

# Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Mitglied im Bundesverband Deutscher  
Grundstückssachverständiger BDGS

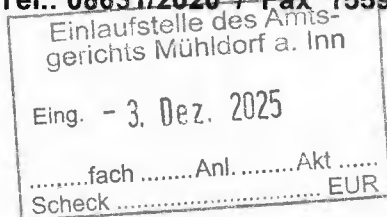
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Hauptbüro Mühldorf  
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Zweignbüro Passau  
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Tel.: 08631/2020 / Fax 15591

Funk: 0174/5977755



## Gutachten

für das **Zweifamilienwohnhaus** mit integriertem ehem. **Bunker**, PKW-Garage, Carport-Anbau und Garten-/Gerätehütte, in **84478 Waldkraiburg** „Graf-Reden-Straße 1“, auf Flur-Nr. **1203**, Gemarkung Waldkraiburg, Landkreis Mühldorf a. Inn

---

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

**in Sachen**

**AZ K 3/25**

**wegen**

Zwangsversteigerung

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 28.November 2025**

---

Dieses Gutachten vom 28.November 2025 umfasst 37 Seiten und Anlagen

### Anlagen

3 Lagepläne  
4 Luftbilder  
4 Ortsplanauszüge  
2 Flächennutzungsplanauszüge  
9 Bauplanunterlagen  
29 Fotofarbkopien

### **1. Ausfertigung**

## Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss und mit Schreiben vom 09.05.2025 (AZ K 3/25) beauftragt, für die vorbezeichneten Liegenschaft Flur-Nr. **1203** der Gemarkung Waldkraiburg, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Eine Ortsbesichtigung mit Aufmessungen erfolgte am 23. Oktober 2025 im Beisein der Eigentümer und eines Rechtsanwaltes einer der Parteien.

Der Miteigentümerin wurde die Innenbesichtigung der EG-Wohnung vom Miteigentümer, der diese EG-Wohnung derzeit bewohnt, verweigert.

Der anwesende Rechtsanwalt war bei der gesamten Ortsbesichtigung zugegen.

Diesem Gutachten liegen in Anlehnung zugrunde:

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

Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

## Grundbuch

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des  
Amtsgerichts Mühldorf a. Inn  
Grundbuch von Waldkraiburg  
Gemarkung Waldkraiburg  
Band **170** Blatt **5288**

## Erste Abteilung - Eigentümer -

### Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

Lfd.BV.Nr.	Flur-Nr.	Bezeichnung	Größe/m <sup>2</sup>
3	1203	Graf-Reden-Straße 1, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Gebäude- und Freifläche	563 m <sup>2</sup> =====

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

1	3	Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800; gem. Bewilligung vom 18.7.1953 eingetragen am 17.2.1954; von Bd. 15 Bl. 399 übertragen am 25.6.1982.
2	3	Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer der Flst. 1166 Gemarkung Fraham; Gleichrang mit II/3,4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 15 Bl. 399 übertragen am 25.6.1982.
3	3	Abwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1169/2; Gleichrang mit II/2, 4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 15 Bl. 399 übertragen am 25.6.1982.
4	3	Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagen-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für die Deutsche Telekom AG, Bonn; Gleichrang mit II/2, 3; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 15 Bl. 399 übertragen am 25.6.1982; mit Ersuchen vom 03.04.1998, eingetragen am 27. April 1999.
7	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf, AZ: <b>K 3/25</b> ); eingetragen am 26.02.2025.

### **Art der Nutzung**

Flur-Nr. **1203**: Zweifamilien-Wohnhaus (EG-Bausubstanz Mitte besteht teils aus aus Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg) mit PKW-Garage, Carport-Anbau, Garten-/Gerätehütte und Gartenland.

### **Miet-, Pacht-, Nutzungsverhältnisse**

Die EG-Wohnung des Zweifamilienhauses „Graf-Reden-Straße 1“ auf Flur-Nr. **1203** wird derzeit von einem Miteigentümer bewohnt und die OG-Wohnung steht leer. Eine Fremdvermietung besteht nicht.

### **Grenzen**

Beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühl-dorf am Inn, wurde geprüft, ob die zu bewertenden Grundstücke innerhalb ihrer Grenzen bebaut sind; Grenzüberbauungen konnten nicht festgestellt werden. Nach Auskunft des Vermessungsamtes können exakte Feststellungen von Über-bauten allerdings nur durch örtliche Bestandsaufnahmen durch das Vermessungs- amt ermittelt werden.

### **Denkmalschutz**

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. **1203**, Gemarkung Waldkraiburg, stehen nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Waldkraiburg sowie des Landratsamtes Mühl-dorf a. Inn nicht unter Denkmalschutz (Kein Einzeldenkmal) und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

### **Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand**

Das einzuwertende Grundstück Flur-Nr. **1203** der Gemarkung Waldkraiburg ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus-gewiesen und liegt gemäß § 34 BauGB „Innerhalb eines in Zusammenhang bebauten Ortsteils“ und somit im „Innenbereich“. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Gebietsbereich nicht.

## Grundstückszustand und Lage

Die zu bewertende Liegenschaft Flur-Nr. **1203** der Gemarkung Waldkraiburg befindet sich im nord-/nordwestlichen Einzugsbereich der Stadt Waldkraiburg. Der nordöstliche Grundstücksbereich ist mit einem teilunterkellerten Zweifamilienwohnhaus bebaut.

Bei dem mittigen Gebäudeteil des Erdgeschosses (im beigefügten Bauplan grau gekennzeichnet) handelt es sich um einen ehemaligen Bunker aus dem 2. Weltkrieg.

1962/63 erfolgten bei diesem Bunker An- und Aufbaumaßnahmen, wobei der östliche Anbau, wie auch der Bunker, keine Unterkellerung und der westliche Anbautrakt eine Unterkellerung aufweist.

Im Zuge dieser Baumaßnahmen wurde der Bunkerbereich zu Wohnzwecken ausgebaut und der gesamte Gebäudekomplex aufgestockt, sodass sich im Erd- und im Obergeschoss je eine abgeschlossene Wohnung befindet. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient als Speicherraum.

An die Südostgiebelseite des Wohngebäudes wurde 2016 ein Carport angefügt. Im nordwestlichen Grundstücksgartenbereich befindet sich noch eine Garten-/Gerätehütte in Holzbauweise, dessen Baujahr unbekannt ist.

Das Zweifamilienhausgrundstück Flur-Nr. **1203** grenzt im Süden, Osten und Westen an nachbarliche Wohnanwesen und im Norden an die öffentliche „Graf-Reden-Straße“.

Der unbebaute Grundstücksteil bildet im Norden Hofraum mit Hauszugang und Garageneinfahrt, im Südosten die Carportzufahrt sowie im Süden und Westen reines Gartenland.

### Lagemerkmale des Ortes:

Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit etwa 26.800 Einwohnern ist Waldkraiburg nach Rosenheim die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion Südostoberbayern und eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern.

Waldkraiburg gehört zu der Tourismusregion Inn-Salzach.

Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Alpenvorland, etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München–Salzburg und Landshut–Rosenheim.

An die Stadt Waldkraiburg grenzen im Norden das gemeindefreie Gebiet des Mühldorfer Harts und die Gemeinde Ampfing, im Nordosten die Kreisstadt Mühldorf am Inn, im Osten die Gemeinde Polling und im Süden der Markt Kraiburg am Inn. Im Südwesten Waldkraiburgs liegt die Gemeinde Jettenbach, im Westen die Gemeinde Aschau am Inn. Im Nordwesten teilt sich Waldkraiburg auch mit Heldenstein ein kurzes Stück Gemeindegrenze.

Von der Landeshauptstadt München ist die Stadt Waldkraiburg ca. 65 km entfernt; diese ist über die B12, bzw. über die A 94, in ca. 50 – 60 Min. Fahrzeit zu erreichen. Die Stadtgemeinde Waldkraiburg hat 18 Stadtteile: Asbach, Au, Ebing, Föhrenwinkel, Froschau, Hart, Hausing, Holzhausen, Innthal, Lindach, Moos, Niederndorf, Pürten, Rausching, Sankt Erasmus, Stockham, Waldkraiburg und Wörth.

#### Im Ort:

Man startet vom Stadtplatz nach Nordosten Richtung Berliner Straße. Auf die Berliner Straße biegt man rechts ab, um anschließend gleich auf die Teplitzer-Straße nach links abzubiegen. Dieser folgt man nach Nordosten, und biegt dann nach links auf die Prießnitzstraße ein. Der Prießnitzstraße folgt man ca. 700 m grob nach Nordwesten, bis zur Kreuzung mit der Porschestraße. Hier biegt man nach links ab, Richtung Südwesten. Die direkt folgende Kreuzung mit der Graf-Reden-Straße erreicht man nach weiteren ca. 100 m; man biegt hier nach rechts, Richtung Nordwesten ab.

Nur wenige Meter (ca. 25 m) weiter, liegt das Bewertungsobjekt, und zwar direkt links (westlich) der Graf-Reden-Straße an. Ab dem Stadtplatz sind es gesamt ca. 1,7 km, für die Strecke benötigt man ca. 4 Autominuten.

Weiters kann man das Bewertungsobjekt auch wie folgt beschrieben erreichen: Man startet wieder vom Stadtplatz nach Nordosten Richtung Berliner Straße. Auf die Berliner Straße biegt man links ab, und folgt dieser nach Nordwesten bis zum Kreuzungsbereich mit der Adlergebirgsstraße. Hier biegt man links ab zum Berliner Platz und fährt dann hier nach rechts auf die Siemensstraße. Dieser folgt man, um nach ca. 600 m ab Stadtplatz nach rechts auf die einmündende Dieselstraße abzubiegen. Der Dieselstraße folgt man bis von rechts kommend die Porsche Straße einmündet. Hier biegt man nach rechts ab und folgt der Porsche Straße bis zur Kreuzung mit der Graf-Reden-Straße. An der Kreuzung biegt man nach links ab, nach ca. 25 m liegt das Bewertungsobjekt direkt links bzw. westlich der Graf-Reden-Straße an.

