Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS

Einlaufstelle des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn
Eing. 16. Dez. 2024
.....fach ..... Anl. ..... Akt .....
Scheck ..... EUR

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics
Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Amtsgericht Mühldorf a.Inn, Abt. f. ZVG, AZ K 3/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 22/1, Gemarkung Ranoldsberg (MÜ)

Lage: Denkmalstraße 2, 84428 Buchbach-Ranoldsberg
837 m² dorfmittiges Grundstück mit ca. 550 m² Wohnfläche zzgl. Stallung

Zentrales Baudenkmal in Ranoldsberg:

Wohnstallhaus einer ehemals zu Kloster Gars gehörigen Hofanlage

Verkehrswert: 520.000 € **Gutachten-/Bewertungsstichtag: 01.12.2024**

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem denkmalgeschützten Langhauses

– **Wohn-Kopfhaus mit Landwirtschaftstrakt-Anbau** –

bebauten Grundstücks

Denkmalstraße 2 in 84428 Ranoldsberg (Gemeinde Buchbach)

Amtsgericht Mühldorf a. Inn

Grundbuch von Ranoldsberg, Blatt 407, Flurstück Nr. 22/1

Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Einzel-Flurstücks**

wurde zum Stichtag 01.12.2024 ermittelt mit

520.000 €

Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag durch das Amtsgericht Mühldorf am Inn,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen K 3/24,
zugrunde liegt.

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt:	Denkmalstraße 2, 84428 Ranoldsberg; Mühldorf am Inn. Vormals Bauerwirt Ranoldsberg: 556 Jahre alte Klosterökonomie; Langhaus mit Ost-Kopf-/Wohnhaus– Brandmauer –West-Stallhaus; mehr als 20 Zimmer mit großem Wohnzimmer im Erdgeschoss und Saal im Obergeschoss; 550 m² Wohnfläche. Ein- und Seitengang-Arkaden; 1982 kernsaniert mit damals gehobener Ausstattung inklusive zentraler Ölheizung; funktionstüchtiges Kopfhaus zur Eigen- oder Fremdnutzung; überschaubarer Reparaturstau im Haupthaus. Potenzielles Aufteiler-/Trenn-Objekt mit der Brandmauer als Schnittstelle zum beschädigten Anbau/Stallhaus.
Größenordnungen:	ca. 427 m² Wohnhaus- + ca. 410 m² Stallhausbereich = 837 m² Flurstückseigentumsfläche; davon 621 m² überbaut. 837 m² Eigentum zzgl. ca. 135 m² vertragliche Herrschfläche = 972 m²; (zzgl. 78 m² ungesicherte Bewirtschaftungsfläche West = 1.050 Grundstücksnutzfläche);
Lage:	Mischgebiet Dorf MD / wohn-, land- und gewerbewirtschaftlicher Dorfbereich; zentralste Lage am Denkmal-Rondell und Kirchen-Vorplatz; Metropolregion München, Südostoberbayern, westlicher Landkreis Mühldorf am Inn, Gemeinde Buchbach, Altgemeinde und Gemarkung Ranoldsberg, Straßenwege-Entfernungen: Dorfen – 16 km, Mühldorf – 20 km, München – ca. 70 km;
Grundbuchbeschrieb:	Amtsgericht Mühldorf a. Inn, Grundbuch v. Ranoldsberg, Blatt 407;
Verkehrswert:	**520.000 Euro**
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2024 (Gutachten- und Bewertungs-Stichtag)
Ausstattung:	2,31 von 5 Qualitätsgraden (gemäß heutiger Qualifizierung)
Bauweise:	Massivbauweise, Ziegeleindeckung; generell gute, trockene Substanz mit geschätzter wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 28 - 42 Jahren der Ausstattung von 1982.

Zustand:	Reparaturstau, Schönheits-Reparaturstau;
Erschließung:	ortsübliche mit sämtlichen Leistungen, einschließlich VDSL/100 Mbit; optionales „schnelles Internet“ mit 1 Gigabit/s;
Lasten:	liegen auf dem Nachbar-Flurstück Nr. 22 als dienendes Flst. des Objekts;
Altlasten:	keine; nicht bekannt
Baulasten:	Baudenkmalschutz-Auflagen
Immissionen:	Durchgangsverkehr der Staatsstraße St 2086; tagsüber 1 Kfz / Minute.
Mietverhältnisse:	Eigennutzung / Mit-Eigentümerin
Energieausweisung:	nicht gegeben; funktionstüchtige Öl-Zentralheizung;
Beschränkungen:	Denkmalschutz
Fotos-/Pläne:	siehe Gutachten
Nicht erfasst/geschätzt:	Zubehör

Inhaltsverzeichnis:

1. Zusammenfassung der Ergebnisse 6

2. Auftrag, Unterlagen und Recherchen 9

3. Beschreibung 12

3.1 Grundbuch 13

3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen 14
3.2.1 Großraumlage 14
3.2.2 Ortslage, Luftbild-Karten 16
3.2.3 Kommunale Leitplanung 18
3.2.4 Regionalplanung 21
3.2.5 Räumliche und örtliche Situation 23

3.3 Grundstücksbeschreibung 25
3.3.1 Lage, Ausprägungen 25
3.3.2 Baubeschränkung & Gartenbenutzungsrecht 29
3.3.3 Eckdaten des Flurstücks 32
3.3.4 Bebauung 33
3.3.5 Gesamteindruck 38
3.3.6 Anmerkungen zum Denkmalschutz 40

4. Wertermittlung 43

4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen 43
4.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens 44
4.1.2 Vergleichsverfahren Grund & Boden 45
4.1.3 Bodenwertermittlung 50
4.1.4 Bodenwertanteil des Anwesens 52

4.2 Substanzwertverfahren 53
4.2.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten 53
4.2.2 Substanzwerte per Normalherstellungskosten 54
4.2.3 Ergebnisse der Sachwertermittlung 55
4.2.4 Sachwertfaktorisierung 55

4.3 Ertragswertverfahren 56
4.3.1 Vorbemerkung 56
4.3.2 Ertragswertfaktoren 56
4.3.3 Ertragswertermittlung 59
4.3.4 Ertragsfaktorisierung 61

5. Verkehrswert, Aussagen und Plausibilität 62

6. Schlusswort 64

Anlage 1: Fotodokumentation I

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten einschließlich Anlagen.

2. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Mühldorf am Inn, Abteilung f. Zwangsversteigerungssachen
Auftrag:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Wertfestsetzung in dem Verfahren K 3/24
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 22/1, Gemarkung Ranoldsberg (MÜ);
Verwendungszweck:	Zwangs-/Teilungsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2024
Qualitätsstichtag:	16.10.2024
Objektbesichtigung:	16.10.2024
durch:	den Sachverständigen
Teilnehmer:	Eigentümer-Besitzerin/Antragsgegnerin
Umfang:	Grundstück und Gebäude konnten anteilig besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Erdgeschosses des Wohn-Kopfhauses war stellenweise möglich.
Arbeitsunterlagen:	• Amtsgericht Mühldorf a. Inn, Ausdruck aus dem Grundbuch von Ranoldsberg, Blatt 407 vom 19.04.2024; • Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Luftbildstand: 10/2023) • Geomorphologische u. Boden-Karten • Bauakten der zuständigen Gemeinde Gars a. Inn
Abschluss der Recherchen:	01.12.2024

Hinweise:

Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Das Flurstück der Bewertung ist darin nicht erfasst. Weiterführende Hinweise waren bei der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, den aufgeführten amtlichen Informationen, sowie der Dokumentation der Ortsbesichtigung.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind; inklusive Erschließungsbeiträge. Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt. Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Hinweise ff:

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Verfassers. Es ist nur für die Auftraggeberin und für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten, auch anteilig, ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Mühldorf, Abteilung für Zwangsvollstreckung, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

3. Beschreibung

Umfeld: Der Wallfahrtsort Ranoldsberg (Rann-ols-berg) zählt rund 100 Bewohner. *Ran*(d) und *Olds* verweisen als Ortsbezeichnungen auf herausragende, waldige Rimm- u. waltende Sonderlagen. Das herausragende Dorf liegt auf einem Kamm auf 495 m Seehöhe des Quellgebiets der Rott. Mit seinem südlichen Abhang ist es Teil des Quellgebiets der Isen / Inn; Mit seiner Haupterschließung / Staatsstraße St 2086 liegt es im Viereck der Klein- und Mittelzentren Taufkirchen - Velden (im Nordwesten / 10 km), Neumarkt – Sankt Veit (im Nordosten / 15 km), Mühldorf a. Inn (im Südosten / 16 km) und Dorfen (im Südwesten / 17 km) mitsamt Anschluss-Stelle der A94 (München-Passau). Diese obere Hügelfahrt, als Haupterschließung zwischen den Dörfern Oberbergkirchen (im Osten) und der angehörigen Gemeinde Buchbach im Westen, verkörpert eine abwechslungsreiche Naturfahrt durch traditionsstarke Kulturlandschaft mit Blickstellen in die Alpen (mit den Chiemgauer Alpen in 55 km Luftlinien-Entfernung).

Topografische Höhenlage Ranoldsberg/Denkmalstr. 2 / Flurstück Nr. 22/1 (Orangefüllung / Rotpfeil); Einrichtungen: Kirche m. Friedhof, Wirtshaus und Pension, Bäckerei-Dorfladen, Kindergarten, Altenheim; Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe.

3.1 Grundbuch

Das Flurstück ist im Grundbuch von Ranoldsberg im Grundbuchamt von Mühldorf am Inn beschrieben.[1]

Bestand:

Grundbuchabdruck vom	19.04.2024	Amtsgericht:	Mühldorf a. Inn
Grundbuch von:	Ranoldsberg	Blatt:	407

Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m²]
1	22/1	Denkmalstraße 2, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Garten	837

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

1. Vorkaufsrecht; eingetragen am 15.07.1981
2. Die Teilungsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 25.03.2024.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

1. Das persönlich beschränkte Rückkaufsrecht erscheint wegen Todes der Rechte-Inhaber hinfällig.
2. Versteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Teilungsversteigerung.

[1] Rechte des Flurstücks der Bewertung (Nr. 22/1) am Nachbar-Flurstück Nr. 22 sind ebenfalls im Grundbuch von Ranoldsberg (ursprünglich im Blatt 335) eingetragen.

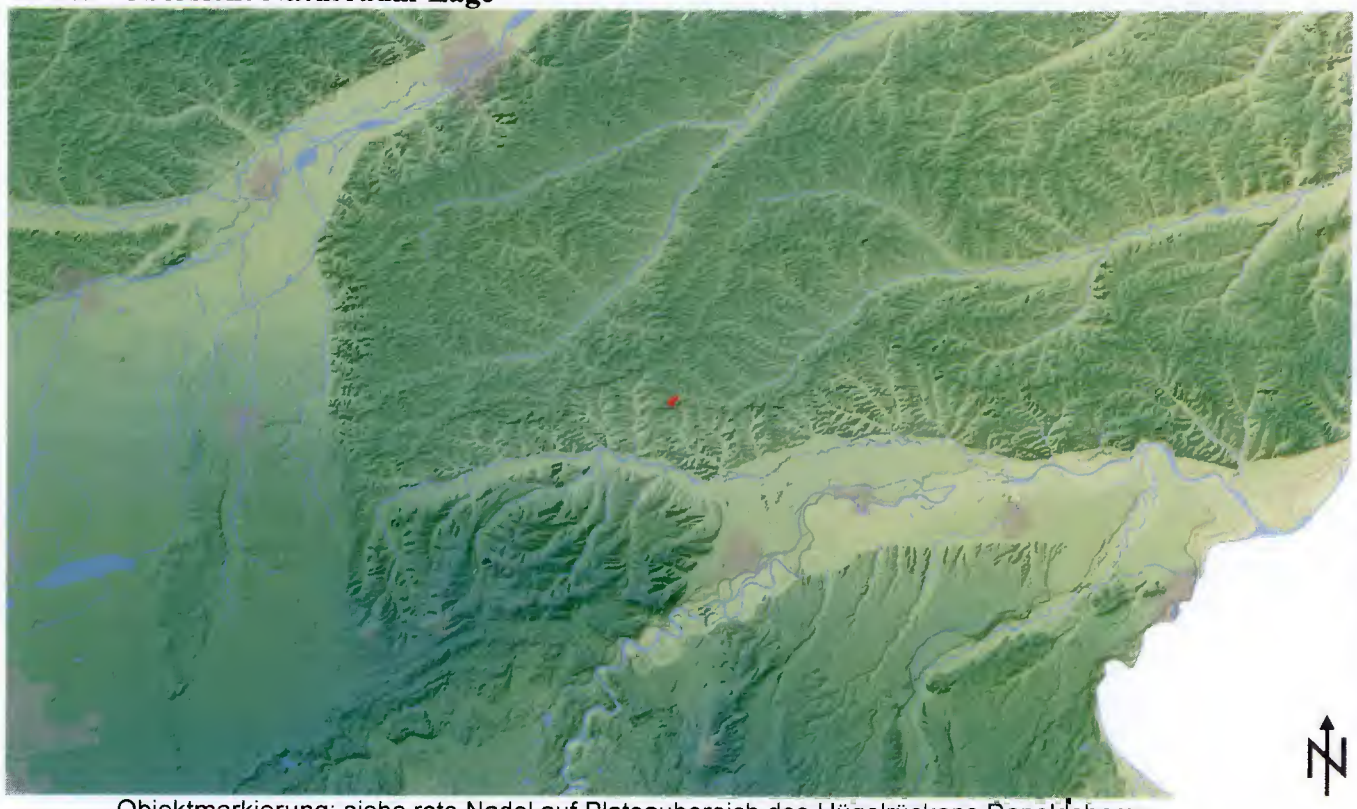
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Großraumlage

Großlage im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (z. Arbeit & Versorgung); zwischen den Entwicklungsachsen A94-B15-B299. (Objektmarkierung: roter Hinweispfeil)

