



Wertermittlungsgutachten

GA 250301 vom 23.06.2025

Auftraggeber
Amtsgericht Mühldorf a. Inn
- Vollstreckungsgericht –

AZ K 2 / 25

Einlaufstelle des Amts- gerichts Mühldorf a. Inn			
Eing. 26. Juni 2025			
.....fach	Anl.	Akt	
Scheck			EUR



Monteurunterkunft „Am Rathaus“
(vormals Hotel / Garni)

84419 Schwindegg, Mühldorfer Str. 58

(85/100stel MEA an Flst. 469/32)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Allgemeine Angaben	5
3	Objektbeschreibung	7
3.1	Grundbuchangaben (Teileigentumsgrundbuch)	7
3.2	Ortsangaben	9
3.3	Grundstücksangaben	10
3.4	Planungs- und baurechtliche Situation	11
3.5	Rechte und Belastungen	12
3.6	Mietvertragliche Bindungen	12
3.7	Teilungserklärung	13
4	Bauliche Anlagen	15
4.1	Vorbemerkung	15
4.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
4.2.1	Teileigentum Nr. 1 - Monteurunterkunft	16
4.2.2	Außenanlagen	20
4.2.3	Pflegezustand	21
4.3	Gebäudedaten	22
5	Bewertung	27
5.1	Bodenwertermittlung	29
5.1.1	Bodenrichtwert	29
5.1.2	Bodenrichtwertanpassung	30
5.1.3	Bodenwertberechnung	31
5.2	Ertragswertermittlung	32
5.2.1	Ertragswertberechnung	36
5.3	Sachwertermittlung	38
5.3.1	Sachwertberechnung	39

6	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	40
6.1.1	Wertrelevante Grundlagen	40
6.1.2	Wertermittlungsparameter zum Stichtag 07.05.2025	40
7	Verkehrswert	41
8	Fotodokumentation	42
9	Nachgereichte Fotodokumentation des Eigentümers	50

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gem. § 194 BauGB und dient in diesem Gutachten dem Zweck der Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hierbei werden ggfls. verfahrensrechtliche Besonderheiten berücksichtigt, die von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke abweichen können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet insofern keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Die Unterzeichnerin übernimmt für die Richtigkeit und die Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Das Gutachten wird in vier Fertigungen erstellt.

Eine Fertigung verbleibt im Archiv der Sachverständigen.

Lizenzhinweis

Es wurde ausschließlich lizenziertes Kartenmaterial der bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet.

Die bayerische Vermessungsverwaltung hat an diesem Kartenmaterial ein Urheberrecht.

Diese Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

Hinweis Urheberrecht

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

2 Allgemeine Angaben**Auftraggeber**

Amtsgericht Mühldorf a. Inn
Abteilung für Vollstreckungssachen
Innstrasse 1
84453 Mühldorf a. Inn

Beschluss

vom 20.02.2025

AZ K 2 / 25

„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.“

Bewertungsobjekt

Monteurerunterkunft
(vormals Hotel / Garni)

84419 Schwindegg, Mühldorfer Str. 58

Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des
Versteigerungstermins

Stichtag

Qualitätsstichtag¹
Wertfeststellung
Objektbesichtigung

Tag der Objektbesichtigung
Tag der Gutachtenerstellung
07.05.2025

Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung durch die Sachverständige Dipl.-Ing. Gabriele Brandau erfolgte am 07. Mai 2025 im Beisein eines Eigentümers, seiner Mitarbeiterin und von Frau Leitner (Mitarbeiterin im SV-Büro).

¹ § 2 (4+5) ImmoWertV: der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Grundlagen

- Grundbuchauszug
- Flurkartenausschnitt
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses am LRA Mühldorf
- Persönliche Inaugenscheinnahme des Objektes
- Auskünfte bei der Objektbegehung
- Auskünfte der Gemeindeverwaltung Schwindegg
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

Die Unterzeichnerin übernimmt für die Richtigkeit und die Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Gesetze und verwendete Fachliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber, digital
- Baukosten 2024/25
Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel
- Die Bewertung von Wohnraummieten,
Schwirley / Dickersbach

Sonstige Recherchen

- Vermessungsverwaltung
- Auskünfte zum Baurecht
- Marktrecherchen
- Eigene Datenerhebungen
- Einschlägige Immobiliendienste
- Eigene örtliche Aufzeichnungen

3 Objektbeschreibung

3.1 Grundbuchangaben (Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Mühldorf				
Grundbuch von Schwindegg (Teileigentumsgrundbuch), Band 42, Blatt 1558				
BV lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
		85 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
1	469/32	Mühldorfer Str. 58	Gebäude- und Freifläche	572
		verbunden mit dem Sondereigentum an allen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 42 Bl. 1558 und Bl. 1559) der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 15.04.1999, URNr. 4-1399/99, Notar Eckhardt München, Bezug genommen; übertragen aus Bd. 34 Bl. 1291; eingetragen am 21.04.1999.		
Summe				572

Abt. I - Eigentümer

Aus Gründen des Persönlichkeitsrechtes hierzu keine Angabe

Abt. II – Lasten / Beschränkungen

Amtsgericht Mühdorf		
Grundbuch von Schwindegg (Teileigentumsgrundbuch), Band 42, Blatt 1558		
lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Abt. II - Eingetragene Lasten
1	1	Am Grundstück FlstNr. 469/32 lasten: Immissionsduldungsrecht für die Gemeinde Schwindegg; gemäß Bewilligung vom 14.11.1989, URNr. 2015, und 23.03.1990, URNr. 561; im Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 01.08.1990;
2	1	Außenantennenerrichtungsunterlassungsverpflichtung für die Gemeinde Schwindegg; gemäß Bewilligung vom 14.11.1989, UR-Nr. 2015, und 23.03.1990, URNr. 561; im Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 01.08.1990
3	1	gelöscht
		Nrn. 1 -3 von Bd. 34 Bl. 1291 nach Bd. 42 Bl. 1558 und Bl. 1559 übertragen am 21.04.1999
4	1	Am Wohnungseigentum BVNr. 1 lastet: Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 1 den Bestand und die Nutzung des gemeinsamen Stromanschlusses samt der hierzu notwendigen Leitungen, des Verteilerkastens samt Sicherungen im Kellerflur und Waschraum und des Kaltwasseranschlusses sowie des Telefon- und Kabelanschlusses an das öffentliche Netz samt der entsprechenden Zuleitungen im Bereich der Waschküche im Kellergeschoss zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Teileigentums Nr. 2 (=BVNr. 1 von Bd. 42 Bl. 1559) duldet, sowie Verpflichtung alles zu unterlassen, was den Bestand und die Nutzung dieser Leitungen für Strom und Wasser sowie des Telefon- und Kabelanschlusses gefährden könnte. Gemäß Bewilligung vom 15.04.1999, URNr. 4-1400/99, Notar Dr. Eckhardt, München; eingetragen am 06.05.1999.
5	1	gelöscht
6	1	gelöscht
7	1	gelöscht
8	1	Zwangsversteigerungsvermerk vom 04.02.2025

3.2 Ortsangaben**Lagemerkmale**

Des Ortes Land Bayern
 Regierungsbezirk Oberbayern
 Landkreis Mühldorf a. Inn
 Gemeinde Schwindegg
 Ca. 3.650 Einwohner

Landesplanerisch

Allgemeiner ländlicher Raum

Objektlage Ortszentrum

Infrastruktur Güter des täglichen Bedarfes sind im Ortszentrum vorhanden,
 Güter des mittel- und langfristigen Bedarfes erhält man in Wald-
 kraiburg oder Mühldorf.
 Die ärztliche Grundversorgung ist gesichert.

Verkehrslage A 94 (München – Passau), AS Schwindegg / Obertaufkirchen
 Landeshauptstadt München ca. 75 km
 Flughf. München ca. 45 km
 Kreisstadt Mühldorf a. Inn ca. 25 km
 Salzburg ca. 108 km

Bahnstation in Schwindegg vorhanden

Umfeld Mischnutzung und Wohnbebauung
 Im Ort sind einige Firmen des produzierenden Gewerbes und eine
 Spedition angesiedelt.

