



3.3.5 Gesamteindruck

3.3.5.1 Beurteilung der allgemeinen Lage

Es handelt sich um eine naturnahe, relativ dünn besiedelte, überdurchschnittlich sonnige und relativ ruhige Höhenlage (trotz Staatsstraßen-Durchgang). Eine zentrale Bäckerei mitsamt Dorfladen für den täglichen Bedarf sowie eine Gastwirtschaft mitsamt Pension geben dem Pfarrdorf Ranoldsberg auch einen gewissen weltlichen Nahversorgungswert. Es hat eine in jeder Beziehung beachtenswerte schöne Lage im obersten und vordersten Hügelland mit weiten Ausblicken und nahen Anschlüssen an die Hauptströme. Es ist sowohl eine Lage für geringer Mobilisierte als auch für ferne Pendler / Isentalautobahn.

3.3.5.2 Beurteilung des Grundstücks

Das effektive Grundstück ist größer als das Flurstück des Eigentums. Es liegt mit seiner Ostausrichtung und Osterschließung und mit dem Rücken zur nordseitigen Haupt- / Dorfstraße auf der richtigen Seite (inkl. der Sonnen-Einstrahlung). Die Anliegerschaft am Rondell des Krieger-Denkmal mit Vorplatz des ansteigenden Kirch- und Friedhof-Areals ermöglichen die Mitnutzung der diesbezüglichen Pkw-Stellflächen des Dorfes.

3.3.5.3 Beurteilung der Gebäudebereiche

a) Wohnhaus

Es handelt sich um eine für jedermann begehrte Sache, der 550 Quadratmeter Wohnfläche [zzgl. Nutzflächen im Keller und im Dach] gebrauchen und bewirtschaften kann.

Die umfassende Inaugenscheinnahme des Objekts war nicht möglich. Angabegemäß (Untere Denkmalschutzbehörde / Eigentümer-Exposé) gründet das Haus vollends auf einem massiven mittelalterlichen Gewölbe-Keller (aus dem Baujahr 1465), wodurch der Hochbau grundsätzlich trockenbar ist. Feuchte-Ausblühungen waren in der unbeheizten Bibliothek des Erdgeschosses ersichtlich. (Aufnahmen waren nicht erwünscht). Die dort sichtliche Mauerfeuchte erscheint durch die Anbringung von einer oder mehreren Infrarot-Decken-Heizplatten ohne Eingriffe in die Substanz heilbar.



Der 1982 aufwendig höherwertig sanierte Wohnbereich ist zum Besichtigungszeitpunkt regulär beheizt und bewohnt. Soweit ersichtlich bedarf er keiner großartigen außerordentlichen Sanierungen bei Neu-Einzug. Dach und Drainagen erscheinen funktions-tüchtig. Zwerchhaus, Arkaden, Fassaden inklusive Türen und Fenster weisen einen gewissen Schönheits-Reparaturstau auf, dessen Umfang und Ausmaß im Auge des Be-trachters liegen. Das Gleiche gilt für den Innen-Ausbau von 1982. Die vorhandene Aus-stattung könnte mit Ausnahme von den Küchen- und Bad-Bereichen nochmals 40 Jahre genutzt werden.

b) westseitiger Landwirtschaftstrakt

(im Anschluss and die Brandmauer des Wohn-/Kopfhauses)

Der Bereich ehemaliger Klein-Stallungen mit Lagerflächen ist in seiner Kern-Substanz beschädigt. Der Bereich bedarf eines Wiederaufbaus anteiliger Gemäuer, kompletter Eindachung und Fassaden mitsamt Türen. (Der beschädigte Bereich ist für das Vorderhaus nur insofern von Belang als dass der offene Witterungseinfluss durch die massive Schadstelle der Nordseite die Feuchtigkeit im Unterbau des Vorderhauses vermutlich erhöht. [Die Inaugenscheinnahme war nicht möglich]).

Die Marktgängigkeit eines derartig verfallenen Bereichs beruht i.d.R. auf Rabatten.

In der Vergangenheit wurden derartige Gebäude-Brachen regelmäßig zu symbolischen, lediglich der Beurkundung dienenden Nennpreisen (z.B. von einem Euro) veräußert.

Wenn die Gründung des Gebäudes mit einem Alter von ca. 560 Jahren als nahezu un-vergänglich erscheint, ist die Unvergänglichkeit des diesbezüglichen Grund & Bodens mit einem Flächenanteil von ca. 410 m² (von 837 m² im Eigentum) trotz der Gebäude-Brache (mitsamt Baulast Baudenkmal) in Form des ortsüblichen Bodenwertanteils ge-geben. Unter der Annahme dass sich hypothetische Freilegungskosten (im Vergleich mit einem unbebauten, unbelasteten Grundstück) und der schadhafte Bestand gegenseitig aufheben, ist anzunehmen dass potenzielle Käufer für diesen Bereich bereit sind den in-härenten Bodenwertanteil zu bezahlen, aber kein Geld für sog. Problem-Baustellen be-zahlen, bei der zudem „alle mitreden wollen“, aufgrund des vorherrschenden Denkmal-schutzes auf Grenzlagen.



