

HERBERT RIES

Dipl.-Ing.(FH)

Mitglied des Gutachterausschusses Altötting

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Fischervorstadt 4

84524 Neuötting

Tel. 08671-3391

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: 84508 Burgkirchen a.d.Alz
Birkenweg 16

**Einfamilienwohnhaus/Doppelhaushälfte mit
Garage, Nebengebäuden, Hofraum und Garten**

Auftraggeber: Amtsgericht Mühldorf a.Inn
Innstr. 1
84453 Mühldorf a.Inn

Aktenzeichen: K 4/24

wegen Zwangsversteigerung

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 48 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon verbleibt die Ausfertigung Nr. 2 beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	3
2.	Wertrelevante Merkmale	
2.1	Lage	6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3	Beschreibung des Grundstücks	8
2.4	Bauliche Anlagen	9
2.5	Sonstiges	14
3.	Wertermittlung	
3.1	Verfahrenswahl	15
3.2	Vorläufige Sachwerte	16
3.2.1	Grundstück	16
3.2.2	Wohnhaus	18
3.2.3	Garage	21
3.2.4	Nebengebäude	23
3.2.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
3.2.6	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte	24
3.3	Marktanpassung	25
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.5	marktangepasster Sachwert	27
4.	Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen	28
5.	Verkehrswert	29
6.	Verzeichnis der Anlagen	30

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 4/24 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.
Bewertungsobjekt	Zu bewerten ist das Grundstück in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Birkenweg 16 (Einfamilienwohnhaus/Doppelhaushälfte mit Garage, Nebengebäuden, Hofraum und Garten).
Grundbuchrechtliche Angaben	<u>Erste Abteilung:</u> - Amtsgericht Altötting - Grundbuch von Burgkirchen a.d.Alz - Blatt 2019 - Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz - Flurstück: 1028/14 Lage: Birkenweg 16 Wirtschaftsart: Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Gebäude- und Freiflächen - Wohnen Grundstücksgröße: 504 m ² <u>Zweite Abteilung:</u> lfd-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 4/24)
Auftrag	Mit Beschluss vom 06.09.2024 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 4/24 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.
Kontaktaufnahme	Nach mehreren Schreiben an die Parteien konnte ein Besichtigungstermin vereinbart werden.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 13.01.2025 statt. Hierbei konnten sämtliche Gebäude und Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin	Bei der Besichtigung war ein Eigentümer, dessen Sohn sowie eine vom o.g. Eigentümer beauftragte Immobilienmaklerin vor Ort.
Abschluss der Recherche	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 26.01.2025 abgeschlossen.
Qualitätsstichtag	Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Altötting vom 28.03.2024 - Eingabeplan "Neubau von Einfamiliendoppelhäusern" vom 30.07.1959, BV-Nr. 1420/59 LRA Altötting Grundrisse, Ansichten, Schnitt - Eingabeplan "Neubau einer Garage" vom Juni 1964, BV-Nr. 1911/64 LRA Altötting Grundriss, Ansichten, Schnitt - Eingabeplan "Einfriedung" vom 20.06.1961, BV-Nr. 1935/61 LRA Altötting Grundriss, Ansichten, Schnitt - Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Ortsplan und Übersichtskarte von Burgkirchen a.d.Alz - Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2024 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachter- ausschusses - Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz - Ortsbesichtigung mit den dabei gemachten Feststellungen und Fotos - einschlägige Fachliteratur - Statistische Berichte / Preisindizes für Bauwerke des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung
Angaben	Sämtliche Angaben in diesem Gutachten beruhen auf den vorhandenen Unterlagen und den Angaben der Teilnehmer der Ortsbesichtigung sowie auf den vom Sachverständigen erhobenen Recherchen.

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen in den jeweils aktuellen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

u.a. verw. Literatur

- Holzner, Renner
Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen
25. Auflage
Isernhagen, 2005
- Sommer, Kröll
Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
München, 2005
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage
Köln, 2020
- Sandner, Weber
Lexikon der Immobilienwertermittlung
2. Auflage
Köln, 2007
- Kleiber, Tillmann
Grundstückswertermittlung
1. Auflage
Köln, 2007
- Püschel, Harreiter
Handbuch zu Grundbuch und Liegenschaftskataster
Stuttgart, 2008
- Hildebrandt
Grundstückswertermittlung
4. Auflage
Stuttgart, 2001
- Olesen, Günter
Bauleistungen und Baupreise für schlüsselfertige
Wohnhausbauten
3. Auflage
Berlin, 2003

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage

Das Grundstück liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Gendorf, nordwestlich des Hauptorts Burgkirchen a.d.Alz (ca. 11.000 Einwohner) im zentralen Bereich des Landkreises Altötting, Südostoberbayern.

Mikrolage/ Charakter der Ortsgegend

Die unmittelbare Umgebung ist ein Wohngebiet mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung bis E+1+D, vollständig bebaut, ca. 80 m südlich Ende der Bebauung mit anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie einer Kleingartenanlage, ca. 130 m nordöstlich verläuft die Bahnlinie Mühldorf a.Inn - Burghausen.

Entfernungen

- Ortszentrum von Burgkirchen a.d.Alz: ca. 1,4 km
- Rathaus: ca. 1,5 km
- Bushaltestelle an der Mozartstraße: ca. 300 m
- Bahnhof Burgkirchen a.d.Alz: ca. 1,7 km (fußläufig ca. 800 m)
Bahnlinie Mühldorf a.Inn - Burghausen
von dort Anbindung nach München, Freilassing, Rosenheim, Traunstein, Passau, Landshut, Simbach a.Inn
- Staatsstraße St 2107: ca. 700 m
- Bundesstraße B 20 (Berchtesgaden - Furth i.Wald): ca. 4,4 km
- Bundesstraße B 299 (Altenmarkt - Landshut): ca. 8,8 km
- nächste Anschlussstelle zur Autobahn A 94 / B 12 (München - Passau): ca. 14 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 10 km
- Zentrum der Landeshauptstadt München: ca. 103 km

Infrastruktur

In der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz sind weitestgehend alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, Ärzte, Apotheken, umfangreiche Sport-, Freizeit- und Kulturangebote sowie ein Seniorenheim vorhanden. Weitergehende Angebote einschließlich Krankenhäuser sind in den umliegenden Städten zu finden.