Immissionen zeitweilig aus vorbeiführender Durchgangsstraße, ansonsten konn-
 ten bei der Ortsbegehung keine Immissionen festgestellt werden

Lageklassifizierung

Zentrale, gut sichtbare Lage in kleiner ländlicher Gemeinde ohne
 Ferienortcharakter.

3.3 Grundstücksangaben

Beschaffenheit

Gestalt lang gestreckte, rechteckige Form

Topographie eben

Straßenfront entlang der Mühldorfer Straße
(parallele Erschließungsstraße) ca. 15 m

Größe 572 m²

Baugrund Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen waren nicht ersichtlich. Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. 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.

Nutzung Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Das Objekt, ursprünglich als kleines Hotel / Garni errichtet, wurde in den vergangenen rd. 15 Jahren jedoch als Monteurunterkunft betrieben.

Erschließung Das Grundstück kann über eine, parallel zur Mühldorfer Straße verlaufende Erschließungsstraße, angefahren werden. Vor dem Objekt befinden sich allgemein nutzbare Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze gelten als abgelöst.

Beiträge nach BauGB

Keine ausstehenden Beiträge

Anschlüsse

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die bisher in Rechnung gestellten Herstellbeiträge für die Ver- und Entsorgungsleitungen sind beglichen.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

Maßstab 1: 500

Erstellt am 24.06.2025 15:34
<https://v.bayern.de/zNn9W>

Ursulinenring

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



3.4 Planungs- und baurechtliche Situation

Bauleitplanung

Zur Bauleitplanung gehören laut BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. der Bebauungsplan (BBP).

Der FNP ist als vorbereitender, außer für die den Plan aufstellende Gebietskörperschaft nicht rechtsverbindlicher Bauleitplan definiert, während der BBP allgemein geltende rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Grundstücken, die nicht im Umgriffsbereich eines rechtskräftigen BBP liegen, ergibt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, bzw. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bewertungsobjekt

Das Grundstück befindet sich im Umgriffsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rathaus II“.

Der BBP wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.10.1989 rechtskräftig.

Das Gebiet ist als Mischgebiet (MI) festgelegt.

Für das **Erdgeschoss ist zwingend eine gewerbliche Nutzung** festgesetzt.

GRZ / GFZ

max. 0,4 / 1,0

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend auf II festgelegt.

Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten.

Eine Baulinie ist parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von ca. 5 m und eine Baugrenze ist im Abstand von ca. 8 – 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze eingetragen.

Die südliche Grundstücksgrenze schließt an ein Wohngebiet an.

Die Gartenfläche im südlichen Bereich ist hier zu begrünen.

Im nördlichen Grundstücksbereich sind Flächen für allgemein nutzbare Stellplätze vorgesehen.

Die nördlich verlaufende Fahrstraße ist öffentlich zu nutzen.

Es sind Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung getroffen.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist zum Stichtag als „baureifes Land“ i.S. § 3 (4) ImmoWertV einzustufen.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung mit dem ausgeführten Gebäude wurde nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird die formelle und materielle baurechtliche Legalität der baulichen Anlage zu Grunde gelegt.

3.5 Rechte und Belastungen

Die unter den laufenden Nummern 1 – 3 in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen wurden mit der Gemeinde Schwindegg im Kaufvertrag vom 14. November 1989 vereinbart.

Immissionsduldungsrecht

Betreffen die Geruchs- und Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der benachbarten Landwirtschaft.

Außenantennenerrichtungsunterlassungsverpflichtung

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung ist diese Unterlassungsverpflichtung aufgehoben.

Grunddienstbarkeit

Duldung und Sicherung der Versorgungsleitungen für TE Nr. 2

3.6 Mietvertragliche Bindungen

Derzeit kein Betrieb.

3.7 Teilungserklärung

URNr. 4 1399 / 99, Notar Dr. Wolfram Eckhardt, München
vom 15. April 1999.

Teil I

§ 3 – Teilung

a) Miteigentumsanteil zu 85/100, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen;

die Abgeschlossenheit wurde gem. Aufteilungsplan vom 18.03.1999 des Landratsamtes Mühdorf, Aktenzeichen 35/3-89/90 Antrags-Nr. 5/99 bescheinigt.

Teil II

§ 2 – Benutzung des Sondereigentums

Jeder Eigentümer darf mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

Jede gewerbliche Nutzung ist zulässig, soweit etwa erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt oder entsprechende Negativbescheinigungen vorliegen.

Bereits heute wird auch einer Umwandlung in Wohneigentum zugestimmt.

Zu baulichen Veränderungen, Neubauten und Aufwendungen aller Art bedarf es nur insoweit der Zustimmung des anderen Eigentümers, als diese auch bei einer Realteilung erforderlich wäre.

§ 3 – Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Eigentümer ist zum Bestimmungsgemäßen Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt, soweit nicht einzelne Eigentümer zur ausschließlichen Benutzung berechtigt sind.

Gemeinschaftliches Eigentum, welches nicht einzelnen Eigentümern zur alleinigen Benutzung zugewiesen wurde, besteht somit nur hinsichtlich der Heizung, des Wassers, des Stroms, des Heizungs- und Tankraumes, des Kamins, des Telefon- und Kabelanschlusses und hinsichtlich des gemeinschaftlichen Weges sowie zur Straße gelegenen, vor dem Grundstück befindlichen Grundstücksteil.

An dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen folgende Sondernutzungsrechte:

- a) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 steht unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers der übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten die alleinige Nutzung der in dem als Anlage und Bestandteil beigefügten Grundstückslageplan blau umrandet dargestellten Grundstücksteilfläche zu.
- b) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 steht unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers der übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten die alleinige Nutzung der in dem als Anlage und Bestandteil beigefügten Grundstückslageplan gelb dargestellten Grundstücksteilflächen zu.

§ 4 – Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Eigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Benutzung entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit diese Kosten nicht zuverlässig durch Ge- oder Verbrauchszähler ermittelt werden können (z.B. für Kabelanschluss, Strom, Wasser, Heizung). Die Heizungskosten (Heizöl, Reparatur und Wartung, Kaminkehrer, Strom für den Heizungsbetrieb) sollen zu 30% nach Miteigentumsanteilen und zu 70% nach Verbrauch abgerechnet werden.

Beide Einheiten bilden im Übrigen jeweils wirtschaftliche Einheiten wie wenn sie Alleineigentum wären, so dass wirtschaftlich gesehen gemeinschaftliches Eigentum mit Ausnahme des vorbeschriebenen gemeinschaftlichen Eigentums nicht vorhanden ist.

Die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung hat daher jeder Eigentümer für sein Eigentum und die ihm zustehenden Sondernutzungsrechte alleine zu tragen.

§ 6 – Sonstiges

Es besteht im Verhältnis der Wohnungseigentümer (und beider Grundstücke) zueinander **keine** Verpflichtung zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage und zur Aufstellung eines Wirtschaftsplanes.

Soweit tatsächlich ausscheidbar und gesetzlich zulässig, sind daher die einzelnen Sondereigentumseinheiten samt Sondernutzungsrechten als selbständige Einheiten anzusehen und zu behandeln, so als ob es sich um entsprechendes Alleineigentum handeln würde.

Beurteilung

Die Teilungserklärung wurde hier auszugsweise wiedergegeben. Sie enthält keine außergewöhnlichen, wertbeeinflussende Vereinbarungen.

4 Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Beschreibungen beruhen auf der Auswertung der vorhandenen Planunterlagen, sowie den erteilten Auskünften und der Inaugenscheinnahme des Objektes und erfolgen nur soweit es für die Wertfindung erforderlich ist.

Die Angaben dienen hier der Zuordnung zu den Qualitätsmerkmalen der Gebäudestandardklassen der Normalherstellungskosten 2010.

Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

Auch auf über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (wie z.B. Asbest usw.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggfls. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden oder -mängel ist nicht Gegenstand des Gutachtens und somit nicht erfolgt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen, (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Die Maße und Flächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung zusammengestellt.

Die Grundflächen werden dabei wie folgt angerechnet mit einer lichten Höhe von

> 2,00 m	zu 100%
>1,00 m < 2,00 m	zu 50%
<1,00 m	keine Anrechnung

Balkone und Terrassen werden zu 25% angerechnet, nicht beheizte Wintergärten zu 50%.