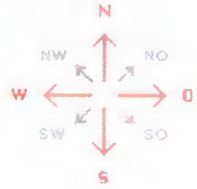
Metropolregion München, Planungsregion Südost-Oberbayern, Landkreis Mühldorf am Inn, Altgemeinde & Gemarkung Ranoldsberg, Gemeinde Buchbach: Grundzentrum der Versorgung; Einwohner: ca. 100 (Ranobg.) / 3.372 (Gesamt-Gemeinde mit 80 Gemeindeteilen auf 29 km² Gemeindegebiet); → Einwohnerdichte: ca. 117 Einwohner pro Quadratkilometer. Ø BY = 190 Einw./km²

3.2.1.1 Übersicht Naturraum-Lage



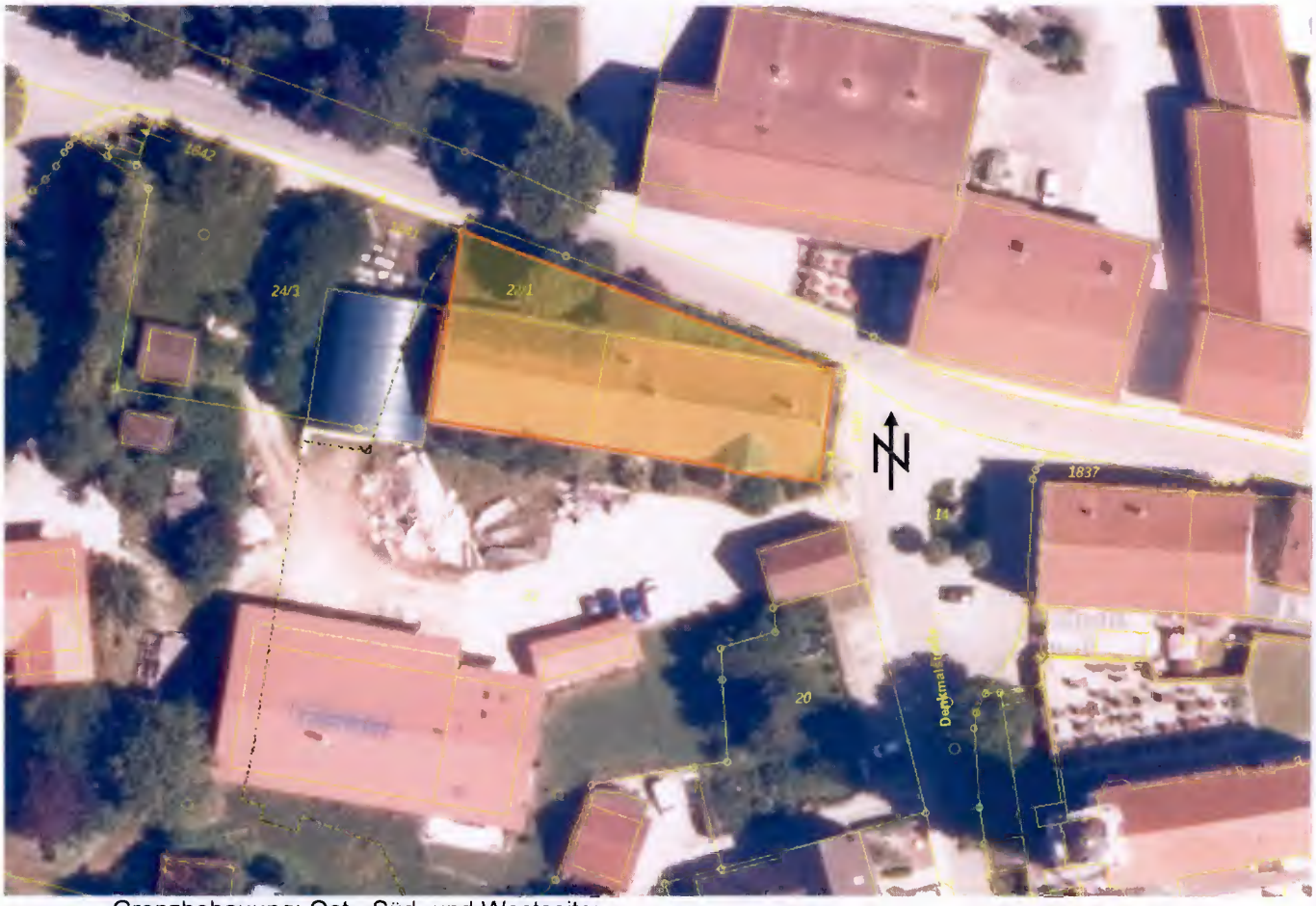
Objektmarkierung: siehe rote Nadel auf Plateaubereich des Hügelrückens Ranoldsberg:

Naturraum Alpenvorland – Tertiäres Hügelland Süd,
Unterbayerisches Hügelland,
Isar-Inn Hügelland;
erosionsgeschütztes Plateau-/Hangende - Serie
mit „äolischen Deckschichten“ aus
Lößlehm und Fließerden / Mergel (z.T. Molasse);
Quell-Hügelland der Gewässer Isen und Rott
auf rd. 500 m Seehöhe; Vorlandmolasse-Berg.