3.3.6 Anmerkungen zum Denkmalschutz

3.3.6.1 Bestand und Theorie

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierung von Oberbayern, Landratsamt Mühldorf a. Inn; Objekt-Auszug aus der Denkmalliste Ranoldsberg:

- D-1-83-114-30** **Denkmalstraße 2; Denkmalstraße 2 a.** Wohnstallhaus der ehem. zu Kloster Gars gehörigen Hofanlage, sog. Beim Bauerwirt, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelreiter und hofseitigen, im Obergeschoss um 1850 z. T. geschlossenen Arkaden, im Kern Ende 15. Jh., Um- und Ausbau, um 1850; ehem. Zuhaus, zweigeschossiger Sichtziegelbau mit Satteldach, Erdgeschoss mit Arkaden und integriertem Backhaus, wohl 16./17. Jh.
nachqualifiziert

Der Eintragung in die Denkmalliste kommt nur informativer Charakter zu. Der Begriff des „Baudenkmals“ entspricht dabei dem bei der Bewertung geläufigen Begriff der „baulichen Anlage“.

Neben dem Einzeldenkmal ist auch das sog. Ensemble (Gesamtanlage, Denkmalbereich oder Denkmalzone) – hier zusammen mit dem „Backhäusl“ als ehemaliges Zuhaus und der Kirche – Schutzgegenstand der einschlägigen Gesetze. Daß jeder Teil der Gesamtanlage die Denkmaleigenschaft erfüllt muss nicht Voraussetzung dazu sein:

Alle Gegenstände, welche die Begriffsmerkmale für die gesetzliche Denkmaleigenschaft erfüllen, stehen kraft Gesetzes unter Denkmalschutz. Aus einer fehlenden Eintragung kann man nicht den Schluß ziehen, ein bestimmtes Objekt stünde nicht unter Denkmalschutz.

Besteht kraft Gesetzes die Denkmaleigenschaft, kommen die denkmalrechtlichen Schutznormen zum Tragen. Diese haben zum einen die Verhinderung denkmalbeeinträchtigender Maßnahmen zum Gegenstand, zum anderen zielen sie auf die Erhaltung und Instandsetzung von Denkmälern ab und beziehen schließlich auch die Umgebung von Baudenkmalen in den Denkmalschutz ein.



3.3.6.2 Pauschale Werteinflüsse Baudenkmal

Der Unterschutzstand der baulichen Anlage führt nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Die konkreten Vor- oder Nachteile müssen im Einzelnen gegeneinander abgewogen werden; im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch als wertneutral herausstellen.

Der Unterschutzstand kann Wert-Abweichungen verursachen durch:

- Nichtausnutzung der ansonsten zulässigen Bebauung (GFZ, GRZ);
- Raumhöhen, Raumgrößen, veraltete Grundrisse;
- erhöhter Sanierungsaufwand;
- erhöhter Unterhaltungsaufwand.

Ein Mehrwert kann begründet sein durch:

- intensivere Ausnutzung als die zulässige (GFZ, GRZ);
- Seltenheitscharakter;
- besonderen Repräsentationswert.

3.3.6.3 Objektspezifische Werteinflüsse Baudenkmal Denkmalstraße 2

Höherer Wert der Denkmalstraße 2 aufgrund

- relativ höherer Bebauungsdichte;

Die Marktfähigkeit unterstützende Faktoren sind

- große Raumhöhen, Raumgrößen und zeitlose Grundrisse;
- der Rarität / Ästhetik;
- Repräsentationswert in Verbindung mit Zentralität (Denkmalstraße 1 = Bäckerhaus, Denkmalstraße 2 = Bewertungsobjekt, Denkmalstraße 3 = Kirche)

Minderwerte sind begründbar durch:

- Grenzlagen /-bebauungen an der Hauptstraße;
- den baulichen Zustand;
- fehlende Freiflächen / mangelnder Umgriff



3.3.6.4 Marktfähigkeit per Teilungsfreiheit

Zwischen Kopfhaus und Stallhaus – getrennt durch eine Brandmauer – besteht ein beachtlicher Unterschied.

Es handelt sich um zwei voneinander extrem abweichende oder gegensätzliche Bereiche eines Einzel-Flurstücks zzgl. individueller, stellenweise schwammiger bzw. behinderter Nutzflächen-Umgriffe auf Fremd-Eigentumsfläche (des ursprünglichen Mutter-Grundstücks Flurstück Nr. 22). Siehe dazu auch die Flurstück-Skizze auf Seite 25 unter dem Punkt „3.3 Grundstücksbeschreibung“.

Unter dem Bestpreis-Prinzip wird angenommen, dass ein sparsamer und vorsichtiger Marktteilnehmer seine Exponierung und Belastung reduzieren wird durch Risiko-Teilung und Weiter-Veräußerung eines der beiden Bereiche (unter Einhaltung der Vorschriften zum Denkmalschutz, zum Brandschutz, zu den Abstandsflächen, den Stellplatz-Nachweispflichten, der Erschließung und des Bauplanungsrechts).