4.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.2.1 Teileigentum Nr. 1 - Monteurunterkunft

Gebäudetyp Zweigeschossiger Massivbau mit ausgebautem Satteldach.
Das Gebäude ist voll unterkellert

Baujahr 1989 / 91

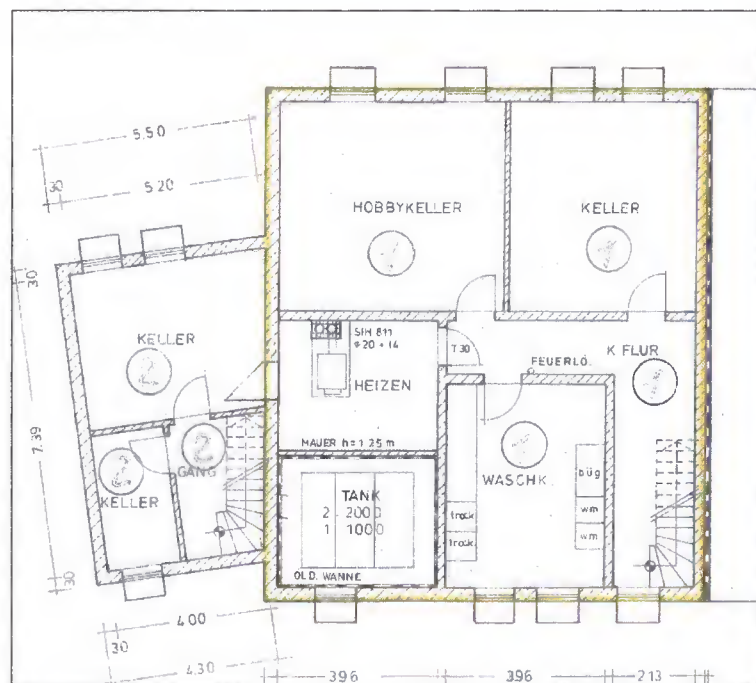
Gliederung

Der Haupteingang befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite (Straßenseite).

An der Südseite Zugang zum Garten über die Betreiberwohnung.

Kellergeschoss

Flur, Waschküche, Heizungsraum mit Tankraum und zwei große Kellerräume



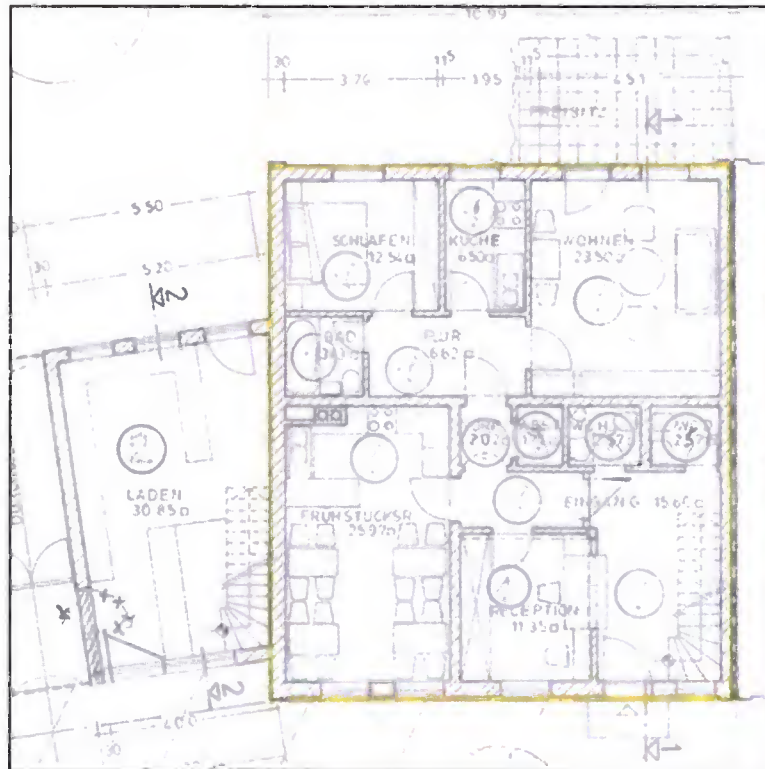
Kellergeschoss (nicht maßstäblich)

Erdgeschoss

Rezeption direkt im Eingangsbereich, WC-Anlagen für W/H im Eingangsbereich.

Vorraum zum Frühstücksraum mit Abstellkammer, Frühstücksraum.

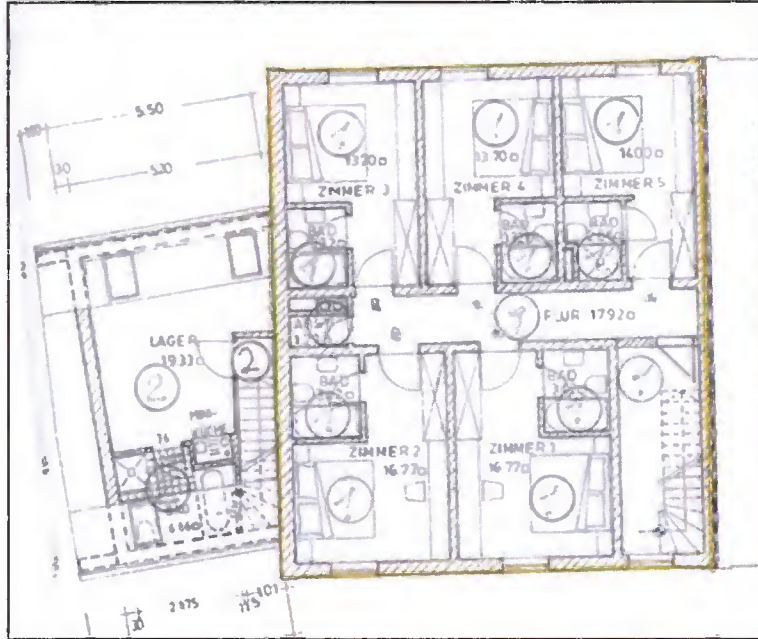
Die Betreiberwohnung befindet sich im rückwärtigen südlich gelegenen Gebäudeteil. Sie verfügt über Wohnraum mit Terrasse, Küche, Flur, Schlafraum und Bad.



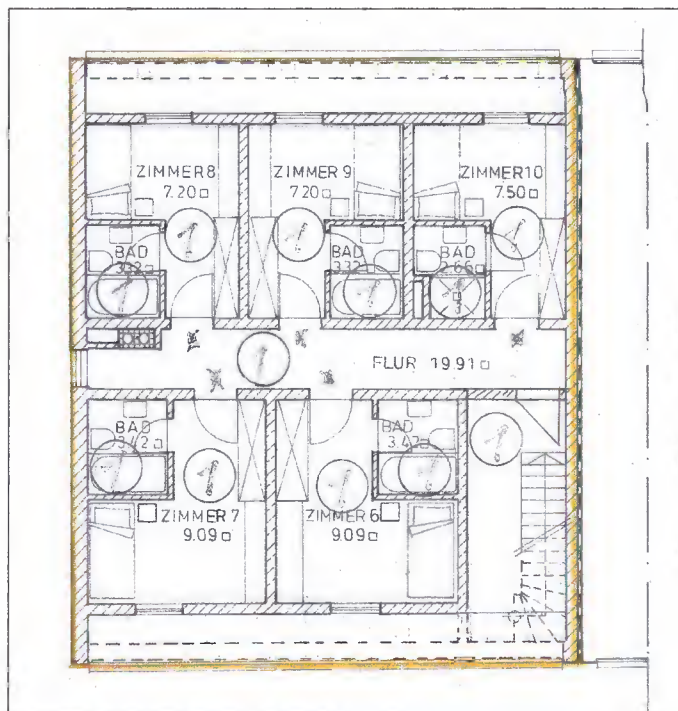
Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

Obergeschosse / Dachgeschoss

Hier befinden die Gästezimmer. Jeweils 5 Zimmer in jeder Etage.