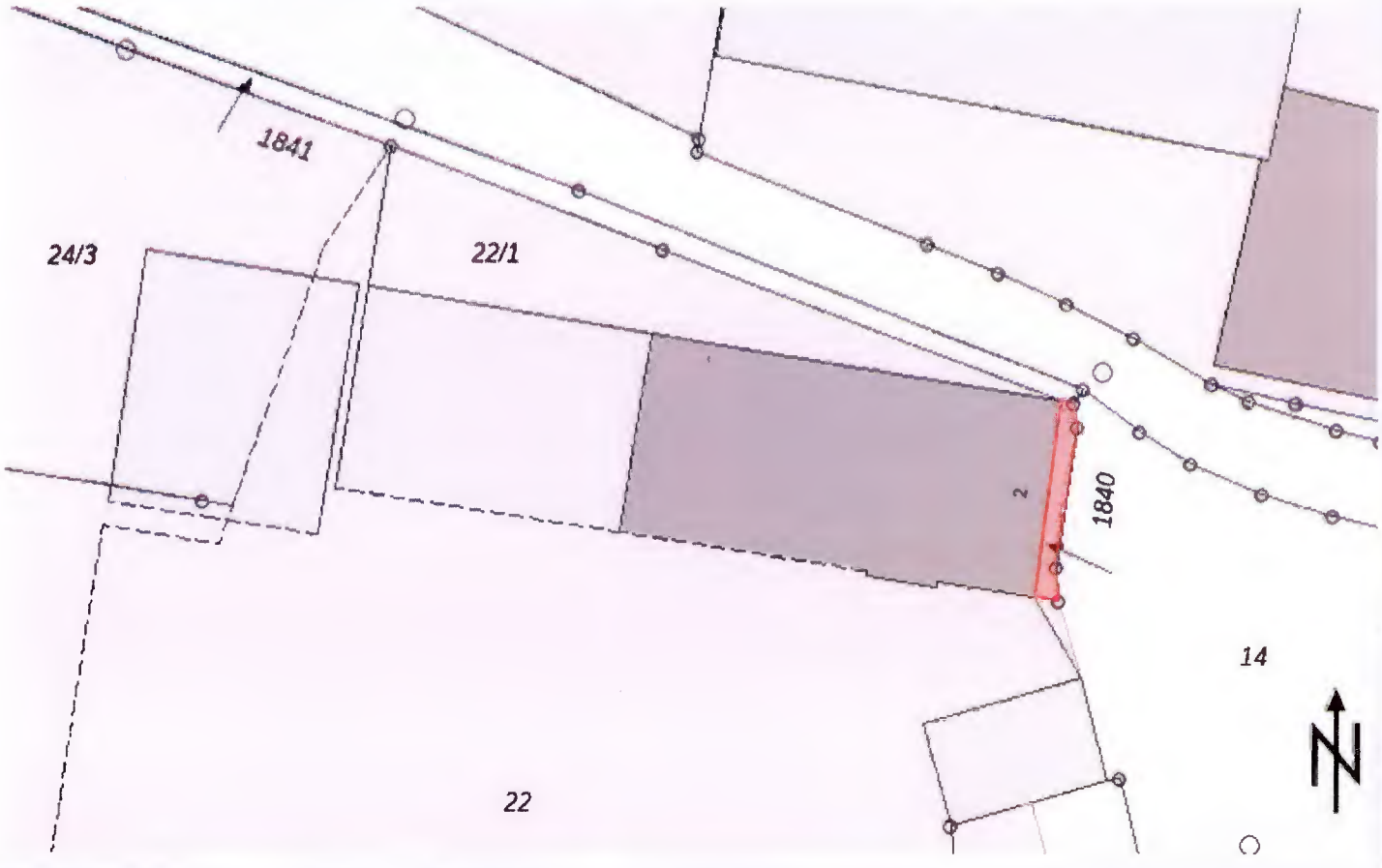


3.2.2 Ortslage, Luftbild-Karten

Objektlage: siehe Rotpfeil-Markierungen; Distanz Kirchturm: ca. 50 Meter



Grenzbebauung: Ost-, Süd- und Westseite;
geschlossene Westseite durch die Hackschnitzel-Rundbogenhalle des südseitigen Nachbarn (Flurstück Nr. 22) mit Geschoss-Wohnungsbau und Bauhof;
Flurkarten-Vergrößerung: (Erschließungs-Flst. Nrn. 14, 1840 & 1841 im Kommunal-Eigentum)



3.2.3 Kommunale Leitplanung

3.2.3.1 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan Ranoldsberg (MÜ)

Objektmarkierung / Auszug : roter Hinweis-Pfeil auf das betreffende (Mischgebiet) Dorfgebiet „*MD*" der rechtsgültigen Flächenwidmung Ranoldsberg/Buchbach/Mühldorf-Inn

3.2.3.2 Bauliche Nutzbarkeit

MD – Maße der baulichen Nutzung / § 5 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Gemäß der vorherrschenden, kommunalen Widmung als Dorfgebiet gelten für das gegebene Areal, entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Vorgaben des korrespondierenden § 5 Dorfgebiete (MD) / BauNVO:[2]

(1) **1**Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden

2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176; Geltung ab 01.10.1977;

Handwerksbetrieben. 2Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

3. sonstige Wohngebäude,

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. sonstige Gewerbebetriebe,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

8. Gartenbaubetriebe,

9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

3.2.3.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung war auf eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. eine Geschossflächenzahl von max. 0,6 begrenzt. Zum Bewertungszeitpunkt gelten die Grenzen der Baunutzungsverordnung nur noch als „Orientierungswerte“ (§ 17 BauNVO) mit GRZ ≈ 0,6 bzw. GFZ ≈ 1,2 für Dorfgebiete MD der vorliegenden Art.

3.2.3.4 Tatsächliche bauliche Nutzung durch denkmalgeschützten Altbestand

Das Areal des Gebäude-Denkmals (Flst. Nr. 22/1) lässt sich in zwei Bereiche gliedern:

a) Wohnwirtschaft: 366 m² überbaute Grundfläche,

b) Betriebswirtschaft: 255 m² überbaute Grundfläche;

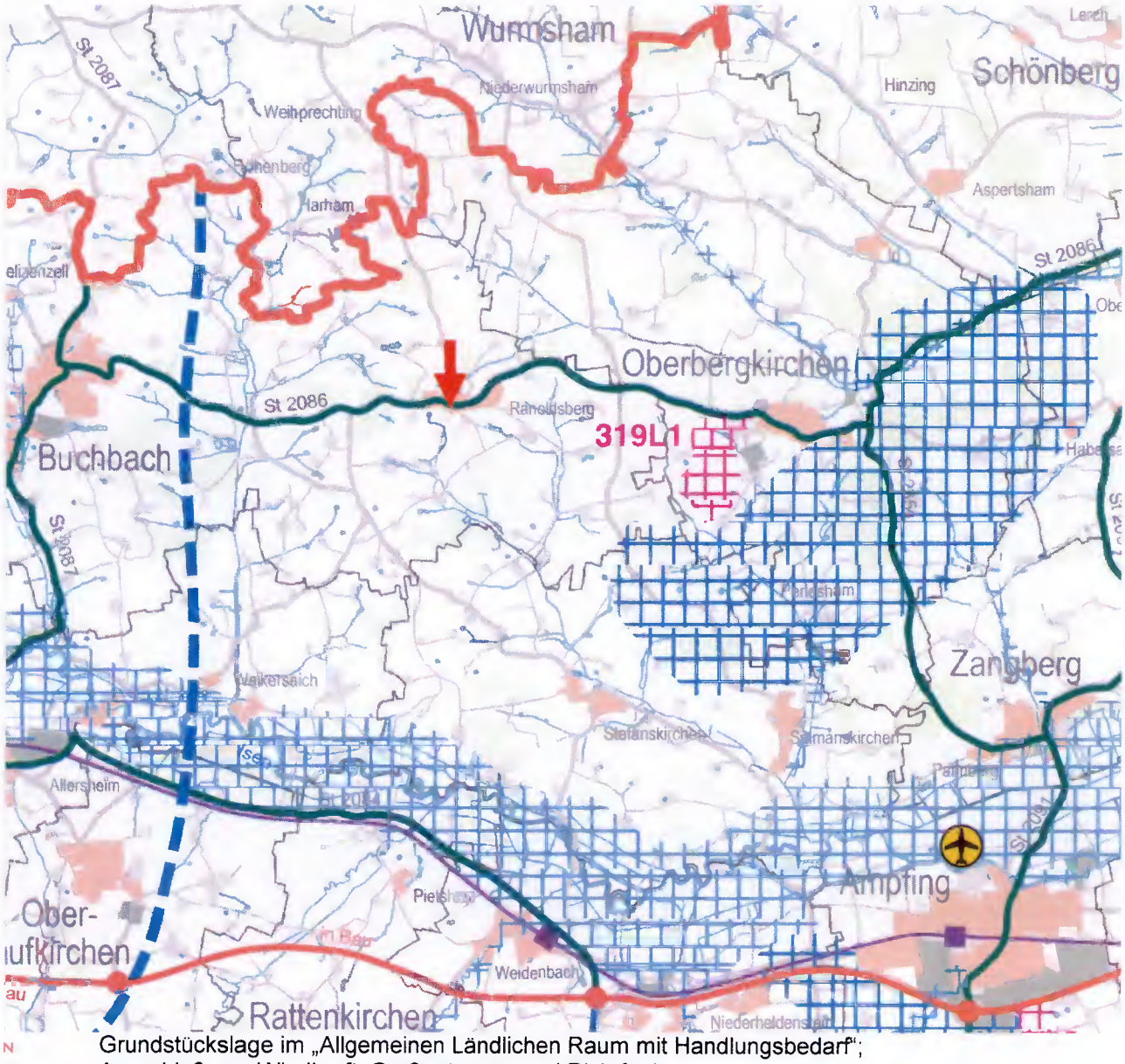
Grundflächenzahl GRZ:

(366 m² + 255 m²) / 837 m² = 0,74 GRZ.