#### Verkehrslage:

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind als sehr gut zu bezeichnen. Busverbindungen gibt es nach München, zum Erdinger Großflughafen, nach Haag, Gars, Mühldorf am Inn, etc.. Der Bahnhof Waldkraiburg liegt an der Nahverkehrsstrecke Mühldorf – Wasserburg – Rosenheim und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient.

Die Bundesstraße B12 bzw. die Autobahn A94 (München – Passau) verläuft nördlich von Waldkraiburg, sie ist über die Staatsstraße St 2091 von Waldkraiburg in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 55 Autominuten über die A94 zu erreichen und zwar über Ampfing oder auch Aschau (B12). Der Großflughafen München / Erding ist von Waldkraiburg ca. 60 Autominuten entfernt.

### Infrastruktur:

In Waldkraiburg sind Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der Kunststoff- und Gummiverarbeitenden Industrie zu finden. Viele namhafte Firmen, Betriebe, haben ihren Sitz in Waldkraiburg. Die Stadt ist Teil des Bayerischen Chemiedreiecks.

Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich alle im nahen Bereich der Stadt Waldkraiburg selbst, vor allem aber im Stadtzentrum. Es sind zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe jeder Größe, sowie unterschiedlichster Art in Waldkraiburg niedergelassen.

In Waldkraiburg stehen jungen Familien insgesamt sechs Kindergärten zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei Kinderhorte und zwei Kindertagesstätten. Des Weiteren gibt es vier Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Im Haus der Jugend befindet sich außerdem auch die Nachmittagsbetreuung. Ferner unterhält die Stadt eine Sing- und Musikschule im Haus der Kultur sowie die Stadtbücherei im Haus des Buches. Für die Erwachsenenbildung steht eine Volkshochschule zur Verfügung.

An kulturellen Einrichtungen sind zu erwähnen:

Stadttheater, Haus der Kultur, Haus des Buches;

Mehrere Kirchen (evangelisch, katholisch) sind vor Ort;

Zudem sind vorhanden:

Bischof Neumann-Haus mit Sozialstation, Rotes Kreuz Haus mit Pflege- und Notfallstandort sowie ein Jugendzentrum.

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

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Zu erwähnen das Waldbad, das Raiffeisen Kletterzentrum, sowie das Jahnstadion mit zugehörigen oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlagen.

Die Stadt Waldkraiburg besitzt zudem kleinere „grüne Inseln“, wie Westpark, Nord- und Ostpark sowie Stadtpark.

### Allgemein:

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Mühldorf am Inn
Höhe	bis 436 ü. NHN
Fläche:	21,56 km <sup>2</sup>
Einwohner	Circa 26.800 Einwohner Eine eindeutige Tendenz ist nicht zu verzeichnen.
Bevölkerungsdichte:	1136 Einwohner je km <sup>2</sup>
Stadtgliederung:	18 Stadtteile

### **Inventar / Bewegliche Gegenstände**

Die im Wohnhaus befindlichen Einbauküchen sind nach Angabe ca. über 20 Jahre alt und bleiben daher ohne Wertansatz.

### **Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen**

Die im Osten an der Wohnhausliegenschaft Flur-Nr. **1203** direkt vorbeiführende öffentliche Straße ist ausgebaut, befestigt, asphaltiert und einseitig mit einem Gehweg sowie mit Straßenbeleuchtung versehen.

Es handelt sich hierbei um die „Graf-Reden-Straße“.

Das Wohnhausanwesen „Graf-Reden-Straße 1“ ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom und Erdgas angeschlossen.

### **Erschließung/Erschließungskosten**

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

### **Wohnwert / Vermietbarkeit**

Relativ ruhiger Wohncharakter; Mittlerer Wohnwert; Normale Vermietbarkeit, Grundrißanordnung und insbesondere Ausstattungsmerkmale erfüllen trotz Altbaucharakter zeitgemäß die wohnfunktionalen Bedürfnisse.

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

Balkon nach Süden orientiert, PKW-Garage und Carport vorhanden; Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straße.

## Baujahr

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

Erdgeschoss Mitte: Ursprünglich **Bunker** aus dem 2. Weltkrieg (um 1940).

1962 Eingabeplan zum An- und Aufbau eines Bunkers;  
(Genehmigt am 16.6.1963; Bauplanverz.Nr. 60/63).

**Fertigstellung 1963.**

Um 2004 Erneuerung der Heizanlage (Heizkessel, Brenner und Boiler);

Um 2008 Einbau neuer Kunststofffenster-/Balkontüre mit Isolierverglasung  
und teils Erneuerung der Fußbodenbeläge im OG.

2012 Eingabeplan zur Errichtung eines Carports

(Genehmigt am 8.1.2013; Bauplan-Nr. 431-236/12).

Fertigstellung um 2016.

Garten-/Gerätehütte: Nicht genau bekannt.

## Gebäudezustand (Reparaturanstau/Fertigstellung)

(Wesentliche Baumängel und Bauschäden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung):

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen usw.) vorgenommen wurde. Ebenso sind keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädliche Baumaterialien und Altlasten durchgeführt worden.

Der für die Objektbewertung beauftragte Sachverständige hat bei der Wertermittlung zwar den Gesamtzustand zu beurteilen und in das Gutachten einfließen zu lassen, aber eine exakte Feststellung der bestehenden einzelnen Bauschäden und insbesondere deren Ursachenerforschung und Behebung liegen nicht in seinem Aufgaben- und Fachkompetenzbereich. Dies wäre Sache eines speziellen Bauschadensgutachters.

## Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Carport-Anbau

### Treppenhaus:

Die Durchgangshöhe zwischen den Treppenlaufplatten sind teils zu gering und entsprechen nicht den üblichen Mindestanforderungen.

### Fassadenelemente Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss sind primär alte Holzfenster verbaut, diese stammen wohl noch aus dem Baujahr 1962 / 1963. Diese Holzfenster weisen teils starke Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf. Außenseitig sind sie vor allem im unteren Bereich stark abgewittert. Dies bedingt Anstrichschäden, etc.. An den Eckverbindungen klaffen teils Fugen auf, d. h., Wassereintritt ist hier gegeben. Die Fensterflügel lassen sich teils schwer schließen, sind schwergängig, sie schließen nicht dicht ab, Winddichtigkeit ist somit nicht gegeben. Beim Wohngebäude sind zwei Fassadenelemente mit Glasbausteinen vorhanden. Diese sind nicht mehr zeitgemäß, da diese nur eine geringe Wärmedämmung aufweisen.

### Fassaden, Putz und Anstriche:

Bei allen Fassaden sind am Putz, in Rissbreite kleine, jedoch sehr lange Risse erkennbar. Allseitig ist Sockelfeuchtigkeit vorhanden, dies bedingt vor allem im unteren Bereich Putzabplatzungen bzw. Abblätterungen, einhergehend mit entsprechenden Anstrichschäden.

An der nordwestlichen Giebelfassade sind großflächige Putzschäden, auch mechanischer Art vorhanden.

### Fassaden, Installationen:

An der südwestlichen Trauffassade, als auch an der nordwestlichen Giebelfassade sind Aufputzleitungen (Elektro) verlegt, diese sind wohl „provisorischer“ Art.

### Dachgeschoss, Installationen:

Im Dachgeschoss sind Installationen (Elektro) auf der Rohdecke offen verlegt. Dies behindert die Nutzung des Dachgeschosses als Speicherraum erheblich.

### Balkon:

Dieser erstreckt sich an der südwestlichen Trauffassade. Es ist eine Stahlbetonkragplatte gegeben. Der Balkon ist mit Fliesenplatten belegt, vermutlich aufgemörtelt, bzw. geklebt. Die Fliesen stehen randseitig über. An den kurzen, als auch der vorderen Stirnseite der Platte zeigen sich teils markante, horizontale Risse. Auch sind hier deutliche Ablaufspuren im Fugenabstand der Fliesen gegeben. Daraus resultierend ist die Kragplatte bereits geschädigt. Ursache ist wohl eine fehlende Abdichtung oder auch das Fehlen einer geregelten Wasserableitung.

### PKW-Garage, Innenbereich:

Im Garagenraum des Erdgeschosses ist Rohbeton / Rohestrich gegeben. Dieser ist durch Tausalzbelastung geschädigt, ebenso sind die angrenzenden Wände geschädigt. Aufsteigende Feuchtigkeit, verbunden mit Salzausblühungen, Putzrisse, Putzabblätterungen, -abplatzungen, einhergehend mit Anstrichschäden sind gegeben. Die Winkelschwelle des Garagentores ist abgenutzt, verrostet und entsprechend schadhaft.

### Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Heute übliche Anforderungen werden bei weiten nicht erreicht. Beispiele:

- Die oberste Geschossdecke (Decke über OG) ist völlig ungedämmt, auch im Bereich des Dachquerschnitts ist keinerlei Dämmung gegeben.
- Im Erdgeschoss sind baufällige Holzfenster verbaut. Diese sind verbraucht, abgenutzt und nicht mehr winddicht. Zwei Fassadenelemente bestehen aus alten Glasbausteinen mit nur wenig Wärmedämmung.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

## Außenanlagen:

Das Bewertungsgrundstück ist zu begehen bzw. zu befahren direkt von der anliegenden Graf-Reden-Straße aus. Ein Gehsteig, zugehörig zur Graf-Reden-Straße, verläuft direkt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Dieser Gehsteig ist ab der südwestlichen Grundstücksecke bis auf Höhe der nördlichen Gebäudeecke abgesenkt. Der Bereich zwischen Gehsteig und Wohngebäude bzw. Carport ist mit Betonsteinpflaster belegt. Entlang den südöstlichen Grundstücksgrenzen, ab Gehsteig bis hin zur Nachbargarage (aufstehend auf dem benachbarten Grundstück Flst. 1203/1) ist ein Zaunsockel mit gemauerten Pfosten (Kunstfüllsteine) sowie Metallgitter gegeben. Zwischen Wohngebäude und östlicher Carportsäule ist ein zweiflügeliges Metallgittertor vorhanden.