Immissionen

Wertrelevante Geruchs- und/oder Lärmbelästigungen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Jedoch sind wohl Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr nicht auszuschließen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Baurecht

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Wohnen Allgemein" dargestellten Bereich. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Aufgrund der umliegenden Bebauung liegt das Baugrundstück in einem im "Zusammenhang bebauten Ortsteil" gemäß § 34 BauGB. Das Grundstück besitzt die Qualität von Bauland. Das Baurecht auf dem Grundstück ist weitestgehend ausgeschöpft.

Die Nutzung beeinträchtigende Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Der bauliche Bestand des Wohnhauses stimmt weitgehend mit dem Eingabeplan überein, jedoch wurde die Garage deutlich erweitert und diverse Nebengebäude errichtet.

Straßenlandabtretungen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.

Erschließung

Nach Aussage sind die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand bezahlt.

Baulasten

Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine derartigen Baulasten vorhanden sind.

Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch

Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind im Grundbuch in Abteilung II keine Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 1).

Rechte

keine Eintragung

Überbau	Anhand der Digitalen Flurkarte ist keine Überbauung erkennbar.
Denkmalschutz	keine Eintragung

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksform	Das Grundstück hat einen regelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt, die Straßenfrontlänge zum Birkenweg beträgt ca. 17 m, die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 33 m und ca. 38 m. Die Grundstücksform und Grundstücksabmessungen sind dem Lageplan zu entnehmen.
Topographie, Untergrund	Das Grundstück ist weitgehend eben, gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung beträgt die mittlere Höhe des Grundstücks ca. 403 m NHN. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 5 m unter der Geländeoberkante.
Straße, Zufahrt	Das Bewertungsgrundstück ist von Süden vom Birkenweg aus erreichbar. Der Birkenweg ist eine ausgebaute, asphaltierte und öffentliche Siedlungsstraße mit einem auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufenden asphaltierten Gehweg. Der Birkenweg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.
Ver- und Entsorgung	Leitungen für Wasserversorgung, Schmutzwasserkanalisation, Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind in der Straße vorhanden. Das Wohnhausgrundstück ist an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
Parkplätze	Vor der Garage stehen zwei bis drei Kfz-Stellplätze zur Verfügung, im öffentlichen Straßenraum sind weitere Stellplätze vorhanden.

Nachbarschaft In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist keine störende Nachbarschaft feststellbar.

**werterhöhende/
wertmindernde
Umstände**

- Lage in der Nähe des Ortsrands, daran anschließend land- und forstwirtschaftliche Flächen
- gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege
- Lage in der Nähe einer Bahnlinie

2.4 Bauliche Anlagen

Baujahre	ca. 1960	Errichtung des Wohnhauses
	ca. 1964	Errichtung der Garage
	ca. 2012	Erneuerung der Elektroinstallation samt Zähler-schrank, Erneuerung sämtlicher Fenster, Sanierung sämtlicher Sanitärräume, teilweise Erneuerung der Böden, teilweise Neuherstellung der Wegeführung
	ca. 2017	Anbau an die Garage

Historie/Nutzung Vermutlich ist das Wohnhaus seit der Errichtung bewohnt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist das Wohnhaus aktuell bewohnt.

Gebäudebauart	Wohnhaus:	Doppelhaushälfte, Massivbauweise, E+1, voll unterkellert, Satteldach
	Garage:	Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, Pultdach
	Nebengebäude:	Holz- und Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, Pultdächer

**Bauausführung
und wesentliche
Ausstattungs-
merkmale gemäß
Baubeschreibung**

Wohnhaus:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Kelleraußenwände 30 cm Beton, Gebäudetrennwand 24 cm Beton ohne Trennfuge, Kellerinnenwände 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk; Außenwände 30 cm Mauerwerk mit Verputz, Gebäudetrennwand 24 cm Mauerwerk ohne Trennfuge, Innenwände 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk;
Betondecken über den Geschossen;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Lattung, Pfannendeckung;
vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss viertelgewendelte Beton-
treppe ohne Belag mit Metallhandlauf, vom Erdgeschoss zum
Obergeschoss viertelgewendelte geschlossene Holzterrappe mit
Holzgeländer, zum Dachraum Luke mit Ausziehleiter aus Holz;
Kelleraußentreppe in Beton mit Brüstungsmauer;
Balkon über Betonplatte, Estrich, Metallgeländer mit Holz-
verkleidung;
ein Kellerraum mit Innendämmung;
im Keller Stahlblechfenster mit Einfachverglasung sowie Kunst-
stofffenster mit Isolierverglasung, in den Wohnräumen Kunst-
stofffenster und -fenstertüren mit Isolierverglasung, über-
wiegend außenliegende Kunststoffrollläden;
Innentüren im Keller Stahlzargen mit Holztürblättern, in den
Wohnräumen Holzzargen und -türblätter;
Hauseingangstüre aus Holz mit Glasausschnitten, Nebenein-
gangstüre an der Kelleraußentreppe aus Holz;
Bodenbeläge im Keller Fliesen und Estrich, Wohnräume mit
Fliesen, Laminat und Kunststoff, Dachraum mit Estrich, Sanitär-
räume mit Fliesen;
Wände im KG Verputz mit Anstrich, in den Wohnräumen Verputz
mit Anstrich bzw. teilweise Tapeten oder Holzverschalung,
Kunststoffspritzschutz in der Küche Erdgeschoss, Fliesenspiegel
in der Küche Obergeschoss, Sanitärräume raumhoch Fliesen;
Deckenuntersichten im Kellergeschoss Verputz mit Anstrich, im
Erdgeschoss Verputz mit Anstrich/Holzverkleidung/Kassetten-
decke;
3-stufige Treppe zur Terrasse aus Granit- und Betonsteinen;
3-stufiges Eingangspodest aus Beton mit Fliesen;
Eingangsüberdachung mit Betonkragplatte.

Garage:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Außenwände 24 cm Mauerwerk mit Verputz;
flaches Pultdach über Balkenlage, Einschalung, Eindeckung aus
Profilblech;
Stahlblechtüren;
Stahlblechtor mit Elektroantrieb und Funksteuerung;
Wände Verputz mit Anstrich;
Böden Fliesen und Estrich.