Geschossflächenzahl GFZ:

Unter der Annahme von 2 erschlossenen Stockwerken – Vollgeschosse VG – summieren sich 1.242 m² grenzbebaute Geschossfläche relativ zu einer Flurstücksfläche von 837 m²; gleich einer Geschossflächenzahl von 1.242 m² / 837 m² = 1,48 GFZ.

3.2.4 Regionalplanung



Grundstückslage im „Allgemeinen Ländlichen Raum mit Handlungsbedarf“;
Ausschluß von Windkraft, Großantennen und Richtfunk;

Ranoldsberg, inklusive dem Baudenkmal der Bewertung (s. Rotpfeil), ist planungslastenfrei. Die durchgehende Staatsstraße (grüne Linie), entlang der Nordflanke des Objekts, gleicht im relativ verkehrsarmen Bereich (zw. Oberbergkirchen und Buchbach) einer stellenweise gering ausgebauten kommunalen Verbindungsstraße zwischen Kleinstkommunen, die in Richtung Süden bzw. Norden orientiert sind. Es handelt sich mehrheitlich um An- und Umlieger-Verkehr.

3.2.4.1 Tatsächliches Verkehrsaufkommen der St 2086 auf Objekthöhe

2021 DTV St 1 : 25.000 (BAYSIS Verkehrsdaten)

FeatureInfoCollection - layer name: 'SVZ2021_DTV_ST_25'

OBJECTID	Straße	Zählstelle	DTV_Kfz	DTV_LV	DTV_SV
2162	St 2086	76399500	1161	1093	68

BAYSIS Verkehrsdaten: Auszug aus der jüngsten Straßenverkehrszählung am Ortsende Rbg.

Die Zählstelle (Rotpfeil), auf Höhe Oberhub, kurz vorm Ortsein-/-ausgang Ranoldsberg West ermittelte in 2021 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen dtV (pro 24 Std.) von 1.161 Kraftfahrzeugen, davon 68 Schwerlast-Kfz. Verteilt auf 16 Hauptverkehrsstunden ergeben sich für ca. 1.000 Kfz / 16 Std. im Mittel 62,5 Fahrzeuge pro Stunde bzw. ca. ein vorbeifahrendes Fahrzeug pro Minute.

Die relative Verkehrslast wird als im örtlichen Bodenwert eingepreist angenommen.

3.2.4.2 Telekommunikation

Gigabit-Richtlinie-Adressen: Objekt markiert als Teil des Verfahrens gemäß BayGibitR;

Legende: Markterkundung Fristende erreicht, Auswahlverfahren (noch) nicht gestartet

Das zentrale Objekt der Bewertung wäre natürlicher Bestandteil des Ausbaus bei entsprechender Interessens- und Bedarfsbekundung. Zum Bewertungszeitpunkt ist am Standort *VDSL 100* mit 100 Mbit/s max. Runter-Lade- bzw. 40 Mbit/s max. Hoch-Lade-Geschwindigkeit verfügbar.

3.2.5 Räumliche und örtliche Situation

Standortfaktoren

„Allgemeiner Ländlicher Raum mit Handlungsbedarf" der Metropolregion München.

Demografie	*Lkrs. MÜ*
Bevölkerung	120.732
Bevölkerungsentwicklung seit 2005	+8,8 %
Bevölkerung U25	25,0 %
Bevölkerung 55+	36,3 %
Ausländeranteil	15,4 %
Bevölkerungsdichte	150

Bevölkerung Buchbach

Die Bevölkerungszahl der Klein-Gemeinde Buchbach schwankte in den 60er, 70er und 80er Jahren im Bereich von ca. 2.000 Einwohnern. Seit den 90er Jahren kletterte die Einwohnerzahl auf und über die 3.000 Einwohner – Marke. In den letzten 30 Jahren ist die Einwohnerzahl um ca. 1/3 gestiegen. Seit 2015 ist sie nochmals um rd. 10 % auf ca. 3.400 Einwohner angewachsen. Das Wachstum erscheint insbesondere durch die Ausweisung von Eigenheim-Bauplätzen aber auch durch Wohngeschossbauflächen erwirkt.

Wohnbauland – Angebote Buchbach

1.641 m² / 479.000 Euro; Ø Angebotspreise:

Beschäftigung

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Landshut-Pfarrkirchen[3] erscheint tendenziell steigend.

Arbeitsmarkt des Landkreises	*Lkrs. MÜ*
Arbeitslosenquote	3,4 %
Langzeitarbeitslose	28,8 %
Unterbeschäftigungsquote	4,4 %

3 Bundesagentur f. Arbeit: Berichtszeitraum Oktober 2024 / Landkreis Mühldorf a. Inn

Unterbeschäftigungsquote U25	3,4 %
Teilzeitquote	29,2 %
Einpendlerquote	30,9 %
Auspendlerquote	41,7 %
Beschäftigte in Großbetrieben	26,9 %
Medianentgelt	3.627 €
Bildung	
Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss	—
Wanderungssaldo 18–24 Jahre	+2,7 %
Ausbildungsquote	5,0 %
Beschäftigte mit komplexer Tätigkeit	23,1 %

Kaufkraft

Die mittlere (statistische) Kaufkraft Buchbach spiegelt die geografische und allgemein projizierte wirtschaftliche Lage „der kaufkraftstärksten Metropolregion Europas (vor London)", hier zw. „Chemiedreieck" und Münchener Speckgürtel wider. Der örtliche Kaufkraft-Faktor[4] von 1,038 liegt rd. 8,4 Punkte über dem kreisweiten von 0,954; (Bayern = 1,0). Der Landkreis liegt insgesamt rd. 5 % unter dem bayerischen Mittel und die Gemeinde Buchbach rd. 4 % über dem Bayern-Mittel.