Das Maß einer derart getrennten baulichen Nutzung, als Vergleichsgröße, ergibt für

- a) den Kopf-/Wohnhausbereich eine Geschossflächenzahl von 1,78 und
- b) den Hinterbereich eine Geschossflächenzahl von 1,19;

Durch die kalkulatorische Teilung kommt die Wertigkeit der Zentralität des Kopfhauses zum Tragen.



4. Wertermittlung

Es ist, für das mit einer Klosterökonomie bebaute Flurstück Nr. 22/1, Gemarkung Ranoldsberg (MÜ), der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln. Das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“).

4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.“

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Demzufolge ist das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichwertverfahren
- die Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Verprüfung herangezogen werden.



4.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Unter Denkmalschutz stehende Areale werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig nach deren Erträgen oder potenziellen Erträgen beurteilt, weil sie primär als sog. Investitionsobjekte mit Monopol- oder Einmaligkeits-Eigenschaften individuell darstellbar sind. Die Basis bilden die Kriterien an die Lage und Substanz. Dem entsprechend ist ebenso der Substanz- oder „Sachwert“ des bebauten Grundstücks zu ermitteln.

Folglich wird die Bewertung vorläufig nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV `21) durchgeführt, um mit Hilfe des dabei ermittelten Bodenwertanteils das Ertragswertverfahren (gem. § 27 ImmoWertV `21) spezifisch aufsetzen zu können. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt letztendlich in Wägung des aus dem im Ertragswertverfahren zu ermittelnden Wertes, weil es sich bei dessen Eingangsdaten primär um die tatsächlich erzielbaren Nutzungsentgelte im Bestand (i.e. Zinsen und Mietzinsen) und generell um aktuelle und für jedermann nachvollziehbare Größen handelt.

4.1.1.1 Anmerkungen zum Sachwertverfahren

Der Sachwert ist die Basis des Ertragswertes, aufgrund dessen, dass der erträgliche Nutzwert einer Sache von seiner Qualität abhängt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen. Der durch Addition von Bodenwert, Wert der Gebäude und der Außenanlagen errechnete „vorläufige Sachwert“ des Grundstückes ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist eine Korrektur (Marktanpassung) am vorläufigen Sachwert (per Sachwert-Faktorierung) vorzunehmen.



4.1.2 Vergleichsverfahren Grund & Boden

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (§§ 15 und 16 ImmoWertV 2021). Zur Wertbestimmung dienen i.d.R. die Kenngrößen Grundflächen- und Geschossflächenzahl aus dem Städtebau- und Wertermittlungsrecht. Es liegt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Ist die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§16 ImmoWertV 2021) nicht gegeben, kann hilfsweise deduktiv auf Bodenrichtwerte und / oder Anhaltswerte zurückgegriffen werden.

In Ermangelung hinreichender zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwert der betreffenden Zone „03009“ – Ranoldsberg / Mischbebauung – zurückgegriffen:



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024, Seite 25; Objekt / Grünpfeil

Bodenrichtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Übergang bei aneinandergrenzenden Bodenrichtwertzonen mit gleichem Entwicklungszustand wird in der Regel fließend sein. Das Objekt liegt im Zentralbereich der betreffenden Wertzone, die vor der Ausdehnung der östlichen Gewerbe- und der westlichen Wohnbebauung entsprechend des Flächennutzungsplans als Mischgebiet Dorf MD als konkret wertbeeinflussendes Merkmal in den Richtwertlisten beschrieben war.



Die diesbezüglichen Bodenrichtwerte sind aktuell wie folgt ausgewiesen:

Nr.	Richtwertzone	BRW in €/m ²	Wertbeeinflussende Merkmale
03001	Buchbach	280,00	W
03002	Buchbach	270,00	M **
03006	Felizenzell	200,00	M **
03009	Ranoldsberg	280,00	M **
03013	Steeg	280,00	M **
03015	Steeg	105,00	GE **
03990	Buchbach Außenbereichslagen	60,00	mind. SG *
03991	Buchbach Landwirtschaft	14,00	LW
03992	Buchbach Forst	3,00	F

Auszug aus der Bodenrichtwertliste 2024, Seite 23

4.1.2.1 Anmerkungen zur Vergleichsgröße Nutzungsmaß

Vergleich per Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Der örtliche Gutachterausschuss verweist bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale auf seine Anlehnung an die Vorgaben und Richtwerte der Baunutzungsverordnung BauNVO. § 17 BauNVO gibt für Mischgebiete „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. einer Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Bis zur letzten Rechtsanpassung galten diese Werte als rechtsverbindliche Obergrenzen der baulichen Ausschöpfung eines Grundstücks, so dass die vormaligen Obergrenzen und heutigen Orientierungswerte als Vergleichsmaßstab dienen können, auch aufgrund der Nachverdichtungen im Ort.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviele Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die GFZ gibt dabei die Summe der Grundflächen (pro Vollgeschoss) an, im Verhältnis zur Größe des Grundstücks. Das eingangs ermittelte Maß der baulichen Nutzung dient dem Abgleich / Wertvergleich mit den statistischen Richtwert-Grundstücken der Bodenrichtwerte für die Gemeinde Buchbach.