Nebengebäude:

Fundamente aus Beton;
Holz- und Massivbauweise;
flache Pultdächer über Balkenlage, überwiegend Einschalung,
Eindeckung überwiegend Profilblech sonst Bitumenwellplatten;
Holzbrettertüren, Holzschiebetor, Stahlblechtüre;
Fenster aus Holz und Kunststoff;
Wände mit Holzverschalungen bzw. Verputz mit Anstrich;
Böden Estrich und Betonplatten.

Ausstattung

Das Wohngebäude ist an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Beheizung der Räumlichkeiten im Kellergeschoss und Erdgeschoss erfolgen mit drei Öleinzelföhen (1.000 Liter Stahltank mit Handpumpe im Nebengebäude), im Obergeschoss mit Infrarotheizplatten, im Bad Obergeschoss mit einem Elektrostrahler. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einem zentralen Elektroboiler.
Waschmaschinenanschluss im Kellergeschoss;
im Kellergeschoss Dusche, WC und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss;
im Erdgeschoss WC und Waschbecken mit Kaltwasseranschluss;
im Obergeschoss Dusche, WC und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss;
Küchen mit Kalt- und Warmwasseranschlüssen;
in den Räumen gibt es ausreichend Lichtaustritte und Steckdosen, die Leitungen in den Wohnbereichen sind weitestgehend unter Putz verlegt;
Anschluss für Gartenwasser;
Markisen über der Terrasse des Wohnhauses und am Nebengebäude.
Die Garage und die Nebengebäude sind an die Stromversorgung angeschlossen.

Raumaufteilung

Wohnhaus:

KG: Flur, Waschküche, 3 Kellerräume

EG: Windfang, WC, Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Terrasse

OG: Flur, Bad, 3 Schlafzimmer, Balkon

DG: Dachraum

Garage:

EG: Kfz-Stellplatz, Werkstatt

Nebengebäude:

5 Abstell- und Lagerräume

Dächer

Aufgrund des Alters der noch nicht erneuerten Eindeckung des Wohnhauses sind hier kurz- bis mittelfristig Sanierungsarbeiten notwendig. Die Eindeckungen der Garage und der Nebengebäude wurden bereits erneuert, lediglich die Bitumenwellplatteneindeckung eines Nebengebäudes zeigt Beschädigungen.

Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedung mit halbhoher Mauer, gartenseitige Einfriedungen mit halbhoher Mauer, Holzzaun, Sichtschutzelementen sowie Maschendrahtzaun auf Betonbord zwischen Betonsäulen, einflügeliges Zugangstor mit Metallrahmen und Holzverkleidung zwischen Betonsäulen, zweiflügeliges Zufahrtstor mit Metallrahmen und Holzverkleidung zwischen Betonsäulen. Der Zufahrts- und Zugangsbereich sowie der Garagenvorplatz sind mit Betonsteinpflaster befestigt, Abtrennungen hier mit Granitsteinen. Die weitere Wegeführung im Garten besteht aus Betonsteinpflaster, Betonplatten sowie Beton. Die Terrasse ist mit Betonplatten ausgelegt und mit Granitsteinen eingefasst. Die Gartenanlagen bestehen im Wesentlichen aus Rasenflächen, Pflanzbeeten und Ziersträuchern.

Zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich eine ca. 3 m hohe Mauer samt Durchgangstür aus Stahlblech.

**Gebäudezustand,
erforderliche
Reparaturen,
Mängel**

Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden festgestellt:

- die Gebäudehülle des Wohnhauses entspricht bei Weitem nicht mehr den aktuellen Wärmedämmstandards
- keine Trennfugen zur zweiten Doppelhaushälfte
- im Kellergeschoss des Wohnhauses sowie am Sockel der Garage sind Anzeichen aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit erkennbar
- mehrfach Putzrisse, unter Umständen auch tiefergehende Risse erkennbar
- mehrere Putzschäden
- Renovierungsanstriche innen und außen erforderlich
- Fenster und Fenstertüren zwar bereits erneuert, jedoch vielfach erneuerungsbedürftig
- verschmutzte Wand- und Bodenbeläge im Kellergeschoss
- Hauseingangstüre und Nebeneingangstüre in sehr einfacher Bauart, ohne Dichtung, völlig ungenügender Einbruchschutz
- nicht mehr zeitgemäße Raumheizung
- Bodenbeläge teilweise erneuerungsbedürftig
- verschmutzter Bodenbelag des Balkons
- sichtbar nicht fachmännisch durchgeführte Installations- und Ausbauarbeiten
- stellenweise vermutlich Schimmelbefall
- an der Westfassade durch die Nachbarbebauung keine Fensteröffnungen, dadurch schlechte Belichtung der Wohnräume
- geringe Wohnfläche
- beschädigte Bodenfliesen in der Garage
- Nebengebäude wohl ohne Genehmigung errichtet, die Genehmigungsfähigkeit ist fragwürdig
- beschädigte Holzverkleidung des Einfriedungstores

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel sowie der bereits durchgeführten Renovierungen und Erneuerungen machen die Gebäude einen den jeweiligen Baujahren und der Nutzung entsprechenden teilweise deutlich unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

2.5 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage, Nebengebäuden, Hofraum und Garten. Solche Liegenschaften werden regelmäßig nach dem Sachwertverfahren bewertet, eine Wertfindung über das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren ist nicht zielführend. Das Sachwertverfahren nach § 35 ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und besondere Bauteile, besondere Betriebseinrichtungen und Einbauten sowie Außenanlagen) ermittelt. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Aus Plausibilitätsgründen könnte zusätzlich eine Ertragswertberechnung nach § 27 ImmoWertV durchgeführt werden. Erwartungsgemäß wird der Ertragswert niedriger sein als der Sachwert, dies trifft bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig zu und verdeutlicht die geringe Rendite solcher Objekte. Eine Ertragswertberechnung scheidet somit aus.

Ebenso nicht sachgerecht wäre eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Lediglich der Grundstückswert wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Soweit möglich, werden dennoch einzelne Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses mitbetrachtet.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts wird somit das Sachwertverfahren herangezogen.