Wirtschaft und Soziales

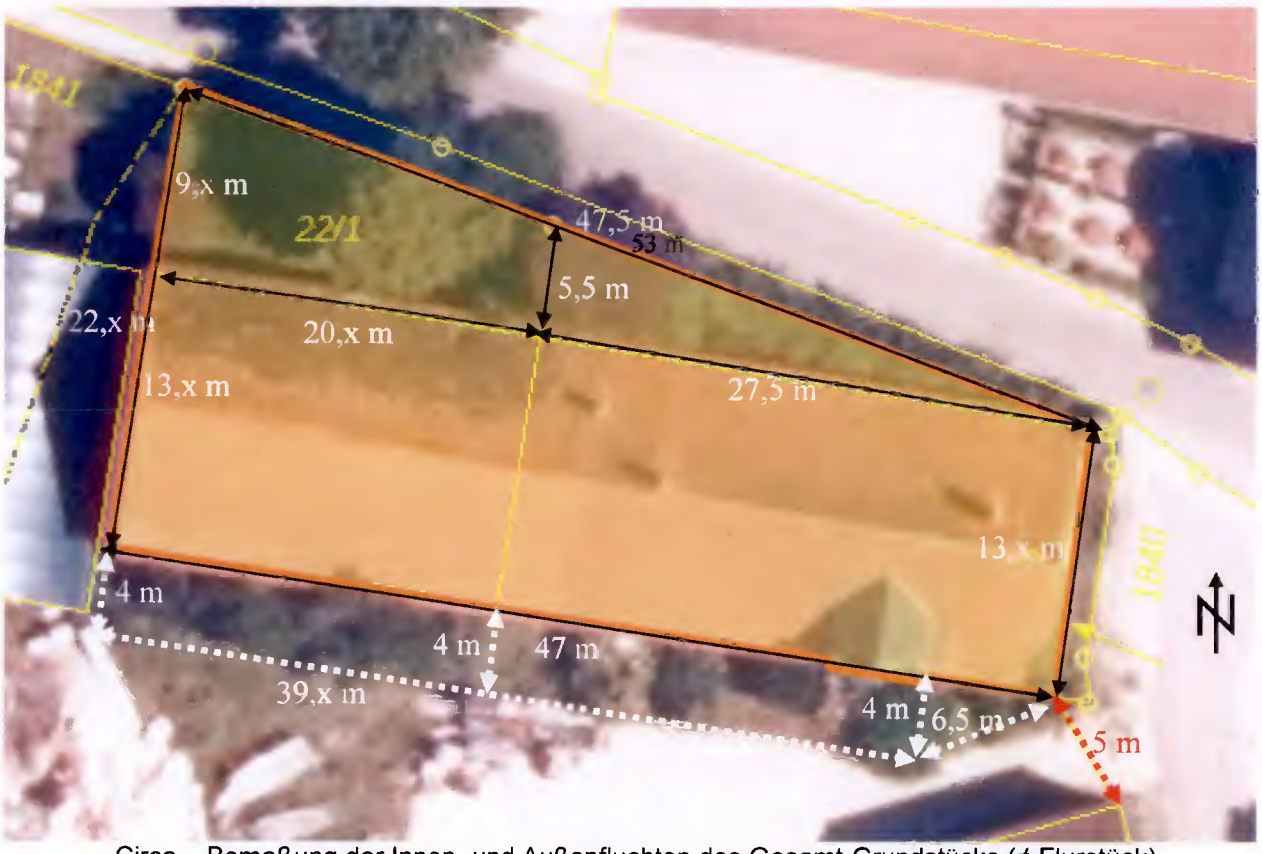
Betreuungsquote Vorschulkinder	56,5 %
SGB-II-Quote	3,8 %
SGB-II-Quote U15	6,0 %

Mieten

Die Ortsklasse (der Mietstufen) ist offiziell identisch mit dem kreisweiten von Mühldorf mit I von VII (1/7) ausgewiesen. Der westlich anliegende Verdichtungsraum weist die höchsten Mieten/Mietstufen Deutschlands auf.

4 Gesamtbeträge der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen 2023 (nach Steuern): Buchbach 40.590 €, Landkreis MÜ 37.312 €; Bayern 39.105 €.

3.3 Grundstücksbeschreibung



Circa – Bemaßung der Innen- und Außenfluchten des Gesamt-Grundstücks (≠ Flurstück)

3.3.1 Lage, Ausprägungen

Nordseitige Gehsteig-Front Hauptstraße (St 2086) mit ca. 47,5 m Anliegerschaft:.

3.3.1.1 Nordseite

Die verwucherte, verbuschte und halb verwaldete Freifläche zwischen Langhaus und Bürgersteig der Hauptstraße (der St 2086) bietet rechnerisch (837 m² Flurstücksfläche minus 621 m² überbaute Flurstücksfläche) 216 Quadratmeter Freifläche – Fläche zur freien Außengestaltung inklusive Stellfläche(n), z.B. für Fahrzeuge.

3.3.1.2 Ostseite

Die Ostseite des Flurstücks ist deckungsgleich mit der Gebäude-Stirnseite: Ostseitige Lage am Krieger-Denkmalplatz zwischen Hofeinfahrt (links) und Trottoir (rechts); Der Gehstreifen war einmal Bestandteil des Flurstücks der Bewertung.

3.3.1.3 Südseite

Neben seiner Flurstücksgröße von 837 Quadratmetern geniest das Grundstück 171 Quadratmeter Vorgarten auf dem damit belasteten Flurstück Nr. 22: Inklusive des südseitigen Vorgartens im alleinigen, ausschließlichen Nutzungsrecht des Flurstücks ergeben sich mit 837 m² + 171 m² ca. 1.008 m² effektive Grundstücksgröße:

Südseite = Hof-Innenbereich / Nordseite von Flst. Nr. 22 (als dienendes Grundstück)

3.3.1.4 Westseite

Westseite ff:

An der Westseite ist eine nachbarliche Hackschnitzel-Halle (zuvorderst auf der Flst. Nr. 22 und weiters auf den Flst. Nrn. 24 & 24/3) errichtet. Siehe Flurkarten Seiten 16 & 17. Die offene Dach-Drainage dieser Leichtbau-Konstruktion verläuft unmittelbar entlang der westseitigen Stall-Mauer des Bewertungsobjekts. Die westseitige Türe ist durch die nachbarliche Hallen-Konstruktion mitsamt Drainage am Bewertungsobjekt versperrt. Die Situation ist mit einer geschlossenen Bauweise vergleichbar. Es macht die Instandhaltung bzw. die Bewirtschaftung der westlichen Giebelseite des Bewertungsobjekts nahezu unmöglich. Die Versperrung der Bewirtschaftung und Drainage erscheinen als denkmalbeeinträchtigend.

Eine baurechtliche (inkl. Brandschutzfragen und Denkmalschutz) bzw. nachbarschaftsrechtliche Würdigung dieser Situation erfolgt an dieser Stelle nicht. An dieser Stelle kann und ist auf die Baubeschränkung und das Gartenbenutzungsrecht zugunsten des Objekts, lastend auf dem Flurstück Nr. 22, (der Hackschnitzelhalle), Bezug zu nehmen.