Selbige Einfriedung ist auch an der nördlichen Gebäudeecke vorhanden, hier erstreckt sich diese ebenfalls bis zum Gehsteig. Ein Metallgittertor (Zugang zum Garten) ist hier integriert. Ab Einfriedung bis hin zur nordöstlichen Grundstücksecke ist eine Hecke vorhanden.

Im Bereich Carport sind Waschbetonplatten vorhanden. Entlang der südwestlichen Trauffassade, als auch der südwestlichen Giebelfassade des Carports erstreckt sich eine ca. 1,20 m breite Gred. Diese wird lediglich durch die betonierte Terrassenfläche am Wohngebäude unterbrochen. Gleiche Gred ist ab der westlichen Gebäudeecke entlang der nordwestlichen Giebelfassade vorhanden, und verläuft weiter entlang der Einfriedung bis zur Hecke. Vor der Hecke ist zudem noch ein kleiner Bereich gepflastert (z.B. für Mülltonnen). Die Gred ist mit Betonplattenbelag ausgeführt. Ab der westlichen Gebäudeecke gibt es ab der Gred eine Zuwegung zum überdachten Freiplatz der Gartenhütte. Der Freiplatz der Gartenhütte ist mit großflächigen Betonplatten belegt.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze, ab dem nordwestlichen Eck der Nachbargarage verläuft ein Stabgitterzaun bis hin zur südwestlichen Grundstücksgrenze. An den sonstigen Grundstücksgrenzen ist einfacher Maschendrahtzaun mit Betonsäulen vorhanden. Die Zugehörigkeit der Einfriedungen zum Bewertungsobjekt konnte nicht überprüft werden.

Einzelne Bäume sind im nördlichen Bereich des Grundstücks aufstehend. Auch ist eine (vorbeschriebene) Hecke gegeben, einzelne Sträucher im Bereich der Gartenhütte, sowie entlang den Grundstücksgrenzen. Ansonsten ist Rasenfläche vorhanden.

Die Außenanlagen, soweit einsehbar, werden ordnungsgemäß bewirtschaftet. Jedoch wirken vor allem die vorhandenen Pflasterbeläge – Zuwegungen / Zufahrten, Gred – verbraucht und abgenutzt.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- und Sickerschächte, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind zugehörig zu den Außenanlagen, diese stammen wohl primär aus dem Baujahren 1962 / 1963.

## Zusammenfassung

Das Zweifamilienhaus mit Bunkermittelteil im EG zeigt im Wesentlichen einen mittelmäßig bis normalen Unterhaltungszustand. Auf die beigefügten Fotos wird ergänzend verwiesen.

## **Wohngebäude, Grundrisse**

### **Kellergeschoss:**

Das Wohngebäude ist teilunterkellert, der Keller befindet sich ausschließlich im Bereich ab der nordwestlichen Giebelfassade bis hin zum Gebäudemittig liegenden, überbauten Bunker. Der Bunker selbst ist nicht unterkellert, folglich wurde bis zu dessen Fundamenten mit dem Kellergeschoss angeschlossen.

Das Kellergeschoss ist über die Geschoßstuppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Das Kellergeschoss besteht aus dem Treppenhaus, dem Flur und einem Wäsche-/Abstellkeller. Dieser Kellerraum liegt an der westlichen Gebäudeecke und das Treppenhaus an der nördlichen Gebäudeecke an. Vom Treppenhaus ist der Kellerflur aus zu begehen, dieser verläuft ab der nordöstlichen Längsfassade Richtung Keller-raum und liegt somit zwischen Treppenhaus und Bunkerfundamenten.

### **Erdgeschoss:**

Das Erdgeschoss ist über die Hauszugangstür an der nordwestlichen Trauffassade erreichbar. Man betritt das Treppenhaus, welches an der nördlichen Gebäudeecke anliegt.

Das Erdgeschoss ist sozusagen dreigeteilt, mittig befindet sich der alte Bunker, nordwestseitig, als auch südostseitig wurde hier angebaut. Nordwestseitig befindet sich das Treppenhaus, ein Schlafzimmer, sowie einen Teil des Flures. Über das Treppenhaus betritt man den Flurbereich, über letzteren erreicht man das Schlafzimmer, welches an der nördlichen Gebäudeecke situiert ist. Der Flur ist winkelförmig angeordnet, d. h. er wendet sich in den Bunker hinein. Innerhalb des Bunkers befindet sich an der nordostseitigen Längsfassade ein Bad / WC, sowie die Küche. Das Bad ist vom Flurbereich aus zu begehen, die Küche vom Wohnzimmer. Das Wohnzimmer liegt etwa mittig an der südwestseitigen Längsfassade an.

Dem Wohnzimmer außen vorgebaut und von diesem aus zu betreten ist eine betonierte Terrassenfläche. Südostseitig des Bunkers angebaut ist der Garagenraum; Dieser ist von Nordosten her zu befahren, über das Garagentor.

Hinter dem Garagenraum ist der Heizraum situiert, an der südlichen Gebäudeecke; Dieser ist von der südwestseitigen Trauffassade aus zu begehen. Im Erdgeschoss ist an der südöstlichen Giebelfassade ein Carport vorgebaut, dieses reicht bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze. Das Carport ist räumlich nicht unterteilt, er wird von Südosten her befahren, ist aber auch vom südwestseitigen Garten aus zu begehen.

### **Obergeschoss:**

Das Obergeschoss ist über das an der nördlichen Gebäudeecke situierte Treppenhaus zu begehen. Man betritt einen Gebäudemittig gelegenen Flur. Der Bunker, welcher ausschließlich erdgeschossig ausgebildet ist, ist durch das Obergeschoss direkt überbaut.

Vom Flur aus ist das Schlafzimmer aus zu begehen, es liegt hinter dem Treppenhaus, sowie an der westlichen Gebäudeecke an. Entlang der nordöstlichen Längsfassade ab Treppenhaus sind angeordnet, das Bad / WC, die Küche, das Esszimmer, sowie ein Kinderzimmer.

Das Bad / WC, als auch die Küche, sind direkt über den Flur aus zu erreichen. Das Wohnzimmer ist ebenso über den Flur zu begehen. Das Wohnzimmer erstreckt sich etwa Gebäudemittig entlang der südwestlichen Trauffassade, von hier hat man auch direkten Zugang zum Balkon. Das Esszimmer ist sowohl vom Wohnzimmer aus, als auch direkt von der Küche aus zu begehen. Dem Wohnzimmer südostseitig angeschlossen ist ein kleiner Flur. Über diesen erreicht man zwei Kinderzimmer, sowie ein Bad / WC. Die beiden Kinderzimmer liegen je an den Gebäudeecken der südöstlichen Giebelfassade an, dazwischen liegt der WC-/Duschraum.

### **Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss ist über das an der nördlichen Gebäudeecke situierte Treppenhaus zu begehen. Das Treppenhaus ist im Dachgeschoss abgemauert, ansonsten ist es räumlich nicht unterteilt. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und stellt daher kein Vollgeschoss dar.

### **Gartenhütte, Grundrisse**

#### **Erdgeschoss / Dachgeschoss**

Die Gartenhütte ist an der nordwestlichen Grundstücksecke situiert und erstreckt sich längs an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Der Gartenhütte profilgleich südöstlich vorgebaut ist ein überdachter Freiplatz. Über diesen ist die Gartenhütte zu betreten, diese ist räumlich nicht unterteilt.

### **Wohngebäude, Fassaden:**

- Nordöstliche Trauffassade (Längsfassade):

Mauerwerksfassade, mit abgesetztem Sockel. Ein Lichtschacht. Linksseitig im Bereich Erdgeschoss Garagentor, folgend drei stehende Fensterelemente. Rechtsseitig Gebäudezugang (Hauseingangstür) mit Zutrittspodest sowie Eingangsüberdachung. Im Obergeschoss linksseitig ein liegendes Fensterelement, folgend vier stehende Fensterelemente. Rechts ein stehendes Element mit Glasbausteinen (Treppenhaus) oberhalb der Eingangsüberdachung.

Dachvorsprung, ca. 1 m. Dachfläche mit schwarz engobierten Pfannen eingedeckt. Ein Kamin aufstehend. Ein Dachflächenfenster.

Dachentwässerung über Dachrinne, sowie stehende Rinnen. Stehende Rinne an der westlichen Gebäudeecke.

Der südöstlichen Giebelfassade vorgebaut ist ein Carport mit aufstehendem Pultdach. Links an der Grundstücksgrenze aufstehende Holzsäule. Lediglich das Giebeldreieck ist mit N+F-Brettern verschalt. Geringer Dachvorsprung, Ortgang mit Ortgangschindel und Ortgangverblechung.

- Südöstliche Giebelfassade:

Mauerwerksfassade, mit abgesetztem Sockel. Im Bereich Erdgeschoss links ein stehendes Fensterelement (Heizraum), rechts ein stehendes Element mit Glasbausteinen (Garagenraum). Im Obergeschoss Gebäudemittig ein stehendes Fensterelement, sowie im Dachgeschoss Gebäudemittig ein stehendes, kleines Fensterelement.

Geringer Dachvorsprung. Ortgang mit Ortgangschindel und Ortgangverblechung. Stehrinne links, an der Holzsäule.

Der Giebelfassade vorgebaut ist ein Carport, welches ab Fassade bis zur Grundstücksgrenze reicht. Es sind vier Säulen mit Kopfbändern, sowie Traufpfette vorhanden.