Obergeschoss (nicht maßstäblich)



Dachgeschoss (nicht maßstäblich)

Beurteilung der Grundrissgestaltung

Die Zimmer sind ca. 11 bis 20 m² groß und haben keinen Balkon.
 Alle Zimmer verfügen über ein eigenes Duschbad.
 In den Zimmern gibt es keine Kochgelegenheit.
 Die Küche im Erdgeschoss wird gemeinschaftlich genutzt.
 Insgesamt ist die Grundrissgestaltung als einfach aber zweckmäßig zu bezeichnen.
 Eine Umnutzung zu drei abgeschlossenen Wohneinheiten ist denkbar.

Brandschutz

Es wird unterstellt, dass die Auflagen des Brandschutzes erfüllt sind.

Konstruktion

Gründung	Fundamente aus Beton
Außenwände	Kellergeschoss betoniert Obergeschosse Mauerwerk (d=30 cm)
Innenwände	Ziegelmauerwerk d= 24 cm / 11,5 cm
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fassade	Außenputz
Treppen	Stahlbetontreppen
Bes. Bauteile	Gaube

AusstattungEingangsbereich

Boden mit keramischem Belag
 Wände und Decken verputzt

Erschließungswege

Im Treppenhaus mit keramischen Belägen,
 in den Erschließungsgängen Teppichboden
 Wände und Decken geweißelt,
 Treppenaufgänge mit keramischen Belägen

Gästezimmer

Teppichboden oder Laminat,
 Wände verputzt und gestrichen,
 Nasszellen gefliest, Dusche, Waschbecken u. WC,
 Holzfenster mit Isolierverglasung,
 Innentüren aus Holz in Holzzargen.

Rezeption

Teppichboden, Wände und Decken verputzt und gestrichen

Frühstücksraum

PVC-Boden, Wände und Decken verputzt und gestrichen

HaustechnikElektroanlage
altersgemäßSanitäranlagenSeparate WC-Anlagen im Gastronomiebereich (Frühstücksraum),
Duschbäder in den Gästezimmern,
Badezimmer in der BetreiberwohnungHeizungsanlage

Ölzentralheizung, Baujahr 1989

Gebäudestandard

Insgesamt ist der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Energieeinsparverordnung EnEVEin Energieausweis ist bisher nicht ausgestellt.
Es wird ein baujahrstypischer Energiehaushalt unterstellt.**4.2.2 Außenanlagen**Hof- und Wege-
FlächenKopfsteinpflaster im Eingangsbereich,
Terrasse mit keramischem Belag
Unbefestigte Flächen als Grünflächen

Stellplätze

öffentliche Parkplätze vor dem Haus

Anlieferung

an der Nordseite des Gebäudes / Straßenseite

Sowie

Ver- und Entsorgungsleitungen
gem. DIN 276 KG 540 (Techn. Anlagen in Außenanlagen)

4.2.3 Pflegezustand

Modernisierungen

Angabegemäß wurden seit Erwerb vor 15 Jahren keine Modernisierungen vorgenommen.

Schäden

Bei der Objektbegehung wurden folgende Schäden festgestellt

- Wasserschaden aus Rohrbruch im Steigschacht und undichtem Dachflächenfenster
- Schadhafte Decken und Wandbeläge verteilt im gesamten Haus
- Schimmelbildung an Wänden und Decken, auch mit Putzabplatzungen im Kellergeschoss und teilweise auch in den Obergeschossen
- Innentüren im Kellergeschoss schadhaft
- Stahlzargen korrodiert
- Beide WC-Anlagen im EG defekt u. außer Betrieb
- Bodenbeläge abgenutzt, Auslegware wirft Wellen
- Markise über der Terrasse schadhaft
- Renovierung (Malerarbeiten, etc.) erforderlich
- Die Möblierung / das Inventar ist deutlich überaltert (älter als 10 Jahre).
- Die Holzteile der Fenster sind zu überarbeiten.
- Die Heizung wurde bisher nicht erneuert.

Zum Zeitpunkt der Objektbegehung war das Keller- und das Erdgeschoss (Betreiberwohnung) mit alten Möbeln zugestellt.

Der aktuelle Eigentümer hat inzwischen mitgeteilt, dass das Objekt nun entrümpelt wurde.

Die Schadensursachen für den Wasserschaden wurden / werden beseitigt.

(Fotos wurden zur Verfügung gestellt und sind auszugsweise in der Fotodokumentation enthalten).

Inwieweit eine weitere Schadensbeseitigung stattgefunden hat konnte nicht überprüft werden.

4.3 Gebäudedaten

Die folgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung gestellten Plankopien durchgeführt.

Hierbei kann es zu geringfügigen Abweichungen von den realisierten Flächen kommen. Dies wirkt sich jedoch nicht bewertungsrelevant aus.

Berechnung der bebauten Fläche			
Grundstücksgröße			572 m ²
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
Hotel Garni	12,70 m	10,99 m	139,57 m ²
Anbau	7,50 m	5,00 m	37,50 m ²
Bebaute Fläche			177,07 m ²
gerundet			177 m²
GRZ			0,31

Berechnung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses, BGF			
Grundstücksgröße			572 m ²
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
KG	12,7 m	10,99 m	139,57 m ²
	7,50 m	5,00 m	37,50 m ²
EG	12,7 m	10,99 m	139,57 m ²
	7,50 m	5,00 m	37,50 m ²
OG	12,7 m	10,99 m	139,57 m ²
	7,50 m	5,00 m	37,50 m ²
DG	12,7 m	10,99 m	139,57 m ²
	7,50 m	5,00 m	37,50 m ²
BGF, gesamt			708,29 m ²
gerundet			708 m²

Geschoss- oder Grundfläche nach	
KAG	708 m ²
<u>TE Nr. 1, anteilig</u>	558 m²
NHK	708 m ²
<u>TE Nr. 1, anteilig</u>	558 m²
BauNVO	531 m ²
GFZ	0,9

Berechnung der Wfl./ Nfl.			
Raum	Länge	Breite	Fläche
<u>Erdgeschoss</u>			
Eingang	3,69 m	1,94 m	7,14 m ²
	3,06 m	1,00 m	3,06 m ²
WC	1,51 m	1,45 m	2,18 m ²
	0,85 m	0,39 m	0,33 m ²
WC	1,51 m	1,05 m	1,59 m ²
	0,85 m	0,45 m	0,38 m ²
Reception	3,12 m	3,69 m	11,49 m ²
Flur	3,12 m	1,25 m	3,89 m ²
Abstellraum	1,50 m	1,51 m	2,27 m ²
Vorplatz	1,50 m	1,51 m	2,27 m ²
Frühstücksraum	3,96 m	6,68 m	26,45 m ²
Kamin / Installationsschacht	-1,50 m	0,58 m	-0,86 m ²
Summe			60,19 m ²
<u>Betreiberwohnung</u>			
Flur	3,75 m	1,70 m	6,38 m ²
Bad	2,01 m	1,70 m	3,42 m ²
Schlafen	3,76 m	3,37 m	12,65 m ²
Küche	1,95 m	3,37 m	6,56 m ²
Wohnen	4,51 m	5,18 m	23,36 m ²
			52,37 m ²
		gerundet	52 m ²
EG, gesamt			
			112,55 m ²
		abzgl. 3% Putz 0,97	109,18 m ²
Balkon/Terrasse zu 50%	4,50 m	2,00 m	4,50 m ²
Summe			113,68 m ²
		gerundet	114 m ²

Raum	Länge	Breite	Fläche
<u>Obergeschoss</u>			
<u>Zimmer 1</u>	5,18 m	2,15 m	11,11 m ²
	2,98 m	1,82 m	5,41 m ²
Bad	1,96 m	1,70 m	3,33 m ²
			19,85 m ²
<u>Zimmer 2</u>	5,18 m	2,15 m	11,11 m ²
	2,98 m	1,82 m	5,41 m ²
Bad	1,96 m	1,70 m	3,33 m ²
			19,85 m ²
<u>Zimmer 3</u>	2,08 m	1,75 m	3,63 m ²
	3,37 m	3,11 m	10,45 m ²
Bad	1,50 m	1,96 m	2,94 m ²
			17,02 m ²
<u>Zimmer 4</u>	2,08 m	1,76 m	3,64 m ²
	3,37 m	3,11 m	10,46 m ²
Bad	1,50 m	1,96 m	2,94 m ²
			17,05 m ²
<u>Zimmer 5</u>	3,37 m	3,11 m	10,45 m ²
	2,08 m	1,95 m	4,05 m ²
Bad	1,30 m	1,96 m	2,55 m ²
			17,04 m ²
Treppenhaus	3,70 m	1,05 m	3,89 m ²
	2,13 m	1,15 m	2,45 m ²
Flur	8,95 m	1,15 m	10,29 m ²
AR	1,60 m	1,15 m	1,84 m ²
Kamin / Installationsschacht	-1,50 m	0,45 m	-0,68 m ²
			17,79 m ²
OG, gesamt			108,60 m ²
		abzgl. 3% Putz 0,97	105,35 m ²
		gerundet	105 m²