3.3.2 Baubeschränkung & Gartenbenutzungsrecht

3.3.2.1 Eintragungen im Grundbuch des dienenden Nachbar-Flurstücks

Auf dem zu dienenden Flst. Nr. 22 (Ranoldsberg) wurden am 15.07.1981 zugunsten des herrschenden Flurstücks der Bewertung folgende Lasten eingetragen:

9	50	Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung); für jeweilige Eigentümer von Flst. 22/1 (Bd. 11 Bl. 407, BV.Nr. 1); gem. Bew. vom 2.12. 1980; eingetragen im Gleichrang mit Abt. II/10 und 11 am 15.7. 1981.
10	50	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung); für den Freistaat Bayern; gem. Bew. vom 2.12.1980; eingetragen im Gleichrang mit Abt. II/9 und 11 am 15.7.1981.
11	50	Grunddienstbarkeit (Gartenbenutzungsrecht); für jeweilige Eigentümer von FlNr. 22/1 (Bd. 11 Bl. 407 BV.Nr. 1); gem. Bew. vom 2.12.1980; eingetragen im Gleichrang mit Abt. II/9 und 10 am 15.7.1981.

3.3.2.2 Ablichtung Dienstbarkeiten / Kaufvertrag vom 02.12.1980

XII.

Der Verkäufer als Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 22(neu bestellt hiermit an diesem Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.Nr. 22/1 eine

Grunddienstbarkeit

sowie eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern, jeweils des Inhalts, daß die im beigehefteten Lageplan rot eingezeichnete Teilfläche des belasteten Grundbesitzes nicht bebaut werden darf.

Die Dienstbarkeitsfläche hat eine Tiefe von vier Metern und eine Länge von siebenundvierzig Metern.

Die Eintragung der vorstehend bestellten Rechte im Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

XIII.

Weiterhin räumt der Verkäufer als Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 22(neu) dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 22/1 das Recht ein, einen drei Metern breiten Streifen an der Nordseite des Grundstücks als Garten zu nutzen. Die betroffene Fläche verjüngt sich nach Osten hin dergestalt, daß die Einfahrt eine Breite von fünf Metern hat.

Zur Sicherung dieses Rechts bestellt der Verkäufer dem jeweiligen Eigentümer der Flst.Nr. 22/1 eine Grunddienstbarkeit und bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Rechts im Grundbuch, im Gleichrang mit dem Recht gem. Ziff. XII.

Urk.R.Nr. 1777 /1980 (Notariat Neumarkt – St. Veit); 02.12.1980; Seite 9, auszugsweise: *„Lageplan" + „rot eingezeichnete Teilfläche des belasteten Grundstücks"* (Flst. Nr. 22) existieren weder in den Grundakten noch beim zuständigen Notariat. Lt. Angabe wurde es versäumt einen Lageplan zu erstellen und dem Kaufvertrag von 1980 anzufügen.

3.3.2.3 Anmerkungen zur Baubeschränkung mitsamt Gartenrecht

Das herrschende Flurstück der Bewertung, Nr. 22/1, wurde zu Zwecken der betreffenden Veräußerung (am 02.12.1980) aus dem dienenden Flurstück Nr. 22 heraus gebildet. Die Fläche der Baubeschränkung inklusive Gartenrecht zugunsten des Objekts wird zu Taxationszwecken mit 135 m³ (Gartenrecht) von 171 m² anteiliger Grundstücksnutzfläche (ohne Baurecht sowohl für das dienende als auch das herrschende Grundstück) angenommen.

Beurteilung

Es kann angenommen werden, dass eine Bebauung und Einsperrung der westlichen Giebelseite des Bewertungsobjekts zum Formungs-, Flurstücksgründungs- und Veräusserungszeitpunkt undenkbar und deshalb ohne Nennwert war, ebenso wie die Vernachlässigung und das besagte Vergessen der Erstellung und anhängen des korrespondierenden Lageplans an den diesbezüglichen Veräußerungs- und Kaufvertrag.
Abgesehen von den öffentlichen Denkmal-Erhaltungsbelangen des Objektes selbst, erscheinen geschlossene Bauweisen in altbayer. Dörfern der vorliegenden Art unüblich.
Zu Bewertungszwecken wird angenommen, dass die Instandsetzung, Instandhaltung und tägliche Bewirtschaftung der westlichen Hausseite jederzeit möglich ist, auch weil 1980 ein bereits bestehendes Baudenkmal mitsamt westseitiger Stall-Erschließung aus dem dienenden Grundstück heraus veräußert wurde. (Das Erschließungs- und Baurecht aushebelnde Teilungen sind unzulässig bzw. per Notleitungs- und Notwege i.d.R. korrigierbar).

Vor diesem Hintergrund wird in Anlehnung an die Bayerische Bauordnung die Mindest-Abstandsfläche von drei Metern über die westliche Gesamtbreite des Objekts inkl. der urkundlich beschriebenen Baubeschränkungszone, entlang der Südseite des Bewertungsobjekts (bzw. der Nordseite des dienenden Flurstücks Nr. 22), angenommen:
23 m + 3 m = 26 m; 26 m x + 3 m = + 78 m²;
Bewertungstechnisch wird entlang der Westflanke des Objekts, inklusive dem Bereich der tatsächlich verbrieften Baubeschränkungs- mitsamt Garten-Nutzungszone, ein 3 Meter breiter Bewirtschaftungsstreifen aus dem grundsätzlich zu dienenden Flst. Nr. 22 angenommen.

3.3.3 Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	ca. 427 m² Wohnhaus- + ca. 410 m² Stallhausbereich = 837 m² Eigentumsfläche; davon 621 m² überbaut.
Dienende Flächen, zzgl ....:	ca. 171 m² (+ 78 m²); davon 135 m² Gartenzuschlag.
Grundstücksfläche.....:	837 m² Eigentum zzgl. ca. 135 m² vertragliche Herrschfläche = 972 m²; (zzgl. 78 m² ungesicherte Bewirtschaftungsfläche West = 1.050 Grundstücksnutzfläche);
Kulturart / Nutzung .....:	Mischgebiet Dorf MD / wohn-, land- und gewerbewirtschaftlicher Dorfbereich;
Bebauung.....:	Langhaus mit Ost-/Kopfhaus der Wohnwirtschaft, Brandschutzwand, Anbau der Landwirtschaft;
Grundflächenzahl GRZ ....:	ca. 0,74; ungeteilte
Geschossflächenzahl GFZ:	ca. 1,48; ungeteilte
Gestalt .....:	eben, keine Unregelmäßigkeiten/Auffälligkeiten; Höhenlage ca. 493 m ü.NN („Seehöhe“).
Oberer Grundwasserpegel :	unbekannt; wasserempfindlicher Bereich.
Grund .....:	Ton, Schluff, Mergel; bindige, feinkörnige Lockergesteine. Geringe bis mittlere Tragfähigkeit, setzungsempfindlich, Staunässe möglich.
Erschließung.....:	ortsübliche mit Abwasser, Wasser, Strom (über Dach), Telefon / VDSL 100;
Außenanlagen.....:	ausgewachsene Hecken; Hausgarten in Sukzession.
Kfz-Stellplätze .....:	öffentliche am anliegenden Denkmal, sowie entlang der Südseite des Backhäusl (Denkmalstraße 2a); ein unbeschränkter, gepflasterter direkt vorm Kopfhaus.