Geringer Dachvorsprung. Dachfläche (Pultdach) mit schwarz engobierten Pfannen eingedeckt. Dachentwässerung über Dachrinne.

- Südwestliche Trauffassade (Längsfassade):

Mauerwerksfassade, mit abgesetztem Sockel. Ein Lichtschacht. Rechtsseitig im Bereich Erdgeschoss Zugangstür zum Heizraum, folgend eine Terrassentür (Wohnzimmer), sowie zwei stehende Fensterelemente. Der Zugangstür zum Heizraum vorgebaut ein Zugangspodest, sowie zugehörig eine kleine Überdachung der Zugangstür. Der Terrassentür vorgebaut ist eine betonierte Terrassenfläche.

Im Obergeschoss rechts ein liegendes Fensterelement, folgend eine Fenster- / Fenstertürkombination (Balkonzugang), eine weiteres liegendes Fensterelement im Bereich Balkon, sowie linksseitig ein liegendes Fensterelement. Etwa Fassadenmittig auskragende Stb.-Balkonplatte, Balkon mit Stahlgeländer. Unterhalb Balkon, sowie unterhalb Dachvorsprung jeweils ausfahrbare Markise.

Dachvorsprung, ca. 1 m. Dachfläche mit schwarz engobierten Pfannen eingedeckt. Ein Kamin aufstehend. Ein Dachflächenfenster.

Dachentwässerung über Dachrinne, sowie stehende Rinnen an beiden Gebäudeecken.

Der südöstlichen Giebelfassade vorgebaut ist ein Carport mit aufstehendem Pultdach. Die südwestliche Giebelfassade des Carports erstreckt sich ab der südlichen Gebäudeecke bis hin zur südöstlichen Grundstücksgrenze. Diese ist komplett mit N+F Verbretterung verschalt, wobei eine Zugangstür zum Garten hier integriert ist. Geringer Dachvorsprung, Ortgang mit Ortgangschindel und Ortgangverblechung.

- Nordwestliche Giebelfassade:

Mauerwerksfassade, mit abgesetztem Sockel. Ein Lichtschacht mittig. Im Bereich Erdgeschoss mittig ein stehendes Fensterelement (Treppenhaus), ebenso im Obergeschoss mittig ein stehendes Fensterelement, sowie im Dachgeschoss Gebäudemittig ein stehendes, kleines Fensterelement.

Geringer Dachvorsprung. Ortgang mit Ortgangschindel und Ortgangverblechung. Stehrinne links.

### **Gartenhütte, Fassaden:**

Die Gartenhütte ist an der nordwestlichen Grundstücksecke situiert und erstreckt sich längs an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Der Gartenhütte profilgleich südwestlich vorgebaut ist ein überdachter Freiplatz.

Die Gartenhütte, als auch der Freiplatz sind in Holzständerbauweise erbaut, mit aufstehendem, einfachen Pultdach. Als Eindeckung ist Profilblech auf Lattung gegeben (Hütte), sowie Profilblech auf Osb-Platten (Freiplatz).

Der Freiplatz schließt sich der Gartenhütte profilgleich an, lediglich die Traufseite des überdachten Freiplatzes entlang der Grundstücksgrenze ist durch ein Brettergeflecht geschlossen, auch ist der Freiplatz durch die südwestliche Giebelfassade der Gartenhütte begrenzt. An der Gartenhütte ist allseitig senkrechte N+F Verbreiterung gegeben, lediglich an der südöstlichen Firstfassade sind auch Wellkunststoffplatten zur Belichtung verbaut. Vom Freiplatz ist die Gartenhütte über ein zweiflügeliges Holztür an der südwestlichen Giebelfassade zugänglich.

# BAUBESCHREIBUNG

## Wohngebäude mit integriertem ehem. Bunker, Garage und Carport-Anbau

- Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
- Carport: Eingeschossig.
- Art: EG-Mitteltrakt: Ehem. Bunker – sehr massive, konventionelle Bauweise, vermutlich gesamt in Stahlbeton.  
An- und Überbau des Bunkers: – konventionelle Bauweise, massiver Mauerwerksbau mit aufstehendem Satteldach; Teilunterkellerung massiv, in Stahlbeton.
- Carport: konventionelle Ständerkonstruktion in Holzbauweise.
- Fundamente, Bodenplatte: Bunker - Stahlbeton, Stampfbeton.  
An- und Überbau des Bunkers – Stahlbeton, Stampfbeton.
- Carport: Einzelfundamente in Stahlbeton (bei den Holzstützen). Bodenplatte nicht gegeben (Betonpflasterbelag).
- Außenwände: Bunker – Stahlbeton, beidseits verputzt.  
An- und Überbau des Bunkers – Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Teilunterkellerung mit Umfassungswände in Stahlbeton, Kellerinnenseitig verputzt.
- Carport: Stützenkonstruktion mit Längs- und Queraussteifungen im Verbund mit Trauf- und Firstpfette.
- Innenwände: Wohngebäude: Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt, in verschiedenen Stärken, tragend bzw. nicht tragend ausgebildet.
- Carport: Keine bestehend.
- Oberfläche der Außenwände: Putz mit Anstrich, außenseitig. Innenseitig Putz mit Anstrich, teils Fliesen.
- Carport: z. Teil ist die Ständerkonstruktion mit senkrechten N+F-Brettern, gehobelt, verkleidet.

Oberfläche der Innenwände:	Putz mit Anstrich, teils Tapete.
Decken, Unter- und Überzüge	<p>Über KG (Teilunterkellerung) – Stahlbetondecke.  Über Bunker EG – Stahlbetondecke.  Über EG, im Anschluss zum Bunkerteil: vermutlich Stahlbetondecken.  Über OG: Stahlbetondecke.  Über DG: Dachkonstruktion, mit Schalung, Lattung, Dacheindeckung.</p>
Oberfläche der Decken:	<p>KG: Stb.-rohdecke, gestrichen; Dämmplatten.  EG: meist geputzte Deckenuntersichten mit Anstrich, teils abgehängte Decken.  OG: meist geputzte Deckenuntersichten mit Anstrich, teils N+F-Bretter.  DG: im Treppenhaus Dachschrägenverkleidung mittels N+F-Brettern. Im Speicher Dachkonstruktion, darüber Dachschalung, Pappe, Lattung, sowie Dacheindeckung.</p> <p>Carport: über den Sparren des Pultdaches ist eine Sichtschalung gegeben.</p>
Treppen:	<p>In allen Geschossen geradläufige Stahlbeton-Treppenläufe mit Zwischen- und Hauptpodesten. Treppenlaufuntersichten u. Podestuntersichten im KG Rohbeton mit Anstrich, ansonsten Putz mit Anstrich. Kunststein an Tritt- und Setzstufen, sowie als Podestbelag. An den Treppenaugen / an den Treppenläufen schmiedeeisernes, gestrichenes Geländer mit Handlauf.</p>
Dach:	<p>Es handelt sich um eine Satteldachkonstruktion mit Traufpfetten, mit abgestützter Mittelpfette, sowie mit Firstpfette. Diese ist zimmermannsmäßig abgebunden. Firstrichtung Richtung Südost – Nordwest. Die Dachkonstruktion weist keinerlei Dämmung (Zwischensparrendämmung) auf, sie ist im Bereich Dachgeschoss voll einsehbar, nur im Bereich Treppenhaus ist eine Verkleidung mittels N+F-Brettern gegeben, inwieweit hier isoliert ist, ist nicht bekannt.</p> <p>Carport: Es handelt sich um eine Pultdachkonstruktion, mit einer Streichpfette an der südostseitigen Giebelfassade des Wohngebäudes, sowie eine aufgeständerte Traufpfette entlang der Grundstücksgrenze.</p>

Dacheindeckung:	Schindeldeckung (Dachpfannen), dunkel engobiert.  Carport: Schindeldeckung (Dachpfannen), dunkel engobiert.
Dämmung:	Die Art und der Umfang von evtl. eingebrachten Dämmungen im Bereich der Dachquerschnitte (hier Treppenhaus) sind nicht bekannt. Im Bereich der Decke über KG sind im Abstell- / Waschraum Wärmedämmplatten unterseitig aufgebracht. Ansonsten sind keinerlei Dämmungsmaßnahmen bekannt.
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Standrohre an den Fassaden ausgeführt in Kupferblech.  Carport: Regenrinne und Standrohr ausgeführt in Kupferblech.
Entwässerung:	Ableitung über Regenrinnen am Dach und Standrohre an den Gebäudefassaden. Schmutzwasser Ableitung vermutlich über Guss- oder Kunststoffrohre, etc..  Carport: Ableitung über Regenrinne traufseitig, sowie Standrohr.  Regenwassereinleitung vermutlich über Sickerschächte.
Fenster, Fenstertürelemente:	KG – Fenster in Kunststoff. EG – Fenster- und Fenstertürelemente in Holzkonstruktion – vermutlich IV 68, gestrichen. OG – Fenster- und Fenstertürelement in Kunststoff. DG – Fensterelemente in Kunststoff, Dachflächenfenster vermutlich Kunststoffummantelt.  Treppenhaus: Fassadenelement mit Glasbausteinen. Garage: Fassadenelement mit Glasbausteinen.
Fensterbänke:	KG: Putz EG, OG: Naturstein, in Nassräumen gefliest. DG: Rohmauerwerk.
Rolläden:	Kunststoff-Rolläden nur im OG vorhanden.

- Türen außen: Hauszugangstür (EG) in Holzkonstruktion, mit Zugangspodest und Eingangsüberdachung. Heizraum: Türkonstruktion in Kunststoff, Türflügel mit Glasfeld; Zugangsüberdachung.
- Türen innen: Meist Zargentüren mit glattem Türblatt, aus Holzwerkstoffen. Türblätter teils mit Glasfeld. Partiiell Schiebefalttüren einfacher Machart.
- Tore außen: Garagenraum: Einfaches Schwingtor (Stahlblech) mit elektrischem Antrieb.  
  