Im Vergleich mit den Höchstmaßen der BauNVO ist der Frontbereich intensiver bebaut. Im Vergleich mit den Grundstücken der Richtwertzone ist es ebenfalls stärker bebaut.



4.1.2.2 Abweichende Merkmale, Quantifizierung

1. Maß der baulichen Nutzung,
2. die Flurstücks- und/oder Grundstücksgröße,
3. Bauweise und Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
4. die Grundstücksform,
5. die relativen Denkmaleigenschaften,
6. beitragsrechtlicher Zustand;

Das wohnwirtschaftliche Objekt der Bewertung weist in Bezug auf das fiktive Richtwertgrundstück folgende Merkmale auf:

1. Bebauungsdichte (als Wertvergleichsmaß)

Das objektspezifische Nutzungsmaß des Hinterteils ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,19 angenommen. Mit 1,19 liegt es innerhalb des Anschlags des früheren Höchst- und heutigen Orientierungswertes von 1,2 GFZ. Das Nutzungsmaß des vorderen Hauptbereichs liegt mit einer GFZ von 1,78 beachtlich über der durchschnittlichen baulichen Nutzung, so dass dadurch ein höherer Werteinfluss auf Basis empirischer Vergleichsfaktoren zu berücksichtigen ist.

2. Flurstücks- bzw. Grundstücksgröße

Je kleiner eine Fläche umso höher ist i.d.R. sein relativer Geldwert pro Quadratmeter. Das ausschließliche Garten-Nutzungsrecht über eine Tiefe von drei Meter spiegelt die Mindestabstandsfläche nach BayBO, die dem Bewertungsobjekt nicht gegeben wurde. Das Gartenrecht beinhaltet kein Baurecht. Der Baurechtsanteil ist empirisch mit 50 % Wertanteil anzunehmen. Daneben werden die Größen-Einflüsse durch die Berücksichtigung der korrespondierenden Geschossflächenzahl berücksichtigt, so dass hier keine zusätzliche Anpassung zu berücksichtigen ist.

3. Bauweise / Gebäudestellung

Eine vergleichbar großzügige Bauweise bedarf aufgrund der Bewirtschaftungserfordernisse i.d.R. eines großzügigen Grundstücks. Die heutige Grenzstellung des Bestandes ist ein Hindernis. Der Werteinfluss ist mit dem insgesamt fehlenden Umgriff / Abstandsflächen anzunehmen:



Minus Fehlfläche, ca.: 78 m^2 West- + 141 m^2 Süd- + 57 m^2 Ost- + 20 m^2 Nordseite = 296 m^2 ; abzüglich 135 m^2 (Garten im Bestand) = 161 m^2 Fehlfläche bzw. ca. 20 %; abzgl. Baurechtsanteil 50 % $\approx$ 10 % Abschlag. Kompensierend wirkt im Kopfhausebereich die Ost- und Südausrichtung.

4. Grundstücksform

Trapezförmiges Grundstück v Goldener Schnitt (als Idealfäche); Vergleichsfläche ist das fiktive Richtwert-Grundstück, dessen Form die ortsgängige ist. Derartiger Werteinfluss wird als gering zu skalierend angenommen, da in der Richtwertzone Ranoldsberg zahlreiche trapezförmige Grundstücke, geformt durch die Infrastruktur, enthalten sind. Der Werteinfluss der Form wird, unter Berücksichtigung der zwei Teile, als geringst und mit den kalk. 10 % Gebäude-Stellungsabschlag als berücksichtigt angenommen.

5. Denkmaleigenschaften

Baudenkmaleigenschaften wie Grundrisse, Räumlichkeiten, Formen und Schmuck-Fassaden sind regelmäßig subjektive Materie „im Auge des Betrachters“, für die entsprechende Liebhaber bereit sind Liebhaber-Preise zu bezahlen und andere nicht. Der zu ermittelnde Verkehrswert für eine öffentliche Auktion ist der Marktwert, d.h. ein marktfähiger, ein marktgängiger der zum Stichtag für jeden der einen Altbestand (in Dorfmitte mit 550 m^2 Wohn- oder Nutzfläche [z.B. als Kanzlei oder sonstige Büros]) in Betracht ziehen und seine persönliche Preisvorstellung ausrufen kann. Dementsprechend kann die schmuckere Ausprägung (mit Schönheits-Reparaturstau) des Objekts allenfalls als die tatsächliche Auktion fördernd aber nicht mit Wert-Zuschlägen bedacht werden.

6. beitragsrechtlicher Zustand

Der Gutachterausschuss weist zum BRW-Stichtag 01.01.2024 für *erschließungsbeitragsfreies* Mischbauland im Richtwertgebiet Ranoldsberg einen Bodenrichtwert von 280 €/m^2 aus. Er gilt für voll erschlossenen Grund & Boden der vorliegenden Art.

Neben den Verweisen auf die BauNVO und die inklusiven Erschließungskosten sind keine weiterführenden Kriterien und Qualifizierungen dieses Richtwertes vorgegeben.