3.3.4 Bebauung

Die Aufsichtsbehörden (Bau- bzw. Denkmalamt) verfügen über keine Bauakten, Pläne oder sonstige bewertungsrelevante Unterlagen zum Objekt.

Die Besichtigung des Wohn-Kopfhauses war teilweise im Erdgeschoss möglich. Aufnahmen waren nicht erwünscht. Das Obergeschoss – 1. Stock – durfte nicht betreten werden, ebenso wenig der beschädigte Wirtschaftstrakt und auch nicht die behauptete Voll-Unterkellerung.

Angaben zur Haustechnik basieren (in der Hauptsache der Brandstätte) auf Angaben eines Exposés der Denkmalschutzbehörde.

Die Gebäudebereiche werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offen sichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortsbegehung bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Baubeschreibungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. Deren Berücksichtigung erfolgt unter dem gesonderten und zusammenfassenden Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Ortsbegehung am 16. Oktober 2024 vorgefundenen Zustand vorgenommen.

3.3.4.1 Wohn-/Kopfhaus

Baujahr(e), Alter .....: 1465; 559 Jahre alt. Umbaujahre: 1860 – 1880, jüngstes Sanierungsjahr: 1982

Gebäudeart / Typ.....: Kopfhaus; Keller-, Erd- und Obergeschoss; Typ 2.12:

Kellergeschoss - Untergeschoss:

angabegemäße Vollunterkellerung mit gemauerten Gewölben; unbek. Höhen, Aufteilung u. Ausstattung etc; aufgrund der Ausblühungen im Erdgeschoss wird ein feuchtes UG angenommen.

Grund-/Erdgeschoss, ca. 3,x m lichte Höhe:

Eingangsbereich über die gesamte Gebäude-Breitseite, (mit einer offenen Holztreppe ins OG am Raumende/Nordseite), als Bereichsteiler des Grund-/Wirtschaftsgeschoss in einen östlichen Bereich des Wohnen und Speisens, inklusive eines Großraums auf der Südostecke; einen westlichen Bereich der Hauswirtschaft inklusive eines sanierten und eines unsanierten Badezimmers sowie einer Bibliothek entlang der Süd-/Arkadenflanke (mit Gemäuer-Ausblühungen)

Ober-G., mittlere lichte Höhe: 2,x m;

angabegemäß: großer Saal, großer Wohnraum, vier Schlafzimmer

Dach-Geschoss;

nicht ausgebaut, nicht gedämmt;

Gesamt-Wohnfläche Kopfhaus; ca. ....: 366 m² x 0,75 (Wfl.-Faktor) = 274,5 m²; x 2 = 549 m² Netto-Wohnfläche / EG & OG

Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87) ..... :	ca. 366 m² x 3 = 1.098 m²
Konstruktionsart..... :	Massivbau, Vollziegel und Holz;
Außenwände..... :	massiv, gemauert mit ca. 0,5 m Breite.
Außenfassade ..... :	verputzt und weiß gestrichen;
Innenwände, tragend ..... :	massiv; gemauert, verputzt und gestrichen;
Trennwände..... :	massiv; gemauert, verputzt und gestrichen;
Decken..... :	unbekannt bzw. gemauertes Gewölbe
Fußbodenaufbau..... :	unbekannt; Dielen, Stein- und Keramikbeläge in den Naßbereichen;
Dachform und Art ..... :	Satteldach zzgl. vorstehender, 3-stöckiger Quergiebel mitsamt Arkaden („Zwerch-Giebelhaus“);
Fenster..... :	Kasten-Doppelfenster; Stichbogenfenster in Holzausführung mit Doppelverglasung, eiserne Beschläge und Gitter;
Hauseingang..... :	Vollholztüre mit Schmuckglas-Füllung und Metallbeschlägen; Arkadengang mit Rundbogen-Öffnungen auf Granitsäulen;
Türen, innen ..... :	massive Holzausführungen;
Treppenhaus ..... :	gemauerte, gekrümmte, zweifläufige Geschoss-Steige;
Sanitäreinrichtungen ..... :	2 Vollbäder im EG;
Heizung ..... :	Öl-Zentralheizung, Wärmeabgabe über Radiatoren; zzgl. Festbrennstoffheizung im Großraum des Erdgeschosses;
Warmwasserversorgung..... :	teilzentrale Warmwasserversorgung
Installationen..... :	unbek.

Energieverbrauchskennwert ..... :	nicht verfügbar; geschätzter Primärbedarf: 400 kWh(m²a); hinreichende Effizienz auf Basis überdurchschnittlich starker Gemäuer;
Baumängel / Bauschäden ..... :	Reparatur-Rückstau; fehlende Beheizung der Bibliothek (mit Ausblühungen am Boden-Wand-Übergang);
Entwässerung ..... :	kommunal
Außenanlagen..... :	„Einfach“ (siehe Grundstücksbeschreibung)
Gesamtausstattung..... :	2,32/5 (skaliert gem. NHK 2010)
Belichtung und Besonnung ..... :	Morgen- und Tagessonne (Ost- bis Südseite);
Sanitärausstattung ..... :	erneuerungsbedürftig;
Elektroinstallationen ..... :	hinreichend aus dem Sanierungsjahr 1982
Gesamtausstattung..... :	unikater Landhaus-/Klosterstil
Bau- und Unterhaltungszustand ..... :	regelmäßig unterhalten, partiell verbraucht
Gesamtnutzungsdauer ..... :	∞ / 50 Jahre – Perioden; GND / Standard = 70 n
Restnutzungsdauer ..... :	Baudenkmal = unendlich, ertragswirtschaftlich: 28 Jahre;
Zustand..... :	Innenausstattung generell unterhalten, Aussenhülle mit Schönheitsreparaturstau;

3.3.4.2 Stallung

Baujahr / Alter ..... :	Umbaujahre 1860 – 1880; Sanierungsjahr 1982
Gebäudeart / Typ ..... :	Kleinstallung mit Lagerböden
Nutzung ..... :	Brache, Leerstand; im Verfall.
Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87) ..... :	ca. 255 m²
Konstruktionsart ..... :	Massivbau; Vollziegelmauerwerk verputzt und weiß gestrichen, Pfetten-Dachstuhl mit roter Ziegelpfannen-Eindeckung;
Anzahl der Vollgeschosse ..... :	1
Türen / Tore ..... :	Brandschutz- und Holztüren
Decken ..... :	unbekannt
Böden ..... :	unbekannt
Installationen ..... :	unbekannt
Baumängel / Bauschäden ..... :	struktureller Mangel des Dachunterfangs; schadhafte Pfetten mit Folgeschäden: Dach- und Außenwandeinsturz auf der Nordseite mit Folgeschäden für den Gebäudebereich. Altbaum-Einwirkungen auf Dach und Drainagen.
Gesamtausstattung ..... :	einfach
Gesamtnutzungsdauer ..... :	∞ / 50 Jahre – Perioden; (theoretisch alle 50 Jahre sarnierbar);
Restnutzungsdauer ..... :	keine (zum Bewertungszeitpunkt)
Fotodokumentation ..... :	siehe im Anhang zum Gutachten