Raum	Länge	Breite	Fläche
<u>Dachgeschoss</u>			
<u>Zimmer 6</u> h< 2,00 m	3,99 m	1,76 m	3,50 m ²
Gaube	2,00 m	1,01 m	2,02 m ²
	2,27 m	2,08 m	4,71 m ²
Bad	1,96 m	1,60 m	3,14 m ²
			13,36 m ²
<u>Zimmer 7</u> h< 2,00 m	2,99 m	1,76 m	2,62 m ²
Gaube	2,00 m	1,01 m	2,02 m ²
	2,08 m	2,27 m	4,71 m ²
Bad	1,96 m	1,60 m	3,14 m ²
			12,49 m ²
<u>Zimmer 8</u> h< 2,00 m	2,37 m	2,87 m	3,39 m ²
Gaube	2,00 m	1,01 m	2,02 m ²
	2,08 m	1,75 m	3,63 m ²
Bad	1,50 m	1,96 m	2,94 m ²
			11,98 m ²
<u>Zimmer 9</u> h< 2,00 m	2,37 m	2,87 m	3,40 m ²
Gaube	2,00 m	1,01 m	2,02 m ²
	2,08 m	1,76 m	3,64 m ²
Bad	1,50 m	1,96 m	2,94 m ²
			12,00 m ²
<u>Zimmer 10</u> h< 2,00 m	2,37 m	2,87 m	3,39 m ²
Gaube	2,00 m	1,01 m	2,02 m ²
	2,08 m	1,95 m	4,05 m ²
Bad	1,30 m	1,96 m	2,55 m ²
			12,00 m ²
Treppenhaus	2,98 m	1,05 m	1,56 m ²
h< 2,00 m	1,96 m	1,05 m	2,06 m ²
	2,13 m	1,15 m	2,45 m ²
Flur	10,45 m	1,26 m	13,17 m ²
Kamin / Installationsschacht	-1,50 m	0,58 m	-0,86 m ²
			18,38 m ²
DG, gesamt			80,20 m ²
		abzgl. 3% Putz 0,97	77,80 m ²
		gerundet	78 m ²

Raum	Länge	Breite	Fläche
<u>Kellergeschoss</u>			
Flur	2,00 m	1,05 m	2,10 m ²
	3,45 m	2,13 m	7,35 m ²
	6,29 m	1,26 m	7,93 m ²
Waschküche	3,96 m	5,00 m	19,80 m ²
Keller	4,65 m	5,21 m	24,23 m ²
Hobbyraum	5,60 m	5,21 m	29,18 m ²
Heizen	3,96 m	3,20 m	12,67 m ²
Tank	3,96 m	3,20 m	12,67 m ²
Nutzfläche, gesamt			115,92 m ²
gerundet			116 m ²
Wfl./Nfl., gesamt rd.			413 m ²
<u>Verhältniszahlen</u>			
Nutzflächenfaktor	Wfl./Nfl.	413 m ³	0,74
	GF	558 m ²	

5 Bewertung

Allgemeines

Der Begriff des Verkehrswertes ist definiert in § 194 BauGB.
Er lautet:

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

D.h., es soll bestimmt werden was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Grundstück zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung

1. der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr sich ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstückes

2. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauten und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert und der Diskontierung eines möglichen Verkaufserlöses oder eines Liquidationswertes zum Ende der Bewirtschaftung

das Ertragswertverfahren

Die Summe aller Barwerte ist der Ertragswert.

Begründung der VerfahrenswahlGegenstand der Wertermittlung

Das gegenständliche Grundstück, sowie die aufstehenden baulichen Anlagen gem. § 94 BGB.

Evtl. vorhandenes Zubehör nach § 97 BGB bzw. gewerbliches Inventar nach § 98 BGB werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht erfasst.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des oder der anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich grundsätzlich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Entscheidend für die Auswahl der jeweiligen Wertermittlungsverfahren ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer vorwiegend auf eine geplante Eigennutzung oder auf eine rentierliche Vermietbarkeit stützen.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Hotel Garni mit 10 Doppelzimmern und kleiner Betreiberwohnung.

Um ein Hotel / Garni wirtschaftlich betreiben zu können müsste es deutlich größer sein.

In den vergangenen 15 Jahren wurde das Objekt als Monteurunterkunft betrieben.

Die Zimmer / Betten werden einzeln und über einen kurzen Zeitraum vermietet.

Es handelt sich somit um die Vermietung von „Wohnen auf Zeit“.

D.h. das Objekt ist in erster Linie ein Ertragsobjekt, sein Nutzen stellt sich in einnahmewirksamen Erträgen dar.

Die Preisbildung orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an den zukünftigen Erträgen.

Auf Grund dieser Sachverhalte wird für die Ableitung des Verkehrswertes des bebauten Grundstückes das Ertragswertverfahren (§ 27 – 34 ImmoWertV) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (§ 35 – 39 ImmoWertV) wird lediglich zur Plausibilisierung angewendet.

5.1 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Der Bodenwert eines Grundstückes ist in jedem Fall im Vergleich zu ermitteln, und zwar, soweit möglich, im unmittelbaren Vergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, oder, soweit vorhanden, unter Verwendung der Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt hier im indirekten Vergleichswertverfahren über die Heranziehung der aktuellen Bodenrichtwerte.

5.1.1 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mühdorf wie folgt angegeben

Bodenrichtwertzone

27004 Schwindegg

Mischnutzung (MI) 390 €/m² ebfr²

Bauliches Nutzungsmaß ohne GFZ-Bezug

Stichtag der BRW-Feststellung 01.01.2024

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte.

In den ermittelten Bodenrichtwerten sind bereits allgemeine lage- und nutzungsrelevante Sachverhalte berücksichtigt.

Spezifische Eigenschaften des Grundstückes sind insbesondere seine Lage zur Himmelsrichtung, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße, die bauliche Ausnutzung, die Immissionen und die Erschließungsbeitragssituation.

Die Ermittlung des Wertes für den Grund und Boden erfolgt im Anhalt an die genannten Bodenrichtwerte und unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Baugrundstückes, sowie der allgemeinen Marktsituation.

² ebfr = erschließungsbeitragsfrei, d.h. die Kosten für die Straßenherstellung und die Beiträge für Herstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind beglichen

ebpf = erschließungsbeitragspflichtig, d.h. die Kosten sind noch nicht beglichen

5.1.2 Bodenrichtwertanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 festgesetzt.

Bis zum Bewertungsstichtag ist eine Veränderung des Bodenwertniveaus nicht nachweisbar.

Erschließungs- und Herstellbeiträge

Der Bodenrichtwert beinhaltet die Erschließungskosten und die Herstellbeiträge für die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Da unterstellt ist, dass die Beiträge beglichen waren ist eine Anpassung hier nicht erforderlich.