4.1.2.1 Bodenmarkt

Der Bodenrichtwert ist einer der Vergangenheit. Er ist ein gemittelter aus Veräußerungsfällen der Jahre 2022 und 2023. Der Ranoldsberger Wert ist zudem eine Fortschreibung. Zum Jahresende gleicht der generelle Grundstücksmarkt mit starken Umsatzeinbrüchen der Lage zu Beginn des Jahres, so dass eine Anpassung nicht erforderlich ist.

Bodenrichtwerte wie der vorliegende des örtlichen Gutachterausschusses sind zur Wertermittlung eines Grundstücks verbindlich und regelmäßig gerichtlich nicht überprüfbar.⁵ Vor diesem Hintergrund wird der Ermittlung des individuellen Bodenwertes, der Flurstücks Nr. 22/1, der aktuell verfügbare Bodenrichtwert als Basiswert zugrunde gelegt.

4.1.2.2 Korrekturfaktoren

Die genannten bzw. zu benennenden, vom fiktiven Bodenrichtwert abweichenden Einflussfaktoren werden in der Bodenwertfindung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. In Bezug auf das beschriebene fiktive Richtwertgrundstück weist das Anwesen folgende Merkmale auf.

- Da der Quadratmeterwert eines Grundstücks umso größer ist je kleiner das Grundstück ist und umgekehrt, ist in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertA (Anhang 1) für das bebaute Grundstück eine korrespondierende Größenkorrektur vorzunehmen:

GFZ 1,2 des BRW = Korrekturfaktor $1,067/1,07 = 0,9967$ bei einer Objekt-GFZ von 1,19 bzw.

$1,2357/1,07 = 1,1542$ bei einer Objekt-GFZ von 1,78

- Grenzlagen und mangelnde Umgriffe an der Hauptstraße werden zum Stichtag kalkulatorisch mit 10 % Abschlag in die Berechnung gebracht.

⁵ Den Gutachterausschüssen kommt aufgrund ihrer besonderen Fachkenntnisse und ihrer Ortsnähe eine hohe Kompetenz zur Feststellung eines Bodenrichtwerts zu. Die Bodenrichtwerte werden in einem besonderen Verfahren gem. § 196 BauGB durch den örtlichen GAA (§ 192 BauGB) ermittelt. Ausgangsmaterial für die Ermittlung sind Daten der Kaufpreissammlung sowie sonstige Informationen der örtlichen Ermittlung. Hierzu zählen u.a. Bauleitpläne, Daten über Art und Umfang der Erschließung, Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben, Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen, Bodengütekarten, Ergebnisse der Bodenschätzung, Satzungen nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 (BauGB) zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten etc.



- Die positive Ausrichtung des Kopfhauses am Dorfkern wird als wörtlich vertretbar⁶ werterhöhend mit skalierten 5 % Zuschlag angenommen.

4.1.3 Bodenwertermittlung

4.1.3.1 Bodenwertermittlung Kopfhaus

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	280,00 €	bei GFZ 1,2	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1,1542	323,18 €	bei GFZ 1,78	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		-10,00%	-32,32 €	fehlende Umgriffe
Dimension des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	s. GFZ Anpassung
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	-
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	inkl.
Belichtungsverhältnisse		5,00%	16,16 €	Ostausrichtung
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		0,00%	0,00 €	s. abw. Lage-Eigensch.
Summe Ab-/Zuschläge		-5,00%	-16,16 €	
Bodenwert je m²			307,02 €	
Bodenwert je m² ohne Baurechtsanteil			153,51 €	

Für den Bereich des Kopfhauses errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv und vorläufig ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 307,02 €/m² bzw. 153,51 €/m² ausschließliches Nutzungsrecht des Gartenstreifens / Südseite.

⁶ Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %).



4.1.3.2 Bodenwertermittlung Stallhaus

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich			
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	280,00 €	bei GFZ 1,2
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,9967	279,08 €	bei GFZ 1,19
Korrektur-Faktoren	Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag	0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes	-10,00%	-27,91 €	fehlende Umgriffe
Dimension des zu bew. Grundstücks	0,00%	0,00 €	s. GFZ Anpassung
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks	0,00%	0,00 €	-
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)	0,00%	0,00 €	inkl.
Belichtungsverhältnisse	0,00%	0,00 €	-
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)	0,00%	0,00 €	-
Summe Ab-/Zuschläge	-10,00%	-27,91 €	
Bodenwert je m ²		251,17 €	
Bodenwert je m ² ohne Baurechtsanteil		125,58 €	

Für den Bereich des Stallhauses errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv und vorläufig ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 251,17 €/m² bzw. 125,58 €/m² ausschließliches Nutzungsrecht des Gartenstreifens / Südseite.



4.1.4 Bodenwertanteil des Anwesens

Bodenwert - Volleigentum, zzgl. Nutzungsrechte, unbelastet;

Flst-Nr. 22/1

Kopfhaus	mit	427 m ²	zu	307,02 €/m ² =	131.096 €	
Garten Kopfh.	mit	75 m ²	zu	153,51 €/m ² =	11.513 €	142.609 €
Stallhaus	mit	410 m ²	zu	251,17 €/m ² =	102.979 €	
Garten Stallh.	mit	60 m ²	zu	125,58 €/m ² =	7.535 €	110.514 €
Grundstücksfläche:		972 m ²		Bodenwert =	253.124 €	
					Bodenwert gerundet =	253.000 €

1 / 837

Eigentumsanteile ergeben
eine Bodenwert von

=

302,27 €/m²

Zum Wertermittlungstichtag errechnet sich für das voll erschlossene, bebaute Anwesen Denkmalstraße 2, Flurstück Nr. 22/1, in 84428 Ranoldsberg, ein vorläufiger Bodenwertanteil von gerundet 253.000 Euro bzw. 302,27 €/m² Eigentumsfläche (≠ Grundstücksfläche).