3.2 Vorläufige Sachwerte

3.2.1 Grundstück

Bodenwertermittlung

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Nach § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert Definition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszuschnitt (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting wurden zum Stichtag grundsätzlich einschließlich Erschließungskosten, also erschließungsbeitragsfrei, und altlastenfrei ausgewiesen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

In der aktuellen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Altötting zum Stichtag 01.01.2024 wird für Bauflächen in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in der Richtwertzone 3014 Gendorf ein Bodenrichtwert von 265,- €/m² für erschließungsbeitragsfreies baureifes Wohnbauland genannt. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen auf eine zum Stichtag unveränderte Wertentwicklung schließen, eine Anpassung ist deshalb nicht nötig. Somit wird in der weiteren Berechnung der unveränderte Bodenrichtwert mit 265,- €/m² verwendet.

Bodenwert

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Wohnen Allgemein" dargestellten Bereich. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Aufgrund der umliegenden Bebauung liegt das Baugrundstück in einem im "Zusammenhang bebauten Ortsteil" gemäß § 34 BauGB. Das Grundstück besitzt die Qualität von Bauland. Das Baurecht auf dem Grundstück ist weitestgehend ausgeschöpft. Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks ist keine Anpassung notwendig.

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m² angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Aufgrund des Baujahrs sowie der vorhandenen straßen- und abwassermäßigen Erschließung ist diese Erschließungskostenpauschale nicht anzupassen.

Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück nach Abwägung der unter 2.3 genannten wertmindernden sowie werterhöhenden Umstände in der Summe wohl durchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

angepasster Bodenwert

-/-

Grundstückswert

265,- €/m² x 504 m² = 133.560,- €, rd. 133.600,- €

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit unter Berücksichtigung der Lage und der Erschließungskosten ein aktueller Bodenwert von rd. 133.600,- €.

3.2.2 Wohnhaus

Baujahr	ca. 1960
Wohnfläche	Die anrechenbare Wohnfläche beträgt rd. 82,5 m ² . (Berechnung siehe Anlage 1)
Normalherstellungskosten NHK 2010	Laut § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV zugrunde gelegt.
Kostenkennwerte	Laut NHK 2010 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 2.12 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 535,- €/m ² BGF bis 1.035,- €/m ² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m ² BGF). Nachfolgend werden nach sachverständiger Würdigung den angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet und mit den vorgegebenen Wägungsanteilen die anteiligen Kostenkennwerte ermittelt. Die Summe aller anteiligen Kostenkennwerte ergibt den vorläufigen Kostenkennwert des Gebäudes. Die Standardmerkmale beziehen sich auf den Ausbauzustand zum Qualitätsstichtag:

	Standardstufe					Wägungs- anteil [%]	anteiliger Kosten- kennwert [€/m² BGF]
	[€/m² BGF]						
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	123
Dach	1,0					15	80
Fenster und Außentüren		1,0				11	65
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	70
Deckenkonstr. u. Treppen			1,0			11	75
Fußböden		1,0				5	30
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	62
Heizung	1,0					9	48
sonstige techn. Ausstattung			1,0			6	41
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.32 [€/m² BGF]	535	595	685	825	1.035		594
vorläufiger Kostenkennwert							

Korrekturfaktor

Laut ImmoWertV sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

Baukostenindex

Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im November 2024 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 184,7 festgesetzt:

$$594,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,847 = 1.097,12 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,}$$

$$\text{rd. } 1.097,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bruttogrundfläche

KG:	7,06 x 8,235	=	58,14 m²
EG:	7,06 x 8,235	=	58,14 m²
OG:	7,06 x 8,235	=	58,14 m²
DG:	7,06 x 8,235	=	58,14 m²
gesamt:			<u>232,56 m²</u>

rd. 233 m²

Neuherstellungskosten	Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen: $1.097,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 233 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 255.601,- \text{ €},$ rd. 255.600,- € Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 255.600,- €.
Zuschlag	Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.
Abschlag	Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.
korrigierte Neuherstellungskosten	In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für das Wohnhaus: $255.600,- \text{ €} + 0,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 255.600,- \text{ €}$
Regionalfaktor	Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.
Gesamtnutzungsdauer	Laut ImmoWertV Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.
Restnutzungsdauer	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von 2025 - 1960 = 65 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 65 = 15 \text{ Jahre}$

Alterswertminderungsfaktor Laut § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:

$$15 / 80 = 0,1875$$

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert Wohnhaus =
durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x
Alterswertminderungsfaktor =
 $255.600,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,1875 = 47.925,- \text{ €}$,
rd. 47.900,- €

3.2.3 Garage

Baujahr

ca. 1964, Anbau ca. 2017,
somit Mittelwert als fiktives Baujahr ca. 1991

Normalherstellungskosten NHK 2010

Laut § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV zugrunde gelegt.

Kostenkennwerte

Laut NHK 2010 wird für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen des entsprechenden Gebäudetyps 14.1 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 245,- €/m² BGF bis 780,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 12 % angegeben. Für die Standardstufe 4 (Massivbauweise) wird ein Kostenkennwert von 485,- €/m² BGF angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² BGF).

Korrekturfaktor	Laut NHK 2010 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.												
Baukostenindex	Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im November 2024 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 184,7 festgesetzt: $485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,847 = 895,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,}$ rd. 896,- €/m² BGF												
Bruttogrundfläche	<table><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>$(3,41 + 3,59) / 2 \times 11,09$</td><td>=</td><td>38,82 m²</td></tr><tr><td>BGF gesamt:</td><td></td><td></td><td>38,82 m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>rd. 39 m²</td></tr></table>	Erdgeschoss:	$(3,41 + 3,59) / 2 \times 11,09$	=	38,82 m ²	BGF gesamt:			38,82 m ²				rd. 39 m ²
Erdgeschoss:	$(3,41 + 3,59) / 2 \times 11,09$	=	38,82 m ²										
BGF gesamt:			38,82 m ²										
			rd. 39 m ²										
durchschnittliche Herstellungskosten	Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen: $896,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 39 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 34.944,- \text{ €,}$ rd. 39.900,- € Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 39.900,- €.												
Zuschlag	Die Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile wie z.B. der Torantrieb werden geschätzt auf rd. 1.000,- €.												
Abschlag	Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.												
korrigierte Neuherstellungskosten	In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für die Garage: $39.900,- \text{ €} + 1.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 40.900,- \text{ €}$												