Spezifische Grundstückseigenschaften

Lage

Keine Besonderheiten

Immissionen

Ohne Werteeinfluss

Lasten und Beschränkungen

Ohne Werteeinfluss

Größe

Keine Besonderheiten

Miteigentumsanteile

Der Miteigentumsanteil von 0,85/100 wird abschließend berechnet

5.1.3 Bodenwertberechnung

84419 Schwindegg, Mühdorfer Str. 58 (Teileigentum)		
Bodenrichtwert		390 €/m ²
Stichtag		01.01.2024
Richtwertzone		27004 Schwindegg
Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV		baureif
Erschließungsbeitragszustand		ebfr (BauGB und KAG)
Art der baulichen Nutzung		Gemischte Bauflächen
Maß der baulichen Nutzung		ohne GFZ-Bezug
Konjunkturelle Anpassung		
Veränderung der Marktlage zum Stichtag	0%	0 €/ m ²
Zwischensumme		390 €/ m ²
Erschließungsbeiträge		
Beiträge gem. § 127ff BauGB		0 €/ m ²
Herstellbeiträge nach KAG		0 €/ m ²
Zwischensumme		390 €/ m ²
Spezifische Grundstückseigenschaften		
Lage	0,0%	0 €/ m ²
Lasten und Beschränkungen	0,0%	0 €/ m ²
Größe	0,0%	0 €/ m ²
Bodenrichtwert, angepasst		390 €/ m²
Größe		572 m ²
Bodenwert Flst. 469/32		223.080 €
MEA 85 / 100 stel		
MEA	0,85	189.618 €
Bodenwert, anteilig		189.618 €

5.2 Ertragswertermittlung

Allgemeines

Die Ertragswertermittlung zeigt grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit eines Objektes auf.

Grundlage der Ertragswertberechnung sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Umlagen, nicht objektspezifische Leistungen und Mehrwertsteuerzahlungen werden hierbei ebenso wenig berücksichtigt wie mitvermietete oder –verpachtete Einrichtungsgegenstände oder Dienstleistungen.

Den Einnahmen werden die für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbaren Quadratmetermieten zugrunde gelegt, die mit den üblicherweise anzurechnenden und anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen sind.

Von den Einnahmen abziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes. Letzterer ergibt sich aus dem für das Objekt empirisch ermittelten objekt-, lage- und marktspezifischen Liegenschaftszins und dem derzeit genutzten und für die Ertragswertberechnung zugrunde gelegten Grundstücksanteil.

Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Sie werden entsprechend den tatsächlichen Kosten (gem. Hausgebidabrechnung / Wirtschaftsplan) von den jährlichen Roheinnahmen abgezogen bzw. nach den Vorgaben der EW-RL oder der einschlägigen Fachliteratur.

Bestehende vertragliche Vereinbarungen werden, soweit diese bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt.

Der sich aus den dargestellten Ermittlungen ergebende Jahresreinertrag wird vervielfältigt mit dem sich aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz ergebenden Rentenbarwertfaktor.

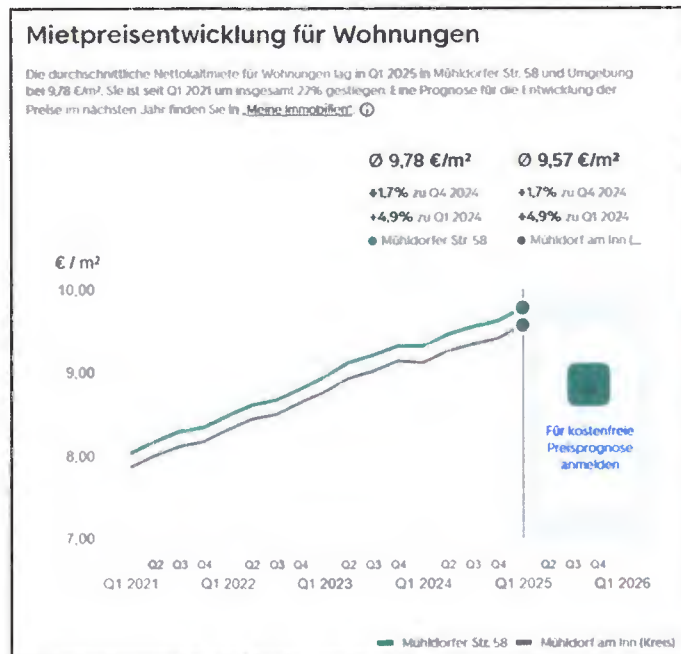
Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Der Bodenwert wird abschließend hinzugerechnet.

Da der theoretisch ermittelte Gebäudeertragswert keine möglicherweise bestehenden Schäden oder Mängel berücksichtigt, sind diese ggfls. gesondert zu berücksichtigen.

Ortsübliche Mieten

Die ortsüblichen Mieten bewegen sich in Schwindegg zum Bewertungszeitpunkt bei i. M. rd. 10,00 €/m²



Für kleinere Einheiten werden höhere relative Mietzinsen vereinbart als für mittlere oder große Wohneinheiten.

Aus diesem Grund werden folgende relative Mietzinsen als ortsüblich angesetzt

Zimmer 1 bis 10 (ca. 12 bis 20 m ²)	16,00 €/m ²
Betreiberwohnung (rd. 52 m ²)	11,00 €/m ²

Möbliierungszuschlag / Wohnen auf Zeit

Ausgehend von den ortsüblichen Mieten wird für die Vermietung von möblierten Zimmern / Appartements ein Zuschlag angesetzt. Dieser ist in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen.

Der Möbliierungszuschlag wird mit 11,00 €/m² angesetzt.

Gemäß der einschlägigen Fachliteratur entfallen bei Ansatz von möbliertem Wohnraum auf die ortsübliche Miete (nettokalt) ca. 60% und auf den Möbliierungszuschlag ca. 40% der Gesamtmiete.³

Insgesamt resultiert ein für möblierten Wohnraum ortsüblicher Mietansatz von 27,00 €/m².

³ Die Bewertung von Wohnraumieten, Schwirley / Dickersbach, Pkt. 2.1 Möblierter Wohnraum

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten⁴ werden, wie folgt gewählt:

- Verwaltungskosten 3,0% des JRohE p.a.
- Instandhaltungskosten
Gebäude mit 12,00 €/m² Wfl./ Nfl. p.a.
- Mietausfallwagnis
wird über den Ansatz des risikobehafteten Liegenschafts-
zinssatzes berücksichtigt

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnheimen wird mit rd. 50 Jahren angegeben, die von Beherbergungsstätten mit rd. 40 Jahren.⁵

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag 34 Jahre alt.

Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 15 Jahren kalkuliert.

Liegenschaftszinssatz

In der einschlägigen Fachliteratur werden folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht

Hotels und Gaststätten 5,5 bis 8,5%

Zusätzliche Risiken sind ggfls. mit Zuschlägen zu berücksichtigen, Vorteile mit Abschlägen.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Mühldorf veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Nutzungen.

Das Objekt wird gewerblich zu Wohnzwecken vermietet.

Die Vermietung erfolgt aktuell an Monteure, etc..

Bei dieser Art von Vermietung muss, ebenso wie im Hotelbetrieb, mit Ausfallzeiten und Leerständen gerechnet werden.

Da das Leerstandsrisiko in dieser Berechnung, wegen mangelnder Marktdaten in diesem Teilbereich, nicht separat erfasst wird, wird dafür der risikobehaftete Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich bei 8,5% angesetzt.

⁴ GuG-Sachverständigenkalender 2025,

14.2 - Modellansätze für Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

⁵ ImmoWertV, Anlage 1

Besondere objektspezifische GrundstücksmerkmaleMöblierungszuschlag

s. „Ortsübliche Mieten“

Modernisierungsrisiko

„Die Inneneinrichtung der Appartements ist Bestandteil des Wirtschaftsguts „Wohnen auf Zeit“ und zugleich mit der Immobilie weitgehend fest verbunden. Insoweit ist es sinnvoll, diese Teile in die Wertermittlung einzubeziehen.

Aufgrund des erforderlichen schnellen Wechsels wäre allerdings auch ein Modernisierungsrisiko in Ansatz zu bringen, das dem Erneuerungsbedarf in kürzeren Zeitabständen Rechnung trägt. Angemessen wären hier 10 % der Anschaffungskosten, d.h. 600 € jährlich pro Appartement.“⁶

Da in der zu bewertenden Immobilie die Zimmer keine Kochgelegenheit haben wird das Modernisierungsrisiko mit 300 €/Zimmer p.a. angesetzt.

Instandhaltungsstau

Wie unter Pkt. 4.2.3 – Pflegezustand beschrieben besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

Für die Beseitigung der vorhandenen Schäden, sowie die Erneuerung der Innenausstattung (z.B. Bodenbeläge, Malerarbeiten, etc.) und die Einrichtung (Zimmermöblierung) wird eine pauschale Wertminderung von -50.000 € angesetzt.

Die tatsächlichen Kosten können jedoch darüber liegen.