Carport: Zweiflügiges Torelement an der südwestseitigen Giebelfassade.
- Bodenbeläge: KG: Fliesen.  
EG: Laminat, Fliesen.  
OG: Mosaikparkett, Laminat, Fliesen.  
DG: Rohbetondecke.  
  
Garagenraum: Rohestrich / Beton.  
Heizraum: Rohestrich / Beton.  
  
Carport: Waschbetonplatten-Belag.
- Kamin: Gesamt sind zwei Kamine im Wohngebäude vorhanden, je verlaufend vom EG bis über Dach. Vermutlich gemauerte Kamine verputzt mit Anstrich. Anschluss des Heizkessels im Heizraum an Kamin. Hier Einbau eines Edelstahlzugs. Beim zweiten Kamin ist ein einfacher Holzofen (Wohnzimmer, EG) angeschlossen.
- Heizung: Der Heizungsraum liegt an der südwestlichen Gebäudeecke an und ist über die südwestseitige Trauffassade von außen zu begehcn.  
  
Gas- Wandkessel- Brennwert, Typ Buderus Logamax plus GB142-24, 24 kW, Baujahr vermutlich 2004.  
Warmwasser- Standspeicher, TWL Technologie AG, Typ TWL-S 300; Speichereinhalte 300 Liter.  
  
Im Heizraum ist ein Ausgussbecken vorhanden, zudem ein Ablaufgully.

Bad- / WC-Ausstattung:	<p>Innerhalb des Wohngebäudes sind mehrere Nassräume vorhanden.</p> <p>EG-Bad: Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss.</p> <p>OG-Dusche: Duschkabine, WC, Waschbecken</p> <p>OG-Bad: Badewanne, WC, Waschbecken.</p> <p>Die Böden der Nassräume sind gefliest, die Wände sind allseitig deckenhoch verflies.</p>
Warmwasserversorgung:	Erfolgt über Warmwasserspeicher.
Gebäudetechnik:	<p>Gasanschluss im Kellerflur, Wasseranschluss im Treppenhaus KG, Stromanschluss;</p> <p>Der Gas- Brennwert- Heizkessel stammt vermutlich aus dem Jahr 2004 und ist technisch überholt, gleiches gilt für den Warmwasserspeicher, Baujahr unbekannt.</p> <p>Heizkörper sind in nahezu allen Wohnräumen vorhanden.</p>
Schall- und Wärmeschutz:	<p>Soweit einsehbar ist nur die Decke über KG im Bereich Abstell-/Waschraum unterseitig gedämmt. Weitere Dämm-Maßnahmen sind nicht bekannt.</p> <p>Heutige übliche Anforderungen, vor allem an den Wärmeschutz, sind bei weiten nicht gegeben.</p>
Gesamtausstattung:	Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
Baulicher Zustand:	<p>Mittelmäßig</p> <p>Mitunter vernachlässigte Instandhaltung und teils bestehender Reparaturanstau</p>
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

## Garten-/Gerätehütte

„Pauschale“ Beschreibung:

Die an der nordwestlichen Grundstücksecke aufstehende Gartenhütte, besteht aus einem älteren, geschlossenen Hüttenteil, sowie einem profilgleich angebauten, großteils offenem, überdachten Freiplatz.

Als Gründung sind wohl kleinere Streifen- und Einzelfundamente vorhanden. Eine Bodenplatte ist offensichtlich nicht vorhanden, zumal hier großflächiges Betonpflaster verbaut ist.

Sowohl die ältere Hütte, als auch der angebaute Freiplatz, sind in einfacher Holzständerbauweise gefertigt. Aufstehend ist hier ein flach geneigtes Pultdach.

Bei der Hütte ist Profilblech auf Lattung verbaut, beim Freiplatz ist Profilblech auf Osb-Platten als Dacheindeckung gegeben. Die Hütte ist vierseitig geschlossen, hier ist allseitig senkrechte Verbretterung vorhanden, sowie an der dem Garten zugewandten Firstfassade sind auch Well-Kunststoffplatten zur Belichtung verbaut. Ein zweiflügeliges, hölzernes Zugangstor einfacher Konstruktion, ermöglicht den Zugang zur Hütte (südwestliche Giebelfassade) vom Freiplatz aus. Der Freiplatz ist zweiseitig geschlossen, einmal durch das Anbauen dessen an die ältere Hütte, sowie entlang der Grundstücksgrenze durch ein an der Ständerkonstruktion aufgebrachtes Brettergeflecht.

## FLÄCHENBERECHNUNGEN

(Nach den vorliegenden Bauplänen bzw. Aufmaß vor Ort).

### Berechnungen Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl:

#### Wohngebäude

15,375 x 8,815 135,53 m<sup>2</sup>

#### Carport

8,425 x (3,00 + 3,625)/2 27,91 m<sup>2</sup>

#### Gartenhütte

9,00 x 3,75 33,75 m<sup>2</sup>

Grundfläche gesamt: -----  
197,19 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Flur-Nr. 1203 563 m<sup>2</sup>

(Wohngebäude, Carport, Gartenhütte)

Grundflächen Typ A 197,19 m<sup>2</sup>

**Grundflächenzahl GRZ** 197,19 : 563 = **0,35**

### Berechnungen Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

#### Wohngebäude

EG 15,375 x 8,815 135,53 m<sup>2</sup>

OG 15,375 x 8,815 135,53 m<sup>2</sup>

DG kein Vollgeschoss, nicht ausgebaut!

Geschoßfläche: -----  
271,06 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1203 563 m<sup>2</sup>

(Wohngebäude)

Geschoßflächen 271,06 m<sup>2</sup>

**Grundflächenzahl GFZ** 271,06 : 563 = **0,48**

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

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

### Wohngebäude:

KG	4,50 x 8,815	39,67 m <sup>2</sup>
EG neu	(0,355 + 3,715) x 8,185	35,88 m <sup>2</sup>
EG neu	(0,355 + 3,005) x 8,815	29,62 m <sup>2</sup>
EG Bunker	15,375 – (0,355+3,715+3,005+0,255) x 8,815	70,04 m <sup>2</sup>
OG	15,375 x 8,815	135,53 m <sup>2</sup>
DG	15,375 x 8,815	135,53 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Gesamt-Bruttogrundfläche:</b>		<b>446,27 m<sup>2</sup></b>

### Carport:

EG/DG	8,425 x (3,00 + 3,625)/2	27,91 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Brutto-Grundfläche:</b>		<b>27,91 m<sup>2</sup></b>

### Gartenhütte:

EG/DG	9,00 x 3,75	33,75 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Brutto-Grundfläche:</b>		<b>33,75 m<sup>2</sup></b>

## Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

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

### Wohnhaus:

in 84478 Waldkraiburg, Graf-Reden-Straße 1,  
auf Flur-Nr. 1203, Gemarkung Waldkraiburg

### Wohngebäude:

KG	$4,50 \times 8,815 \times (0,15 + 2,21)$	93,62 m <sup>3</sup>
EG	$15,375 \times 8,815 \times (3,475)$	470,97 m <sup>3</sup>
OG	$15,375 \times 8,815 \times (2,58)$	349,67 m <sup>3</sup>
DG	$15,375 \times 8,815 \times (0,55 + 2,495/2)$	<u>243,62 m<sup>3</sup></u>
<b>Umbauter Raum Wohngebäude gesamt:</b>		<b>1.157,88 m<sup>3</sup></b>

### Carport:

EG/DG	$8,425 \times (3,00 + 3,625)/2 \times ((3,625 + 2,76)/2 + 0,10)$	<u>98,82 m<sup>3</sup></u>
<b>Umbauter Raum Carport :</b>		<b>98,82 m<sup>3</sup></b>

### Gartenhütte:

EG/DG	$9,00 \times 3,75 \times (2,525)$	<u>85,22 m<sup>3</sup></u>
<b>Umbauter Raum Gartenhütte:</b>		<b>85,22 m<sup>3</sup></b>

## Wohn- und Nutzflächenberechnung nach §§ 42-44 II.BVO

Die Maße für die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurden aus vorhandenen Bauplänen entnommen. Bei Abweichungen zwischen tatsächlichem Bautenstand und Bauplan oder fehlenden Planunterlagen dienen örtliche Aufmessungen und erforderlichenfalls Bestandsplanskizzen bzw. Planberichtigungen und Maßergänzungen als Berechnungsgrundlage. Zur Ermittlung der Wohnfläche sind Grundflächen von den Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter zur Hälfte anzurechnen (§ 44 Abs. 1.2. II. BVO). Ferner sind gemäß § 44 Abs. 1.3 II. BVO die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter nicht anzurechnen. Bei der Zugrundelegung von Rohbaumaßen (nach Bauplan) sind die errechneten Grundflächen um 3 % (für Verputz) zu kürzen (§ 43 Abs. 1.2 II BVO). Diese Regelung entfällt jedoch bei Fertighausplänen oder örtlichem Bestandsaufmaß.