Regionalfaktor	Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.
Gesamtnutzungsdauer	Laut ImmoWertV Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Garagen 60 Jahre.
Restnutzungsdauer	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von 2025 - 1991 = 34 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $RND = GND - \text{Alter} = 60 - 34 = 26 \text{ Jahre}$
Alterswertminderungsfaktor	Laut § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer: $26 / 60 = 0,4333$
vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert Garage = durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x Alterswertminderungsfaktor = $40.900,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,4333 = 17.721,97 \text{ €},$ rd. 17.700,- €

3.2.4 Nebengebäude

Zeitwert	Die einzelnen Baujahre der Nebengebäude sind nicht bekannt. Unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Alters der einzelnen Bauteile, der teilweise durchgeführten Erneuerungen (z.B. Eindeckungen) sowie aufgrund des Zustands und des Standards wird der Zeitwert sämtlicher Nebengebäude erfahrungsgemäß auf rd. 15.000,- € geschätzt.
-----------------	---

3.2.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Der Zeitwert für die Leitungsführungen, die Einfriedungen, die gärtnerischen Anlagen, die Hofbefestigung und die sonstigen Wegeführungen auf dem Wohnbaugrundstück wird aufgrund des Standards und des Zustands erfahrungsgemäß mit einem pauschalen Ansatz von rd. 35,- €/m² nicht überbauter Grundstücksfläche geschätzt:

$$(504 \text{ m}^2 - 58 \text{ m}^2 - 39 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2) \times 35,- \text{ €/m}^2 = 357 \text{ m}^2 \times 35,- \text{ €/m}^2 = 12.495,- \text{ €, rd. 12.500,- €}$$

Somit ergibt sich ein Zeitwert für die Außenanlagen in Höhe von rd. 12.500,- €.

3.2.6 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

Sachwert	Bodenwert:	133.600,- €
	Wohnhaus:	47.900,- €
	Garage:	17.700,- €
	Nebengebäude:	15.000,- €
	Außenanlagen und sonstige Anlagen:	12.500,- €
		226.700,- €

Der Grundstückssachwert ohne objektspezifische Merkmale ergibt sich aus den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert und errechnet sich auf rd. 226.700,- €. Er ist noch unbeeinflusst von objektspezifischen Merkmalen.

3.3 Marktanpassung

Marktanpassung/ Sachwertfaktor

Der Grundstückssachwert entspricht nicht immer dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation. Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite sind von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppen für das zu bewertende Objekt in Frage kommen und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen. Das nach dem Sachwertverfahren errechnete Ergebnis ist zunächst durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten Grundstückssachwert zu korrigieren. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden zum Bewertungsstichtag folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

- Durchschnitt über alle Verkäufe: 1,20

- Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert:

225.000,- € 1,44

250.000,- € 1,36

Interpolation:

$(1,36 - 1,44) / (250.000 - 225.000) \times$

$(226.700 - 225.000) + 1,44 = 1,43$

226.700,- € interpoliert 1,43

- Abhängigkeit zur Grundstücksfläche:

500 m² 1,09

550 m² 1,05

Interpolation:

$(1,05 - 1,09) / (550 - 500) \times$

$(504 - 500) + 1,09 = 1,09$

504 m² interpoliert 1,09

- Abhängigkeit zur Wohnfläche:

80 m² 1,51

90 m² 1,42

Interpolation:

$(1,42 - 1,51) / (90 - 80) \times$

$(82,5 - 80) + 1,51 = 1,49$

82,5 m² interpoliert 1,49

Nach Würdigung dieser Einzelwerte wird nach sachverständigem Ermessen der hier anzuwendende Sachwertfaktor über den Mittelwert ermittelt:

$(1,20 + 1,43 + 1,09 + 1,49) / 4 = 1,30$

Die vorliegenden Sachwertfaktoren 2024 wurden auf Basis der Kaufpreissammlung 2022/2023 ermittelt. In Kenntnis der Kaufpreissammlung 2024 bis zum aktuellen Bewertungsstichtag wird keine davon abweichende Marktanpassung geschätzt.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors von 1,30 beträgt der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung von objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen somit:

$226.700,- \text{ €} \times 1,30 = 294.710,- \text{ €},$

rd. 294.700,- €

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG

Ausgehend vom marktangepassten Grundstückswert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die jeweiligen objektspezifischen Merkmale wie Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

**Renovierungsstau/
Reparaturen**

Aufgrund des beschriebenen Gebäudezustands, der Schäden sowie der kurzfristig erforderlichen Reparaturen wird eine Wertminderung geschätzt. Diese ist in Relation zu einem vergleichbaren Gebäude in einem durchschnittlichen baulichen Zustand zu sehen und entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern einer geschätzten, durch stellenweise unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen Werteinbuße. Dieser Abschlag wird geschätzt auf rd. 60.000,- €. Die Defizite der Gebäudeausstattung wurden bereits bei der Ermittlung der Standardstufen entsprechend gewürdigt.

BoG Summe

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. - 60.000,- €.

3.5 marktangepasster Sachwert

Marktanpassung

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist beim marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen:

$$294.700,- € - 60.000,- € = 234.700,- €$$

Der marktangepasste Sachwert mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt somit rd. 235.000,- €.

4. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch von Burgkirchen a.d.Alz Blatt 2019 sind die unten aufgeführten Lasten und Beschränkungen eingetragen. Nachfolgend wird ermittelt, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch diese Lasten und Beschränkungen gemindert wird. Die Werte dieser Lasten und Beschränkungen werden nachrichtlich in diesem Verkehrswertgutachten wiedergegeben, bleiben aber bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Abt. II lfd-Nr. 1

Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht zu bewerten.

5. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert orientiert sich am ermittelten Sachwert.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Birkenweg 16, Flst. 1028/14 Gmkg. Burgkirchen a.d.Alz (Einfamilienwohnhaus/Doppelhaushälfte mit Garage, Nebengebäuden, Hofraum und Garten) aktuell geschätzt auf rd.:

235.000,- €

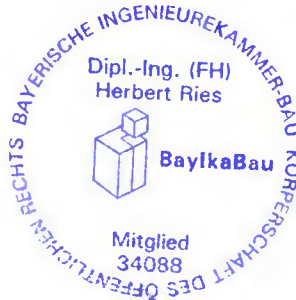
(in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neuötting, 31.01.2025



.....
Dipl.-Ing.(FH) Herbert Ries



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche	31
Anlage 2: Eingabeplan Wohnhaus	32
Anlage 3: Eingabeplan Garage	33
Anlage 4: Fotos vom Bewertungsobjekt	34
Anlage 5: Karten	46

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche

nach vorliegenden unmaßstäblichen Plänen

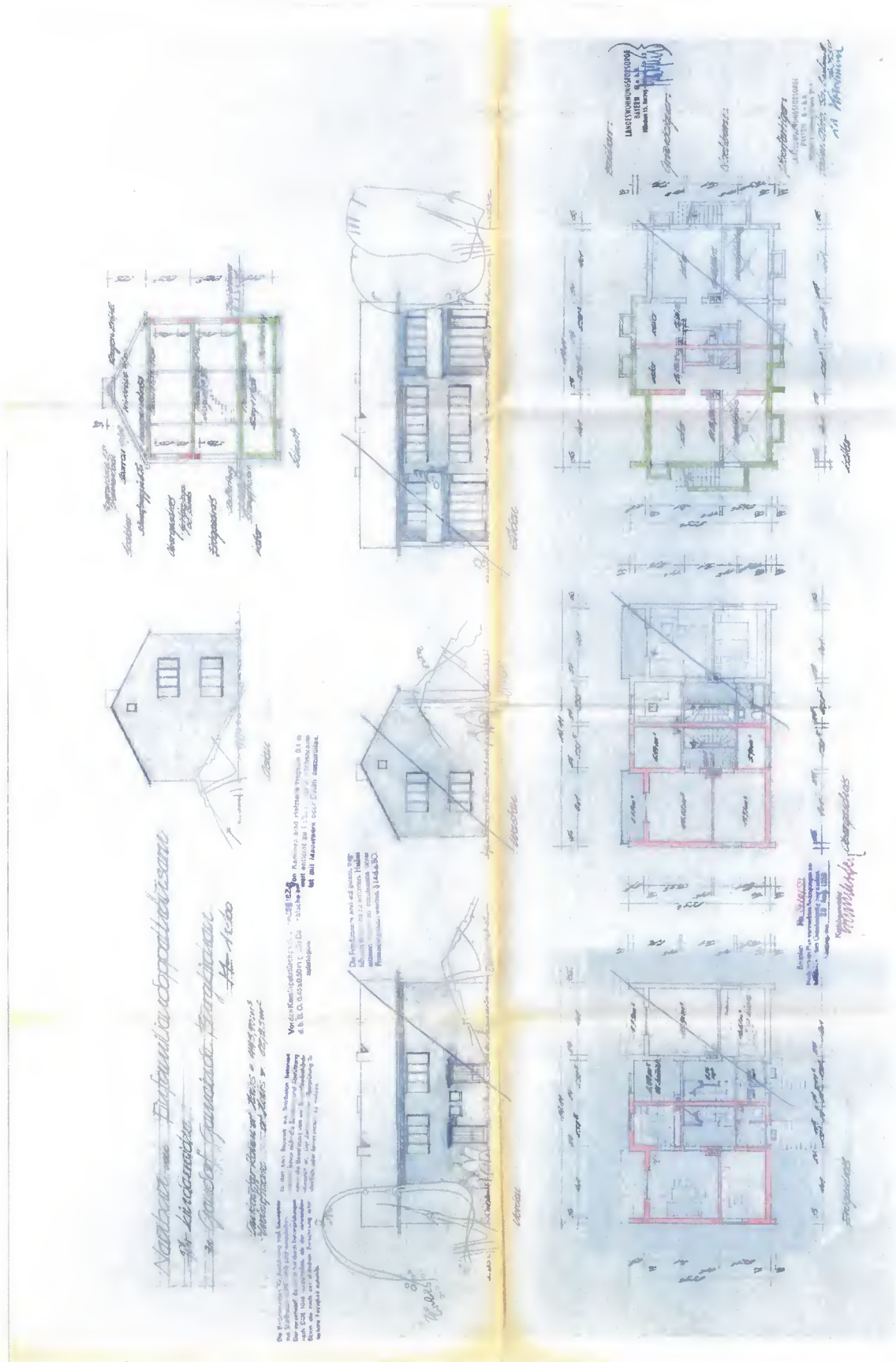
Erdgeschoss:	Windfang	$1,385 \times 1,635$	=	2,26 m ²
	WC	$0,805 \times 1,635$	=	1,32 m ²
	Flur	$1,385 \times 3,01$	=	4,17 m ²
	Schlafzimmer	$4,01 \times 2,635$	=	10,57 m ²
	Wohnzimmer	$4,01 \times 4,01 - 0,35 \times 0,70$	=	15,84 m ²
	Küche	$2,385 \times 2,76 - 0,35 \times 0,35$	=	6,46 m ²
	Terrasse	$4,01 \times 0,875 \times \frac{1}{2}$	=	1,75 m ²
				42,37 m ²
Obergeschoss:	Flur	$1,385 \times 3,01$	=	4,17 m ²
	Bad	$2,385 \times 1,635$	=	3,90 m ²
	Schlafzimmer 1	$4,01 \times 3,01 - 0,35 \times 0,35$	=	11,95 m ²
	Schlafzimmer 2	$4,01 \times 3,635 - 0,35 \times 0,35$	=	14,45 m ²
	Schlafzimmer 3	$2,385 \times 2,76 - 0,35 \times 0,35$	=	6,46 m ²
	Balkon	$4,01 \times 0,875 \times \frac{1}{2}$	=	1,75 m ²
				42,68 m ²

Erdgeschoss	42,37 m ²
Dachgeschoss	42,68 m ²
	85,05 m ²
3 % Putzabzug:	- 2,55 m ²
	82,50 m ²

Wohnfläche rd. 82,5 m²

Die Wohnflächenberechnung kann aufgrund des vorliegenden unmaßstäblichen Plans nicht als exakt angesehen werden.