Der Stallhausbereich kann vorläufig mit einem Nennwert von rd. 110.000 Euro als marktgängig angenommen werden.



4.2 Substanzwertverfahren

4.2.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten

Bei der Bauwertermittlung werden keine Reproduktionskosten sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Wertansätze werden dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes mitsamt den Anwendungshinweisen entnommen. Die Baukostenkennwerte der NHK sind in €/m² angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand 2010.

Zur Anwendung der „Normalherstellungskosten 2010“ sind lokale Sachwertfaktoren (SWF) unabdingbar. Im Rahmen des notwendigen Kongruentseins mit den sonstigen Parametern wie BRW/Nutzungsmaße etc. sind diese vom örtlichen Gutachterausschuss zu ermitteln. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss Mühldorf verfügt über SWF.

Relativ zur gegebenen Ausprägung des Wohnhauses erfolgt ein Abvergleich der SWF/Sachwertverfahren durch das Parallelverfahren der Ertragswertermittlung, da das Kopfhaus auch im vorherrschenden Zustand vermietbar ist.



4.2.2 Substanzwerte per Normalherstellungskosten

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Wohnhauses

Grunddaten Kopf-/Wohnhaus Denkmalstraße 2, 84428 Ranoldsberg

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	1.098 m ²
Baujahr des Gebäudes:	1982

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Wohnhaus	Typ 2.12
Ausstattungsstandard:	Ø 2,3

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten): 646 €/m²

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für

Korrekturfaktor

- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 646 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	Januar 24
(Basisjahr 2010 = 90,6):	90,6

164,50

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag 1.173 €/m² BGF

Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010) 0% 0 €/m² BGF

Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten: 1.173 €/m² BGF

Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag inklusive Baunebenkosten: 1.288.000 €

+ Neuwert Nebengebäude (pauschal):

Neuwert am Wertermittlungstichtag, insgesamt: 1.288.000 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer	28 Jahre
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-60%

-772.800 €

Zeitwert der baulichen Anlagen: 515.200 €

Zeitwert der Außenanlagen (pauschal): 0,0% Anteil 0 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen (): 0 €

Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert) 0 €

Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen: 515.200 €



4.2.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Stallgebäude keiner

4.2.3 Ergebnisse der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt für das Grundstück Denkmalstraße 2 in 84428 Ranoldsberg – Flurstück Nr. 22/1 – zu folgendem Ergebnis:

Sachwert (Zusammenstellung)

Bodenwert:	253.124 €	32,94%	
Bauwert Wohnhaus:	515.200 €	67,06%	
Bauwert Stallgebäude:		0,00%	
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	768.324 €		100,00%
Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:	770.000 €		

Das Sachwertergebnis von rd. 770.000 Euro besteht aus rd. 1/3 Bodenwertanteil und rd. 2/3 Gebäudewertanteil.

4.2.4 Sachwertfaktorisierung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 ImmoWertV 2021).

Für Wohnhäuser und insbesondere Kopfhäuser der vorliegenden Art stehen keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Im ländlichen Raum ist ein Verhältnis von 1 zu 1 gängig. Der zum Bodenwertanteil unverhältnismäßige Gebäudewertanteil (1 zu 2) basiert auf der überdurchschnittlichen Bebauung. Unverhältnismäßige Bebauungen bleiben regelmäßig unter- bzw. unvergütet.



Eine evtl. Faktorisierung kann somit nur im Abvergleich mit dem Ertragswert des Objektes erfolgen. Der Unterschied besteht dabei dass die Restnutzungsdauer in der Fremdnutzung/Vermietung eines Altbestandes regelmäßig über einer Restnutzungsdauer einer Eigentüternutzung liegt.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (vgl. § 31 (1) ImmoWertV 2021) ergibt. Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert zu vermindern.

Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor), der sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt, zu multiplizieren.

Der sich so ergebende Ertragswert ist gegebenenfalls noch um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.

4.3.2 Ertragswertfaktoren

4.3.2.1 Abhängigkeit der Miethöhe von der Größe

Wohnungsgröße und relativer Mietwert stehen in einem funktionalen Zusammenhang: Bei einer Referenzgröße 1 bei 70 m² sinkt der Umrechnungskoeffizient auf die Hälfte bei mehr als 300 m². Der gleiche Verlauf ist für Häuser (ab einer Ankergröße von 150 m²) anzunehmen. Bei 550 m² ist der Auslauf oder Flachung entlang der X-Achse mit 0,5 gegeben.



4.3.2.2 Abhängigkeit der Miethöhe vom Alter

Baujahr und Mietwert stehen ebenfalls in einem funktionalen Zusammenhang.