⁶ Kleiber digital, Teil IX, 1 Besondere Betriebseinrichtungen, RN 401

5.2.1 Ertragswertberechnung

Grundstücksertragswert zum Stichtag 07.05.2025		Ertragswertberechnung (mit Inventar)			
Lage		84419 Schwindegg, Mühlendorfer Str. 58			
Objektart		Wohnen auf Zeit / Monteurunterkunft			
Baujahr		1991			
Alter		34 Jahre			
Wirtschaftl. GND		50 Jahre			
Wirtschaftl. RND		rd. 15 Jahre			
Liegenschaftszinssatz		8,50%			
Wfl. Betreiberwohnung		52 m²			
Zimmer / Betten		10	20		
Nfl., gesamt	ca.	413 m²			
Wfl., gesamt	ca.	205 m²			
Bodenwert MEA 85/100		189.618 €			
Jahresrohertrag					
Monteurunterkunft		Fläche in m²		p.m.	p.a.
Zimmer 1	19,85	16,00 €/m²	318 €	3.812 €	
Zimmer 2	19,85	16,00 €/m²	318 €	3.812 €	
Zimmer 3	17,02	16,00 €/m²	272 €	3.268 €	
Zimmer 4	17,05	16,00 €/m²	273 €	3.273 €	
Zimmer 5	17,04	16,00 €/m²	273 €	3.272 €	
Zimmer 6	13,36	16,00 €/m²	214 €	2.566 €	
Zimmer 7	12,49	16,00 €/m²	200 €	2.397 €	
Zimmer 8	11,98	16,00 €/m²	192 €	2.300 €	
Zimmer 9	12,00	16,00 €/m²	192 €	2.303 €	
Zimmer 10	12,00	16,00 €/m²	192 €	2.304 €	
	rd.	153 m²	2.442 €	29.306 €	29.306 €
Wohnung					
Betreiberwohnung		52,37	11,00 €/m²	576 €	6.913 €
Jahresrohertrag, gesamt 36.219 €					
Bewirtschaftungskosten -6.039 €					
Verwaltungskosten		1.087	€ p.a.	3,0% des JRohE	
Instandhaltung		4.953	€ p.a.	12,00 €/m² Wfl./Nfl.	
		6.039	€ p.a.		
		entspricht ca. 16,7% des JRohE			
Reinertrag des Grundstücks 30.180 €					
Bodenwertverzinsung -16.118 €					
Reinertrag der Gebäude 14.062 €					
VV (15 Jahre / 8,5%)		8,30			
Ertragswert des Gebäudes 116.715 €					
zzgl. Bodenwert 189.618 €					
Ertragswert des Grundstücks 306.333 €					
Der Ertragswert entspricht 8,46 fache des JRohE					
Brutto-Anfangsrendite 11,82%					
entspricht 1.494 €/m² Wfl.					

Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Möblierungszuschlag	Fläche in m²		p.m.	p.a.
Zimmer 1	19,85	11,00 €/m²	218 €	2.620 €
Zimmer 2	19,85	11,00 €/m²	218 €	2.620 €
Zimmer 3	17,02	11,00 €/m²	187 €	2.247 €
Zimmer 4	17,05	11,00 €/m²	188 €	2.250 €
Zimmer 5	17,04	11,00 €/m²	187 €	2.250 €
Zimmer 6	13,36	11,00 €/m²	147 €	1.764 €
Zimmer 7	12,49	11,00 €/m²	137 €	1.648 €
Zimmer 8	11,98	11,00 €/m²	132 €	1.581 €
Zimmer 9	12,00	11,00 €/m²	132 €	1.584 €
Zimmer 10	12,00	11,00 €/m²	132 €	1.584 €
			1.679 €	20.148 €
VV (15 Jahre / 8,5%)	8,30			167.230 €
Modernisierungsrisiko	300 € p.a. u. Zi	-3.000 € p.a.		
VV (15 Jahre / 8,5%)	8,30			-24.900 €
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau, pauschal	413 m² Wfl./Nfl.	-121 €/m² Wfl./Nfl.		-50.000 €
				92.330 €
Grundstücksertragswert				398.663 €
Grundstücksertragswert, gerundet				399.000 €

5.3 Sachwertermittlung

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen.

Als Bautyp wird der Gebäudetyp

Typ 4.2 – Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 WE

herangezogen.

Der Ausgangswert mit Standardstufe 3 beträgt

rd. 750 €/m² BGF

Baupreisindex

Hier wird der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex (2024) des Statistischen Bundesamtes für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.⁷

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Wie im Ertragswertverfahren wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt.

Wertminderung wegen Alters

Nach den Vorschriften der ImmoWertV muss die lineare Wertminderung angesetzt werden. Dies führt zu einem baultersadäquaten Gebäudewert.

Außenanlagen

Diese werden mit einem durchschnittlichen Ansatz von 4% des Zeitwertes der baulichen Anlagen eingerechnet.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss am LRA Mühldorf ermittelt keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser oder Objekte mit gewerblicher Vermietung (Hotel, Wohnen auf Zeit, etc.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Für die vorgefundenen Schäden wird eine Wertminderung in Höhe von -rd. 20.000 € angesetzt.

Möblierung ist hier nicht zu berücksichtigen.

Im Übrigen werden altersbedingte Abnutzungserscheinungen bereits über die Alterswertminderung hinreichend erfasst.

⁷ Destatis hat noch keine Daten für 2025 veröffentlicht

5.3.1 Sachwertberechnung

Grundstückssachwert Stichtag 07.05.2025		Sachwertberechnung	
Lage		84419 Schwindegg, Mühdorfer Str. 58	
Objektart		Wohnen auf Zeit / Monteurunterkunft	
Baujahr	1991		
Alter	34 Jahre		
Wirtschaftl. GND	50 Jahre		
Wirtschaftl. RND	rd. 15 Jahre		
BGF TE Nr. 1	558 m²		
Wfl. / Nfl.	ca. 413 m²		
Bodenwert MEA 85/100	189.618 €		
Gebäudesachwert		Mehrfamilienhäuser mit 7-20 WE Typ 4.2 558 m² 750 €/m² 1,833 1.375 €/m² 767.512 € 230.254 €	
NHK 2010 - Typ			
BGF			
NHK Basiswert			
BPI (2024, Wohngeb.)			
NHK, stichtagsbezogen			
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag, ohne baul. Außenanlagen (ImmoWertV § 36)			
Alterswertminderungsfaktor		0,30	
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag			230.254 €
Zeitwert Außenanlagen (ImmoWertV § 37)		4,0%	9.210 €
zzgl. Bodenwert			189.618 €
Grundstückssachwert, vorläufig			429.082 €
vor Marktanpassung, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale			
entspricht		413 m² Wfl./Nfl.	1.040 €/m² Wfl./Nfl.
SW-Faktor		1,00	
Grundstückssachwert, markangepasst			429.082 €
ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale			
entspricht		413 m² Wfl./Nfl.	1.040 €/m² Wfl./Nfl.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
Wertminderung wegen Instandhaltungsstau		413 m² Wfl./Nfl.	-48 m² Wfl. -20.000 €
			€
Summe			-20.000 €
Grundstückssachwert			
nach Marktanpassung u. mit Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			409.082 €
entspricht		413 m² Wfl./Nfl.	991 €/m² Wfl./Nfl.
Grundstückssachwert, gerundet			409.000 €

6 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

6.1.1 Wertrelevante Grundlagen

Grundstücksgröße	572 m ²
Zustand u. Entwicklung baureifes Land	i.S. § 3 (4) ImmoWertV
Teileigentum Nr. 2 mit	85/100
Bauleitplanung	BBP „Am Rathaus II“
Monteurunterkunft (vormals Hotel/Garni)	Baujahr 1991
10 Zimmer / 20 Betten	rd. 153 m ² Wfl.
Betreiberwohnung	rd. 52 m ² Wfl.