### Zweifamilienwohnhaus:

in 84478 Waldkraiburg, Graf-Reden-Straße 1,  
auf Flur-Nr. 1203, Gemarkung Waldkraiburg

#### Erdgeschoss:

Wohnen	6,64 x 4,795 – 1,405 x 1,245	30,09 m <sup>2</sup>
Küche	3,58 x 2,785 – 0,615 x 0,585	9,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,67 x 3,72	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	2,82 x 2,76	7,78 m <sup>2</sup>
Flur	4,23 x 1,23 + 2,00 x 1,09	7,38 m <sup>2</sup>

#### **Anrechenbare Wohnfläche im EG:**

-----  
**68,51 m<sup>2</sup>**

#### Obergeschoss:

Wohnen	6,605 x 3,685 + 3,955 x 1,42	29,96 m <sup>2</sup>
Flur klein	1,725 x 1,265	2,18 m <sup>2</sup>
Kind 1	4,055 x 3,235 – 0,545 x 0,38	12,91 m <sup>2</sup>
Kind 2	4,03 x 2,89	11,65 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,59 x 1,685 – (0,17x0,205x0,5)	4,35 m <sup>2</sup>
Flur groß	3,875 x 1,265	4,90 m <sup>2</sup>
Essen	3,22 x 2,905 – 2,415 x 0,40	8,39 m <sup>2</sup>
Küche	2,915 x 2,61	7,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,71 x 3,67	13,62 m <sup>2</sup>
Du/WC	2,90 x 0,865 + 1,21 x 0,815 + 1,50 x 0,945	4,91 m <sup>2</sup>
Balkon	5,95 x 1,16 /2	3,45 m <sup>2</sup>

#### **Anrechenbare Wohnfläche im OG:**

-----  
**103,91 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche EG + OG: 68,51 + 103,91  
**(Gesamtwohnfläche)**

**172,42 m<sup>2</sup>**  
=====

## Nutzfläche

### Kellergeschoss:

Abstellraum, Waschkeller 3,705 x 3,665	13,58 m <sup>2</sup>
Flur 4,235 x 1,215	5,15 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Anrechenbare Nutzfläche im KG:</b>	<b>18,73 m<sup>2</sup></b>

### PKW-Garage, Heizraum:

#### Erdgeschoss:

Heizraum 3,225 x 2,985	9,72 m <sup>2</sup>
Garage 4,765 x 3,005	14,32 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Anrechenbare Nutzfläche:</b>	<b>24,04 m<sup>2</sup></b>

### Carport:

#### Erdgeschoss:

Stellplatz 8,225 x (2,90 + 3,525)/2	26,42 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Nutzfläche des Carports:</b>	<b>26,42 m<sup>2</sup></b>

### Gartenhütte:

#### Erdgeschoss:

Überdachter Bereich: 3,95 x 3,75	14,91 m <sup>2</sup>
Gerätelager: 4,75 x 3,55	16,86 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Nutzfläche im EG:</b>	<b>31,67 m<sup>2</sup></b>

## Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

### Bodenwert Flur-Nr. 1203 der Gemarkung Waldkraiburg:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die Kaufpreissammlung für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 (Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Waldkraiburg Richtwertzone-Nr. 30027 Waldkraiburg/Zentrum - W) beim zuständigen Landratsamt Mühldorf a. Inn genommen.

Die Vergleichspreise/Bodenrichtwerte wurden aus der o.g. Kaufpreissammlung entnommen. Ihnen unterstellt der Gutachterausschuss, dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks, Lagemerkmale etc.) der Vergleichsgrundstücke – oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind – vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen.

Anzuwenden ist daher die vorbezeichnete Bodenrichtwert-Zone Nr. 30027.

Aktueller Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup>

**€ 530,00**

(gemäß Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2024)  
des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – für die Stadt  
Waldkraiburg, Zone-Nr. 30027 Waldkraiburg/West -W  
-erschließungsbeitragsfrei – ebf

Als marktgerechter Bodenwert für die Flur-Nr. **1203** der Gemarkung Waldkraiburg wird daher ein Preis von **€ 530,-/m<sup>2</sup>** als marktkongruent in Ansatz gebracht.

### Bodenwert Flur-Nr. 1203, Gemarkung Waldkraiburg

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> €	Wert €
3	<b>1203</b>	Erschlossenes Wohnbauland (Nach Flnpl., Allgemeines Wohngebiet-WA)	<b>563</b>	530,00	298.390,--
			<b>Bodenwert (ebf) Gerundet</b>		<b>298.400,--</b>

## Technische Bewertungsdaten

Nach Angabe ist der ursprünglich auf dem Grundstück im Erdgeschoss befindliche Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg (um 1940) im Jahre 1963 zu Wohnzwecken umgebaut worden. In diesem Zuge wurde an der Westseite ein Anbau mit Unterkellerung errichtet und an der Ostseite ein Anbau mit Garage angefügt. Ferner wurde 1963 ein komplettes Obergeschoss zu Wohnzwecken auf das nun bestehende Erdgeschoss aufgebaut. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und bildet Speicherraum.

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

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

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

$$\frac{\text{Baujahr (alt)} \times \text{Bruttogeschosßfläche (\%)} + \text{Baujahr (neu)} \times \text{Bruttogeschosßfläche (\%)}}{\text{Gesamtbruttogeschosßfläche}}$$

### Ermittlung eines fiktiven Baujahres des Hauptgebäudes (Wohnhauskomplex):

#### Wohngebäude

1940: EG-mitte (Bunker)	BGF	70,04 =	15,69 %
1963: EG (West- + Ostteil) + OG + DG:	BGF	376,23 =	84,31 %
	Gesamt-BGF	446,27 =	100,00 %

$$(1940 \times 15,69 + 1963 \times 84,31) = 195.940 : 100 = 1959,40$$

Entspricht als fiktives Baujahr für das Hauptgebäude (gerundet) **1959**.

Fiktives Alter = 2025 – 1959 = **66 Jahre**

Wohnhaus: Fiktives Baujahr 1959

Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND

100 Jahre – 66 Jahre = **34 Jahre RND**

Carport: Baujahr 1916

40 Jahre – 9 Jahre = **31 Jahre RND**

Aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung und unter Würdigung des Alters der Gebäude wird die jeweilige Restnutzungsdauer wie folgt nach sachverständigem Ermessen in Ansatz gebracht:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Carport</u>
Normale Lebensdauer	100 Jahre	40 Jahre
Restnutzungsdauer	34 Jahre	31 Jahre

Die Zeitfaktoren werden in erster Linie bestimmt durch die Beschaffenheit des Rohbaues und dem jetzigen Unterhaltungszustand. Kellerumfassung, Decken, Umfassungsmauerwerk, Massivtreppen usw. sind normal nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig. Die Güte und Stabilität der Rohbauteile sind daher u.a. wertbestimmend für die Restlebens- und Restnutzungsdauer. Die Ausbauteile haben meist eine kürzere Lebensdauer und werden in der Regel während der Lebensdauer eines Gebäudes je nach Geschmackswandel mehrmals ausgetauscht und verbessert.

## **Allgemeine Grundsätze zur Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert ist nach § 8 ImmoWertV mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Er ist aus dem Ergebnis oder den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

## **Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)**

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

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

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

## **Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV)**

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

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

Eine Ausnahme bilden „Denkmalschutzobjekte“ aufgrund der Erhaltungspflicht.

## **Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV)**

Beim Ertragswertverfahren werden der Wert der baulichen Anlagen (auf der Grundlage des Ertrags) und der Bodenwert (i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren) getrennt voneinander ermittelt. Beide zusammen ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen „marktorientierten“ Größe angesetzt werden.

## I.) Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen auf Flur-Nr. 1203

### A.) Wohnhaus - freistehend

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	446 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 1.12 (Baujahrguppe 1946-1959) mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten)	558 €/m <sup>2</sup>
Baunebenkosten 16 % von 558 €/m <sup>2</sup>	89 €/m <sup>2</sup>
	<hr/>
	647 €/m <sup>2</sup>

Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98  
(Landkreis Mühldorf a. Inn)

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95  
(Orte bis 30.000 Einwohner)

647 €/m<sup>2</sup> x 0,98 x 0,95 602 €/m<sup>2</sup>

Gebäudeherstellungskosten 2000:

BGF 446 m<sup>2</sup> x 602 €/m<sup>2</sup> = 268.492 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Baupreisindex für „Wohngebäude

insgesamt“ im August 2025 Basis

2021 = 100: 131,5 x Verkettungsfaktor

von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100

= 131,5 x 1,64570 = 216,41

Gebäudeherstellungskosten

zum Wertermittlungsstichtag

268.492 € x 216,41 : 100 581.044 €

Alterswertminderung

Fiktives Alter 66 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)

Restnutzungsdauer RND = 34 Jahre

Alterswertminderung linear (66 : 100 x 100)

= 66,00 % von 581.044 € - 383.489 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 197.555 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 3 %

einschließlich Alterswertminderung) + 5.927 €

Sachwert des Wohnhauses 203.482 €

Übertrag: 203.482 €

Übertrag: 203.482 €

**B) Carport-Anbau**

Brutto-Grundfläche (DIN 277) 28 m<sup>2</sup>  
Normalherstellungskosten (NHK 2000):  
Typ 28.1-28.2, 29 - Anhang (ohne Baunebenkosten) 145 €/m<sup>2</sup>  
Baunebenkosten 10 % von 145 €/m<sup>2</sup> 15 €/m<sup>2</sup>  
160 €/m<sup>2</sup>

Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98  
(Landkreis Mühldorf a. Inn)

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95  
(Orte bis 30.000 Einwohner)

160 €/m<sup>2</sup> x 0,98 x 0,95 149 €/m<sup>2</sup>

Gebäudeherstellungskosten 2000:  
28 m<sup>2</sup> x 149 €/m<sup>2</sup> = 4.172 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude  
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-  
gebäude) im August 2025

Basis 2021 = 100: 133,4 x Verkettungsfaktor  
von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100  
= 133,4 x 1,70632 = 227,62

Gebäudeherstellungskosten  
zum Wertermittlungsstichtag

4.172 € x 227,62 : 100 9.496 €

Alterswertminderung

Alter 9 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre)

Restnutzungsdauer RND = 31 Jahre

Alterswertminderung linear (9 : 40 x 100)

= 22,50 % von 9.496 € - 2.137 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 7.359 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 3 %  
einschließlich Alterswertminderung) + 221 €

Sachwert des Carport-Anbaues 7.580 €

211.062 €

Pauschal-Zeitwert der Garten-/Gerätehütte 2.000 €

Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 213.062 €

Ermittelter Bodenwert 298.400 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 511.462 €**

## II.) Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

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

Nach dem neuesten Marktbericht des Maklerverbandes IVD Süd ist spezifisch bei älteren Bestandsimmobilien, insbesondere mit älteren Heizanlagen ein Preisrückgang von bis zu 4 % zu verzeichnen.