Anlage 2: Eingabeplan Wohnhaus



Anlage 3: Eingabeplan Garage

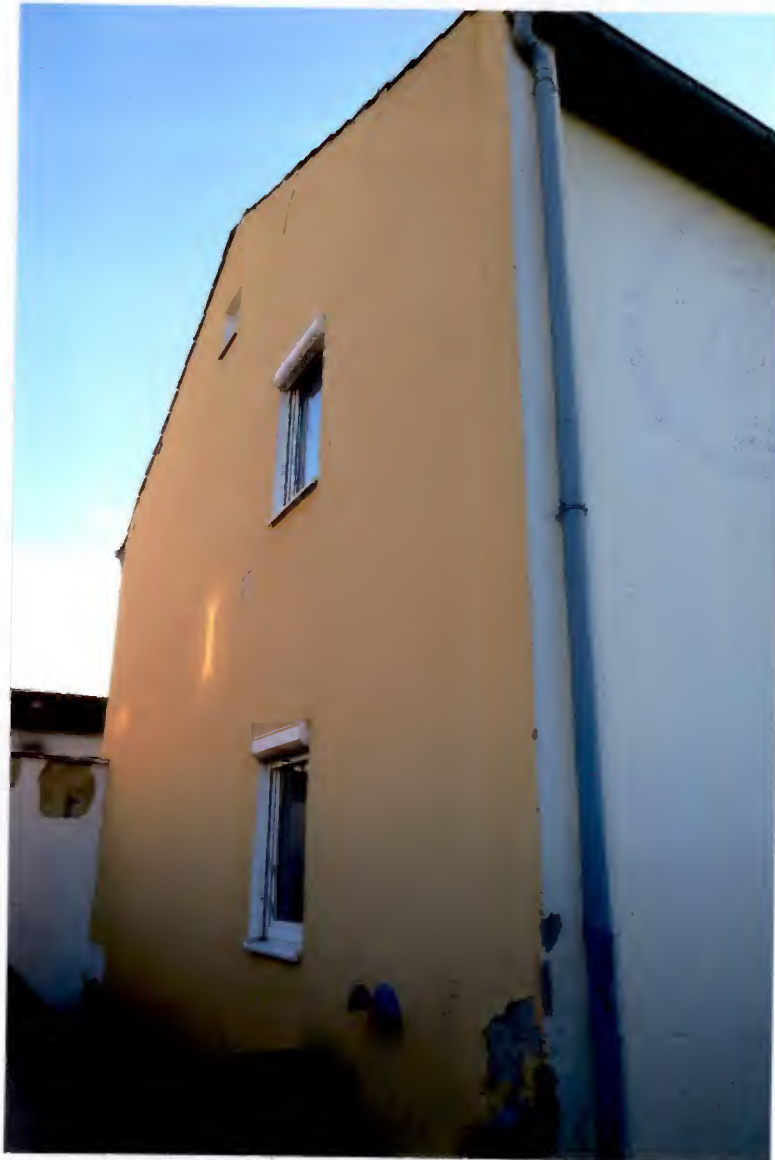
EINGABEPLAN FÜR HERRN JOHANN GÜNTHER GENDORF BIRKENWEG 10
ZUM NEUBAU EINER GARAGE AUF PLAN NR. 1028/14 * MASSSTAB = 1:100



Anlage 4: Fotos vom Bewertungsobjekt



Wohnhaus und Garage von Südosten



Wohnhaus Ostfassade von Nordosten



Wohnhaus Nordfassade von Nordosten

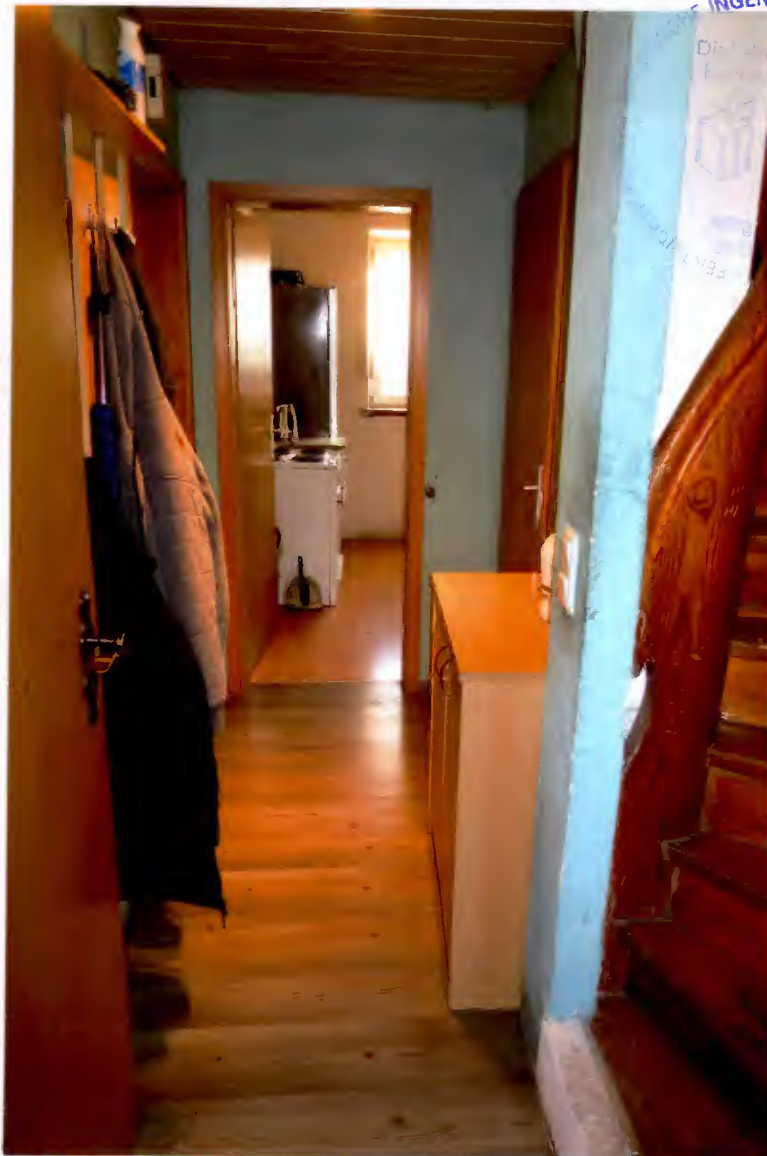


Flur Kellergeschoss

MEUREKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFF.
ing. (FH)
ert Ries
BaylkaBau
Mitglied
34088
ÖFF.