6.1.2 Wertermittlungsparameter zum Stichtag 07.05.2025

Bodenwert, anteilig (85/100) entspricht	189.618 € 390 €/m ² ebfr
Jahresrohertrag	36.219 €
Bewirtschaftungskosten	-6.039 € p.a.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	8,5%
Bodenwert Relativ	189.618 € 390 €/m ²
Ertragswert ohne boG	306.333 €
Entspricht	1.494 €/m ² Nfl.
Roh-Ertragsfaktor	8,46
Brutto-Anfangsrendite	11,82%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
Möblierungszuschlag	167.230 €
Modernisierungsrisiko	-24.900 €
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau	-50.000 €
Grundstücksertragswert mit Berücksichtigung boG	398.663 €
Grundstückssachwert mit Berücksichtigung boG	409.082 €
Verkehrswert Gerundet	rd. 400.000 €

7 Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der erteilten Auskünfte und getroffenen Annahmen, ermittle ich zum Stichtag 07.05.2025 für das Teileigentum an Grundstück 84419 Schwindegg, Mühldorfer Str. 58, Flst. 469/32 Gmkg. Schwindegg, bebaut mit einer Monteurunterkunft, folgenden gerundeten Verkehrswert

rd. 400.000 €

i. W. Vierhunderttausend Euro

Schwindegg, 23. Juni 2025



Brandau

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

Das Gutachten umfasst 41 Seiten und die Fotodokumentation

Auftraggeber
SV-Büro

3 Exemplare
1 Archiv-Exemplar

8 Fotodokumentation



Nordseite mit Eingangsbereich



Südseite mit Terrasse



Wasserschaden in Kellerraum



Kellerflur



Sicherungskasten



Schäden durch defekte Rohrleitung



Schadhafte Kellertür



Wasserschaden



Korrodierte Türzarge



Kellerfenster



Wasserschaden im Kellergang



Heizungsanlage



Duschbad im KG



Waschküche



WC-Anlagen im EG (defekt)



Eingangsbereich / Rezeption



Flur im EG



Sicherungskasten in der Betreiberwohnung



Gemeinschaftsraum mit Küche im EG



Betreiberwohnung



Eingangsbereich



Abstellraum mit Wasserschaden



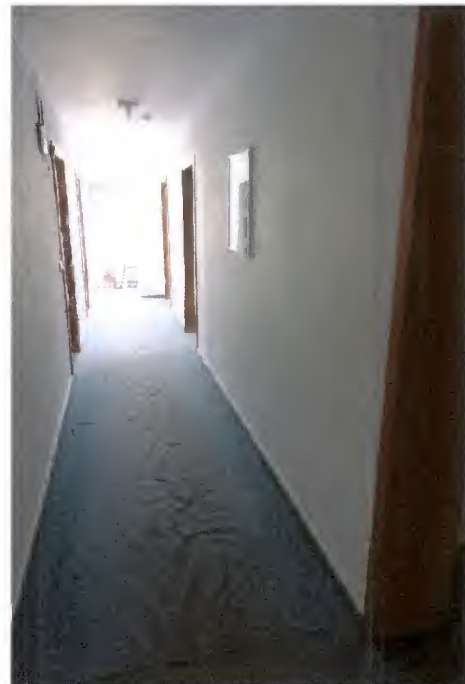
Küche



Duschbad / WC



Schimmel an der Badezimmerdecke



Schadhafte Bodenbelege in OG und DG

9 Nachgereichte Fotodokumentation des Eigentümers

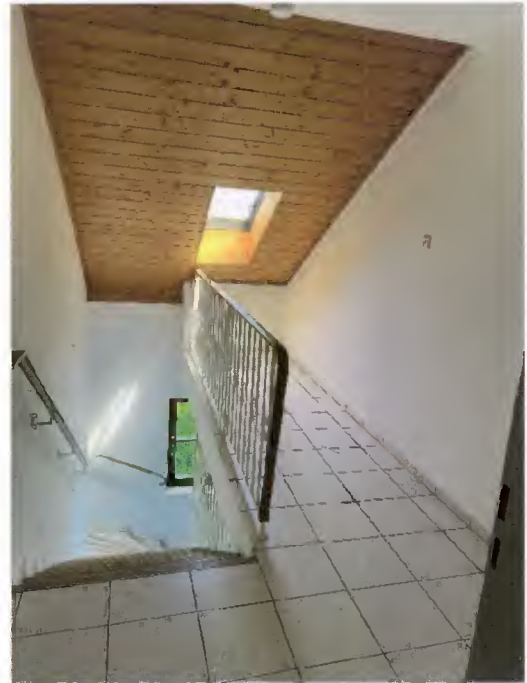


Zimmer im Dachgeschoss





Zimmer im DG

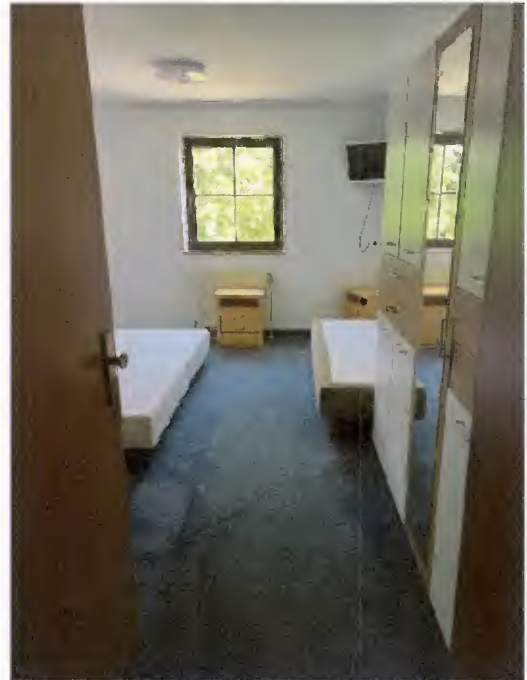


Treppenhaus DG



Zimmer im Obergeschoss

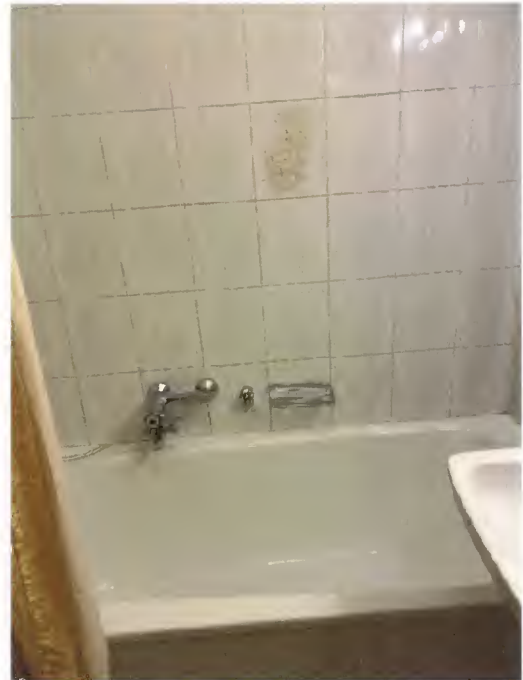




Zimmer im Obergeschoss



Duschbad



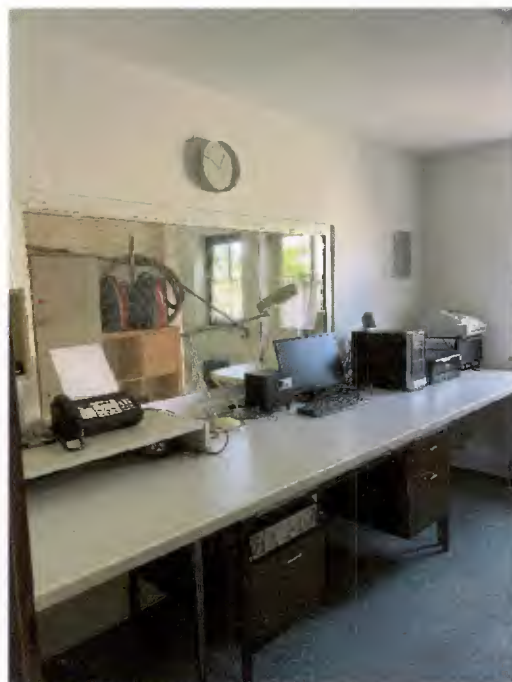
Badezimmer mit Badewanne



**Zimmer im OG
mit Schimmel an der Außenwand**



Badezimmer im OG



Rezeption



Flur



Aufenthaltsraum / Küche nach Räumung



Betreiberwohnung nach Räumung



Kellerräume nach Entrümpelung