Daraus u.a. resultierend sowie insbesondere aufgrund der schwierigeren Vermarktbarkeit für Objekte dieser Art (Wohnhaus mit integriertem ehemaligen Bunker) wird nach gutachterlichem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 5 % als marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten

(511.500 € x 0,95) **marktangepassten Grundstückssachwert** von  
-Gerundet **486.000 €.**

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

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

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

**Marktangepasster Grundstückssachwert. 486.000 €**

a) Wohnhaus	
7,5 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 197.600,-- (gerundet)	- 15.000 €
b) Nebengebäude (Carport und Gerätehütte)	
Abschlag -Pauschal-	- <u>1.000 €</u>
<b>Sachwert</b>	<b>477.000 €</b> =====

**Grundstückssachwert 486.000 € - 16.000 € = 470.000 €**

<b>Verkehrswert / Marktwert</b>	<b>470.000 €</b>
<b>der Flur-Nr. 1203 Gemarkung Waldkraiburg</b>	<b>=====</b>

## Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 1203, Gemarkung Waldkraiburg

### Allgemeines Ertragswertverfahren

(nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

#### A.) Zweifamilienwohnhaus

1.) Wohnhaus mit einer anrechenbaren Wohnfläche von <b>172,42 m<sup>2</sup></b> im EG und 1. OG zu je € 8,50 x 12	€ 17.587,--
2.) PKW-Garage im EG mit einer Nutzfläche von <b>14,32 m<sup>2</sup></b> ; Monatliche € 65,-- x 12	€ <u>780,--</u>
Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) Pos. A	€ 18.367,--
abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 22 % - (aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 16 % und Mietausfallwagnis 4 % = 22 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)	€ <u>4.041,--</u>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)	€ 14.326,--
abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil (gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV) <u>€ 298.400,-- x 2,5 x 93</u> 100 x 100	- € <u>6.938,--</u>
Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. A	€ 7.388,--

#### B.) Carport

1.) Carport mit einer Nutzfläche von <b>26,42 m<sup>2</sup></b> ; Monatliche € 55,-- x 12	€ 660,--
2.) Garten-/Gerätehütte mit einer Nutzfläche von <b>31,67 m<sup>2</sup></b> Monatliche € 35,-- x 12	€ <u>420,--</u>
Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)	€ 1.080,--
abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 8 % -	€ <u>86,--</u>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)	€ 994,--
abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil (gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV) <u>€ 298.400,-- x 2,5 x 7</u> 100 x 100	- € <u>522,--</u>
Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. B	€ <u>472,--</u>
Jährlicher Gesamt-Gebäudeertragswertanteil	€ <u>7.860,--</u> =====

### Kapitalisierung des Reinertrages mit 2,5 %

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

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

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

I.) Gebäudeertragswert Position A – Wohnhaus € 7.388,-- x 22,72 bei Restnutzungsdauer von 34 Jahren und 2,5 % Abzinsung	€	167.855,--
II.) Gebäudeertragswert Pos. B (Carport und Gartenhütte) € 472,-- x 21,40 bei Restnutzungsdauer von 31 Jahren und 2,5 % Abzinsung	€	<u>10.101,--</u>
	€	177.956,--
III.) Bodenwert	€	<u>298.400,--</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	€	476.356,--
abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte Wertminderung wegen Reparaturanstau auf Grund bestehender Baumängel und Schäden	-	€ <u>16.000,--</u>
<b>Ertragswert der Flur-Nr. 1203</b>	€	<b><u>460.356,--</u></b> =====

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

## Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem einzuwertenden Zweifamilienwohnhaus mit integriertem ehem. Bunker, PKW-Garage, Carportanbau und Garten-/Gerätehütte in 84478 Waldkraiburg, Graf-Reden-Straße 1, auf Flur-Nr. **1203** der Gemarkung Waldkraiburg, handelt es sich um ein nicht überwiegend eigennutzbare Objekt, aber auch nicht um ein zur Ertragserzielung typisches Renditeobjekt, bei dem daraus resultierend die Vorrangigkeit des Sachwertverfahrens für die Bewertung maßgeblich ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 8 ImmoWertV sowie nach Auffassung der einschlägigen Bewertungsfachliteratur („Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV) von Prof. Kleiber/Dr. Fischer/Dr. Werling, usw.– Bundesanzeiger-Verlag 10. Auflage 2023)) bei Objekten dieser Art aus dem Sachwert unter Anwendung der §§ 21-23 ImmoWertV und unter Würdigung einer Marktanpassung abzuleiten.

Für die Verkehrswertfestsetzung ist daher nach der einschlägigen Fachliteratur primär der marktangepasste Sachwert maßgeblich. Der Ertragswert ist sekundär. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Folge von Angebot und Nachfrage, der Beschaffenheit und des baulichen Zustandes der Gebäude sowie aller anderen den Verkehrswert beeinflussenden Umstände und Wertparameter schätze ich am 28. November 2025, ausgehend vom marktangepassten Sachwert, den **Verkehrswert / Marktwert** des Wohnanwesens auf Flur-Nr. **1203** der Gemarkung Waldkraiburg (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

€ 470.000,--

(in Worten: Vierhundert-siebzigttausend Euro).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach § 194 BauGB bzw. gemäß § 9 BewG der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu bewertende Grundstück unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erzielbar wäre.

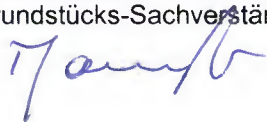
Ich versichere hiermit dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Rücksicht auf Personen und Parteien erstellt zu haben; an seinem Ergebnis bin ich persönlich nicht interessiert.

Mühldorf, den 28. November 2025

**Manfred Baumgartner**

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS



# Manfred Baumgartner

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Hauptbüro Mühldorf  
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Tel.: 08631/2020 - / Fax 15591

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Bundesverband Deutscher  
Grundstückssachverständiger BDGS  
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Zweigbüro Passau  
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Funk: 0174/5977755

## Anlagen

### zum Gutachten vom 28. November 2025

für das **Zweifamilienwohnhaus** mit integriertem ehem. **Bunker**, PKW-Garage,  
Carport-Anbau und Garten-/Gerätehütte, in **84478 Waldkraiburg** „Graf-Reden-  
Straße 1“, auf Flur-Nr. **1203**, Gemarkung Waldkraiburg, Landkreis Mühldorf a. Inn

---

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

**in Sachen**

**AZ K 3/25**

**wegen**

**Zwangsversteigerung**

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

---

### Anlagen

- 3 Lagepläne
- 4 Luftbilder
- 4 Ortsplanauszüge
- 2 Flächennutzungsplanauszüge
- 9 Bauplanunterlagen
- 29 Fotofarbkopien



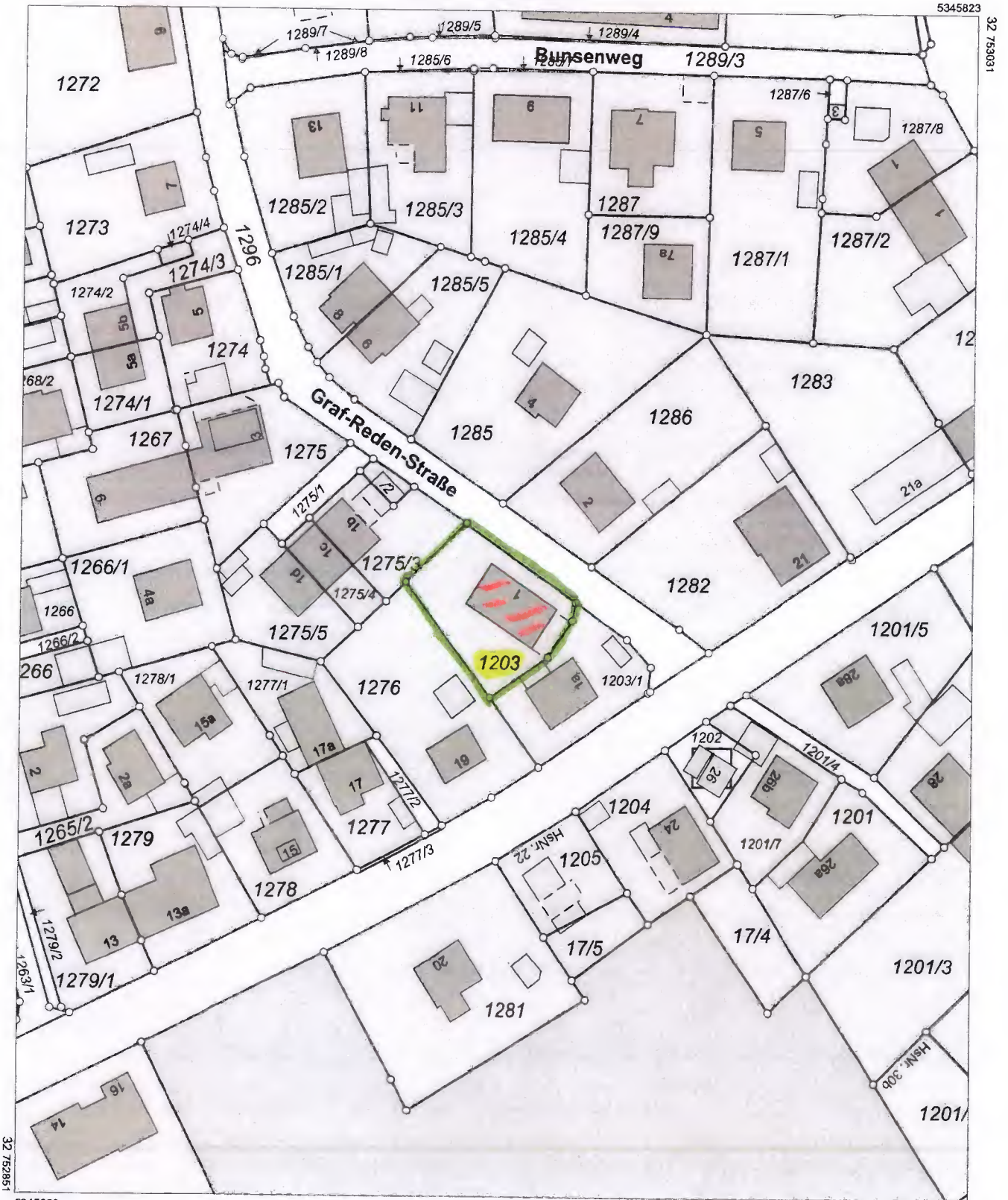
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Mühldorf a. Inn**  
Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a. Inn