Bad/WC Kellergeschoss



Flur Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



INGENIEURKAMMER-BAU
-Ing. (FH)
bert Ries
BaykaBau
Mitglied
088
DES O

Bad/WC Obergeschoss



Wohnhaus nordöstliches Gebäudeeck



Außentreppe

BAYERISCHE INGENIEURKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT
Dipl.-Ing. (FH)
Herbert Ries
BaykaBau

INGENIEURKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT
Ing. (FH)
Herbert Ries
BaykaBau
Mitglied
1088
DES O.



Nebengebäude

ATS BA



BaylkaBau

ER-BAU KÖRPERSCHA



Nebengebäude



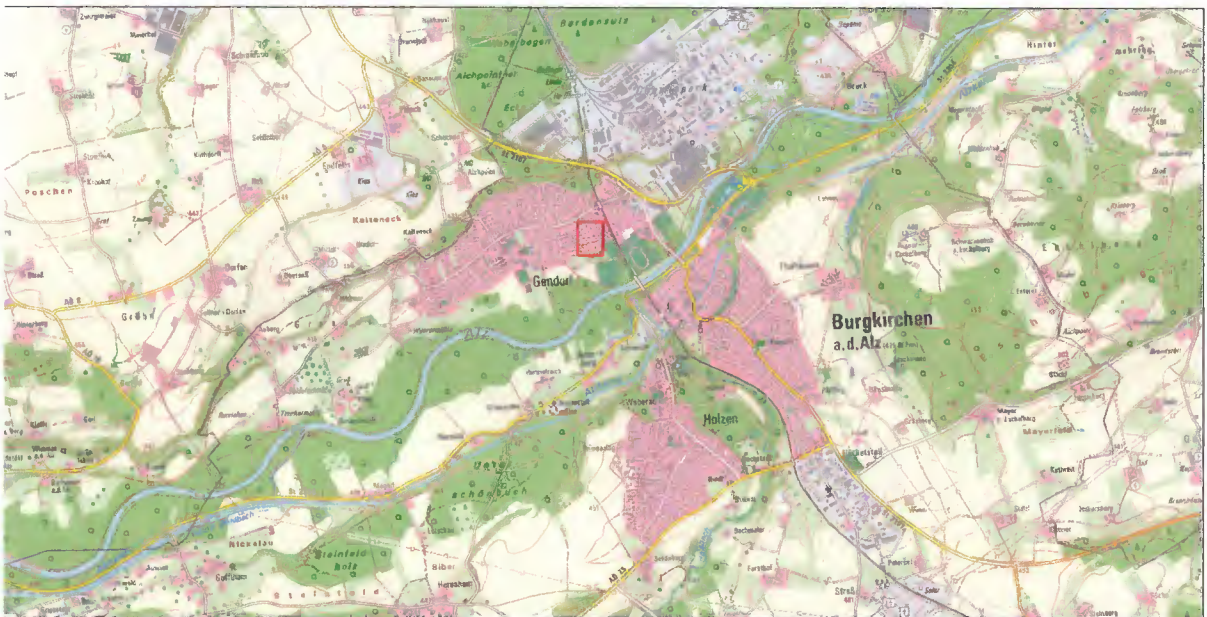
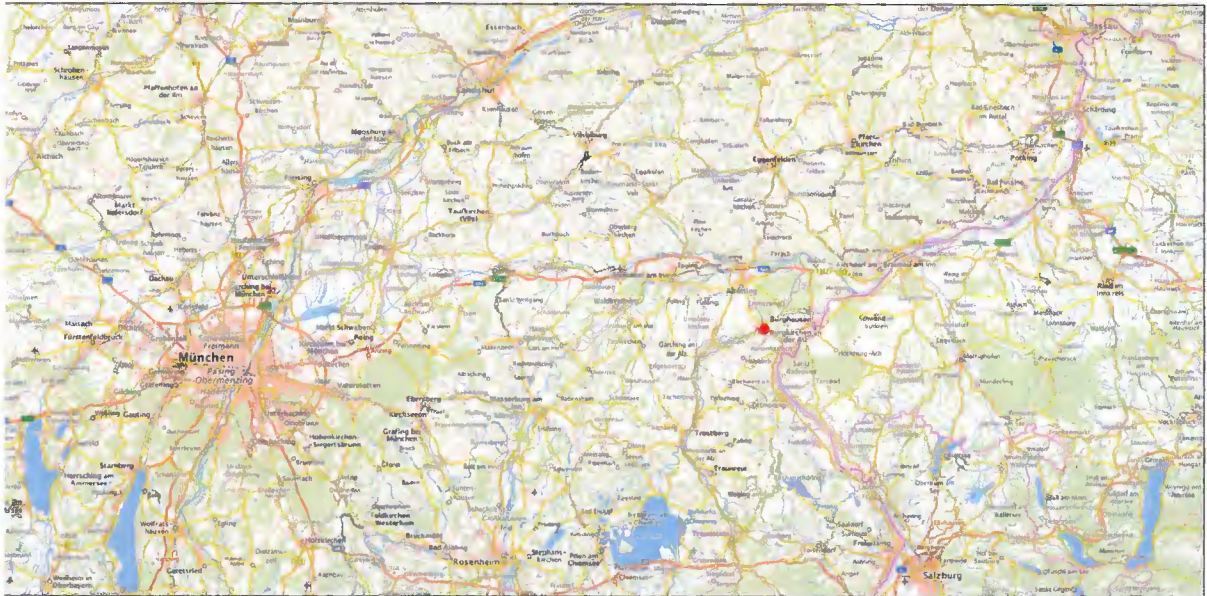
RECHTS
BayikaBau
24h-Service

Nebengebäude



Nebengebäude

Anlage 5: Karten





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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 21.01.2025

Flurstück: 1028/14
Gemarkung: Burgkirchen a.d.Alz

Gemeinde: Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern



5341977

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 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
mit **Digitalem Orthophoto**
Erstellt am 21.01.2025

Flurstück: 1028/14
Gemarkung: Burgkirchen a.d. Alz

Gemeinde: Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern



5341977

Maßstab 1:1000



Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 26.06.2022