Der mittlere Koeffizient für Bauten vor 1925 liegt bei einem Faktor von 2/3 bzw. 0,66.

4.3.2.3 Hausmietzins

Im vierten Quartal 2024 liegt der durchschnittliche Mietpreis Bayern bei ca. 10 €/m². Dieser Quadratmeterpreis gilt auch als mittlerer Angebotspreis für Häuser. Im vierten Quartal 2024 ist die durchschnittliche Angebotsmiete in Buchbach mit 9,61 €/m² in den Makler-Portalen recherchiert.

Der mittlere Hauspreis ist zum Jahresende in Mühldorf mit 10,73 €/m² für eine mittlere Netto-Wohnfläche von 150 m² darstellbar.

4.3.2.4 Objekt-Rohrertrag

Die Hausmiete für das Denkmal, wie es liegt und steht zum Stichtag, wird angenommen mit einer mittleren, ortsüblichen Vergütung von 10,50 €/m². Abzüglich der empirisch anzusetzenden Größen- und Altersfaktoren errechnet sich eine Eingangsverzinsung von 10,50 €/m² Wohnfläche x 0,5 (Größe) x 0,5 (Alter) = 2,625 €/m² Wohnfläche;

2,625 €/m² Wfl. x 550 m² Wfl. = 1.443,75 Euro Monatsmiete.

1443,75 € mtl. x 12 Monate = 17.325 Euro Jahresmiete.

4.3.2.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Mietausfallwagnis- und Betriebskosten zusammen (§ 32 ImmoWertV 2021). Vor dem Hintergrund der Vertragsfreiheit mit der Umlage-Fähigkeit sämtlicher Bewirtschaftungskosten inklusive einer Mietausfall-Versicherung (neben den Betriebskosten) auf Mieter als Besitzer, sind für das Eigentum/Eigentümer keine nennenswerten oder nur symbolische Bewirtschaftungskosten einer Platzhalterfunktion der Bewertung zurechenbar. Aufgrund der kompletten Umlegung bei Grundstücksverpachtungen erfolgt ein Platzhalter-Ansatz von 1 %.



4.3.2.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich per Miete verzinst wird.

Dieser Zinssatz richtet sich zunächst nach der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch nach der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft.

Unter der Annahme der objektspezifischen Relation 1/3 Grundstückskostenanteil zu 2/3 Baukostenanteil errechnet sich für den Bodenwertanteil eine tatsächliche Verzinsung von 5.775 Euro p.a. oder rd. 2,28 % p.a.

4.3.2.7 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird aufgrund der Nutzbarkeit der bestehenden Ausstattung in der Vermietung die bisherige Nutzungsdauer als praktisch wiederholbar mit 42 Jahren Restnutzungsdauer übernommen.

Parallel dazu wird die gleiche Rechnung mit 28 Jahren gemäß kalkulatorischer Restnutzungsdauer / ImmoWertA aus dem Sachwertverfahren ausgeführt.



4.3.3 Ertragswertermittlung

4.3.3.1 Ertragswert mit 42 Jahren Restnutzungsdauer

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche oder Stück	Miete je Einheit und Monat	Jahr	Miete insgesamt p.a.
Kopfhaus	Wohnhaus	550,00 m²	2,63 €/m²	12	17.325 €
Garagen	PKW			12	
Unterstand	PKW			12	
Stellplätze	PKW			12	
Summe				=	17.325 €
./. Bewirtschaftungskosten		1%	pauschal	=	-173 €
Jahresreinertrag				=	17.152 €
./. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		2,28% aus	253.124 €	=	-5.771 €
Jährlicher Gebäudereinertrag				=	11.381 €
x Vervielfältiger	bei 2,28% Zins	/ 42 Jahren Restnutzungsdauer:		=	26,84
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände				=	0 €
Gebäudeertragswert				=	305.496 €
+ Bodenwert				=	253.124 €
Ertragswert				=	558.620 €
Ertragswert gerundet				=	560.000 €

Bei einer internen Verzinsung von 2,28 % unter einer sogenannten zu-Tode-Vermietung errechnen sich insgesamt 560.000 Euro (Ertragswert).



4.3.3.2 Ertragswert mit 28 Jahren Restnutzungsdauer in Eigennutzung

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche oder Stück	Miete je Einheit und Monat	Jahr	Miete insgesamt p.a.
Kopfhaus	Wohnhaus	550,00 m²	2,63 €/m²	12	17.325 €
Garagen	PKW			12	
Unterstand	PKW			12	
Stellplätze	PKW			12	
			Summe	=	17.325 €
./. Bewirtschaftungskosten		1%	pauschal	=	-173 €
			Jahresreinertrag	=	17.152 €
./. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		2,28% aus	253.124 €	=	-5.771 €
			Jährlicher Gebäudereinertrag	=	11.381 €
x Vervielfältiger	bei 2,28% Zins	/ 28 Jahren Restnutzungsdauer:		=	20,53
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände				=	0 €
			Gebäudeertragswert	=	233.632 €
			+ Bodenwert	=	253.124 €
			Ertragswert	=	486.756 €
			Ertragswert gerundet	=	490.000 €

Bei einer internen Verzinsung von 2,28 % unter der Annahme einer linearen Restnutzungsdauer von 28 Jahren errechnen sich insgesamt 490.000 Euro (Ertragswert).



4.3.4 Ertragsfaktorisierung

Kaufwert / Jahresrohertrag als Vergleichsmittel

Neben den „Sachwertfaktoren“ ermittelte der Gutachterausschuss lokale „Ertragsfaktoren“ für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die sogenannte Maklerformel oder „Mietenmultiplikator“ gibt als Rohertrags-Vervielfältiger das Verhältnis zwischen Netto-Kaufpreis und Jahres-Kaltmiete wieder:

$$EF = KP/RO;$$

Ertragsfaktor oder Rohertragsvervielfältiger = bereinigter Kaufpreis / Jahresrohertrag;

Die jüngsten, für 2021, lokal ermittelten Fälle, liegen alle über dem Multiplikator von 30, wobei ein Kauffall einen Ertragsfaktor größer 50 aufweist.

Der mittlere Ertragsfaktor ist mit 35,2 ausgewiesen innerhalb einer Spanne von 18,0 bis 52,0 als Vielfaches der Jahresmiete (brutto). Die Standardabweichung beträgt +/- 9,6.

Für das Objekt wird, vor dem Hintergrund der schrumpfenden Wirtschaft, der abgerundete Mittelwert der beiden projizierten Restnutzungsdauern [(42 Jahre + 28 Jahre)/2 = 35; abgerundet 30] zum Bewertungszeitpunkt als realistisch angenommen:

$$17.325 \text{ Euro Jahres-Rohertrag} \times 30 \text{ Jahre} = 519.750 \text{ Euro};$$



5. Verkehrswert, Aussagen und Plausibilität

Ergebnisse der Bewertungsverfahren für das Flurstück Nr. 22/1:

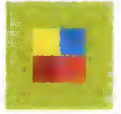
Sachwert:	768.324 €
Sachwert gerundet:	770.000 €
Ertragswert 42:	558.620 €
Ertragswert 42 gerundet:	560.000 €
Ertragswert 28:	486.756 €
Ertragswert 28 gerundet:	490.000 €
Ertragsfaktorwert, min. 30:	519.750 €
Ertragsfaktorwert, Ø 30, gerundet:	520.000 €
Ø (inkl. Substanzwerte):	584.181 €
Ø (exkl. Substanzwerte):	522.521 €

Die bewertungsrechtlich ermittelten Spannenwerte liegen zwischen 486.756 Euro und 768.324 Euro. Unter gleicher Gewichtung der drei sprichwörtlich erträglichen Ergebnisse ergibt sich unter gleicher Gewichtung ein rechnerischer Mittelwert von 522.521 Euro; gerundet 520.000 Euro.

Besondere objektspezifische Merkmale

Der Aufwand etwaiger individueller Schönheitsreparaturen ist unter dem Aspekt Kleinreparaturen der Mieter mitsamt individueller Umgestaltungen und Dekorationen von Böden, Wänden und Decken etc. nicht weiter zu berücksichtigen. Das Objekt ist im vorherrschenden Vermietermarkt jederzeit platzierbar wie es liegt und steht. Sämtliche Kosten sind umlegbar.

Schönheitsreparaturen sind i.d.R. bis 8 % des Mietzinses Mietersache. Risikoabschläge für etwaige unbekannte Schäden im Gebäudeinneren erscheinen somit spekulativ. Sie bleiben auch deshalb unberücksichtigt.



Der Sachwert scheidet praktisch aus, weil kein Käufer die über 500 Jahre alte Substanz bezahlen wird, sondern die Wirtschaftlichkeit, die vergleichbare Ertragsfähigkeit des Objekts, die es langfristig sichern können.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ergibt sich für das mit einem Wohnstallhaus einer ehemals zu Kloster Gars gehörigen Hofanlage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 22/1 der Gemarkung Ranoldsberg (MÜ), zum Wertermittlungstichtag am 01.12.2024 ein **Verkehrswert (Marktwert) von gerundet**

520.000 Euro.



6. **Schlusswort**

Das bebaute Grundstück des Flurstücks Nr. 22/1 der Gemarkung Ranoldsberg, wird zum Wertermittlungstichtag am 1. Dezember 2024 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

520.000 €

(in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro).

Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbesichtigung nicht gegeben.

Das Grundstück / Flurstück konnte von mir am 16. Oktober 2024 teilweise besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Kopfhauses war nur stellenweise möglich. Die Besichtigung des Stallhauses war nicht möglich.

Das vorstehende Gutachten wurde von mir, dem Unterzeichnenden, nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Die dem Gutachten beigegebenen Anlagen sind Bestandteil desselben und dienen der ergänzenden Erläuterung des voran Geschriebenen.

München, 01. Dezember 2024

Der Sachverständige
Hermann Fenis



Anlage 1: Fotodokumentation

Nachstehende Aufnahmen wurden von der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Mühldorf zur Verfügung gestellt.

Gebäudeschäden Stallhaus