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Flurstück: 1203  
Gemarkung: Waidkraiburg

Gemeinde: Waidkraiburg  
Landkreis: Mühldorf a. Inn  
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 07.08.2025



5345803

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Mühldorf a. Inn**  
Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a. Inn

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

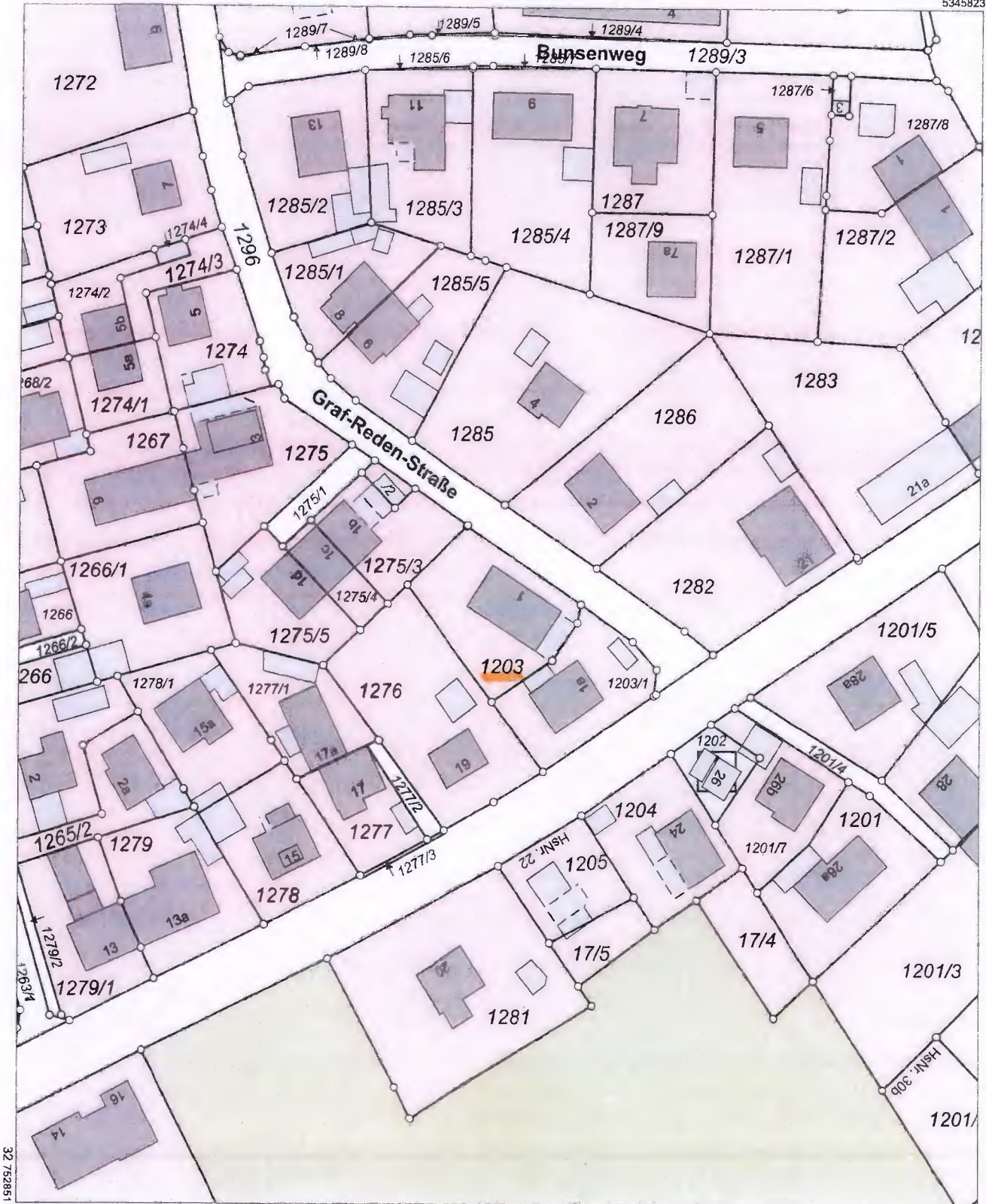
Erstellt am 07.08.2025

Flurstück: 1203  
Gemarkung: Waldkraiburg

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

5345823

32 753031



5345603




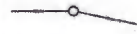


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.




# Legende zur Flurkarte



## Flurstück

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

## Gebietsgrenze

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


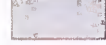



## Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

## Tatsächliche Nutzung

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

## Gebäude

-  Wohngebäude
  -  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
  -  Umspannstation
  -  Gebäude für öffentliche Zwecke
  -  Gebäude mit Hausnummer  
Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

## Geodätische Grundlage

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

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

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

## Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
[https://s.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://s.bayern.de/ALKIS_Legende)

oder schnell und einfach mit unserem  
QR-Code.

Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.





Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

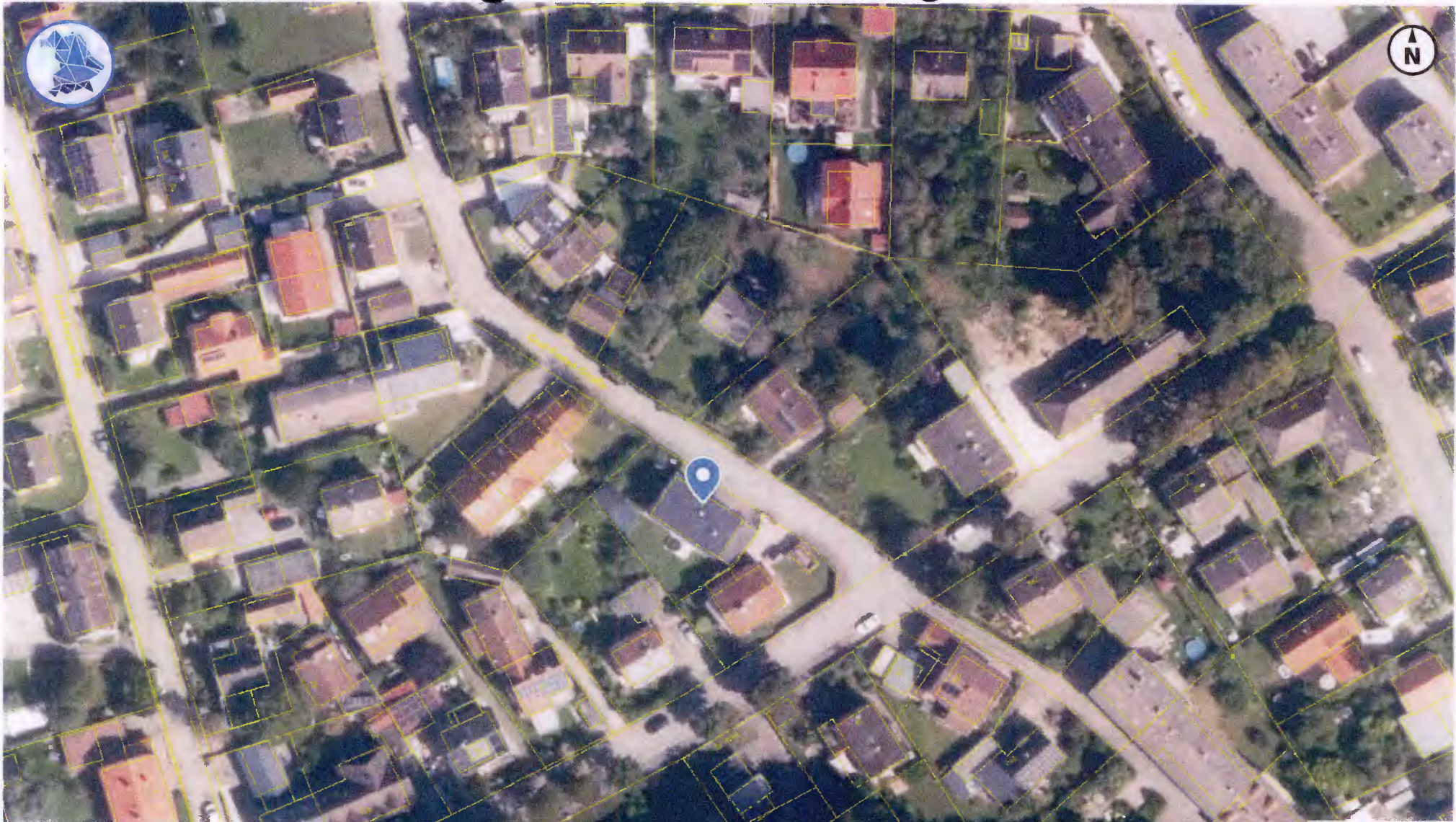
0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000

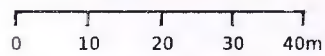
Erstellt am 04.09.2025 14:18  
<https://v.bayern.de/MTk14>

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





Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 04.09.2025 14:19  
<https://v.bayern.de/MTkt4>

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





Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

0 20 40 60 80m

Maßstab 1: 2.500

Erstellt am 04.09.2025 14:21  
<https://v.bayern.de/ymXHh>

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

