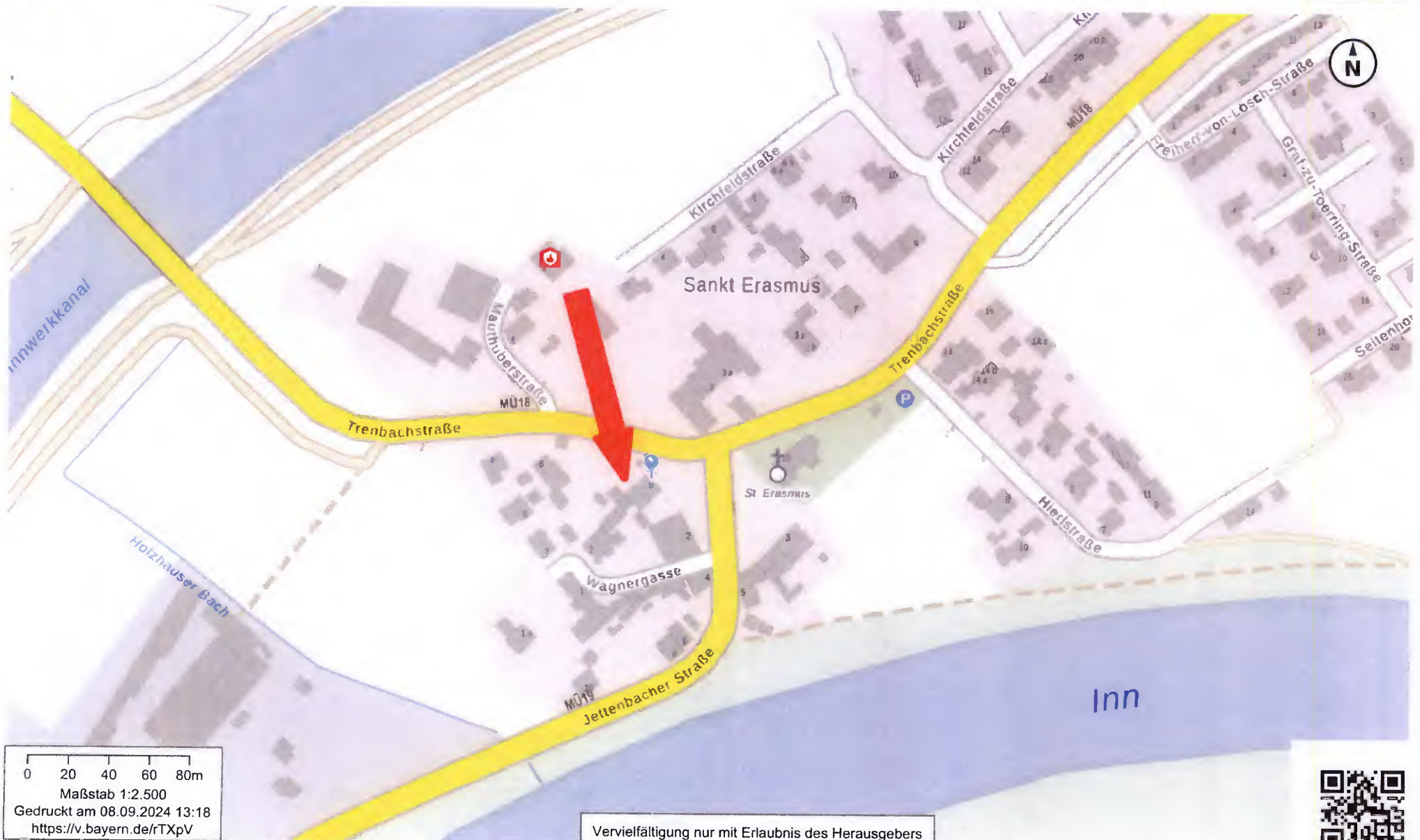






0 2 4 6 8m
Maßstab 1:500
Gedruckt am 08.09.2024 13:25
<https://v.bayern.de/tzynS>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





Klassische Version

Denkmal-Atlas

Home

Routing

Objekt-Info



**Stadt
Waldkraiburg**
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg
Tel. +49 8638 959 0
Fax +49 8638 959 200
<https://www.waldkraiburg.de>



Karte © OpenStreetMap contributors, CC BY-SA 4.0

Legende Flächennutzungsplan

	Forstwirtschaft
	GE
	Gemeinbedarf
	Grünfläche
	Landwirtschaft
	Dorfgebiet
	MI
	MK
	Parkplatz
	SO
	Sonstige Grünflächen
	Versorgungsanlagen
	Wohngebiet allgemein
	WR
	Wasserfläche

Legende Bebauungsplan mit Rechtskraft

 rechtskräftige Bebauungspläne



Dieser QR-Code enthält einen Link der die auf diesem Ausdruck dargestellte Karte inkl. der Einträge enthält



0 20 40 60 80m

Maßstab 1:2.500

Gedruckt am 01.11.2024 12:41

<https://v.bayern.de/HY5K7>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers