

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Grundstückssachverständiger BDGS

Hauptbüro Mühldorf
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Zweigbüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Tel.: 08631/2020 / Fax 15591

Funk: 0174/5977755

Gutachten

für das gemischt genutzte Autohaus-Betriebs- und Wohnanwesen, bestehend aus Ausstellungshalle mit Büro und Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, samt Ausstellungserweiterungs- und Ostlager- und Garagenanbauten, sowie Kfz-Werkstatthalle mit Offenlageranbau, auf Flur-Nr. **458/34**, Gemarkung Waldkraiburg, in **84478 Waldkraiburg**, Traunreuter Straße **24**

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

in Sachen

AZ K 6/21

wegen

Zwangsversteigerung

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 13. März 2023

Dieses Gutachten vom 13. März 2023 umfasst 55 Seiten und Anlagen

Anlagen

1 Lageplan
5 Luftbilder
3 Ortsplanauszüge
3 Leitungspläne
4 Bebauungsplanauszüge
33 Bauplanunterlagen
75 Fotofarbkopien

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seiten</u>
Titelseite Gutachten	1
Inhaltsverzeichnis	1a
Schätzauftrag	2
Grundbuch, Grenzen, Denkmalschutz	3 - 4
Nutzungsart, Grundstückszustand	5
Ortsangaben, Infrastruktur, Verkehrslage	6 - 9
Grundstücksbeschaffenheit	10
Erschließung, Bebauungsplanmerkmale	11
Vermietbarkeit, Nutzungsverhältnisse	12
Inventar, Sonstiges, Baujahre	13
Zustand der Gebäude	14 - 15
Baubeschreibungen	16 - 21
Berechnungen (Bruttogrund-/Nutz-/Wohnflächen, Kubatur)	21 - 32
Bodenwertermittlung	33
Wertermittlungsgrundsätze	34
Technische Bewertungsdaten, Restnutzungsdauer	35
Sachwertermittlung	36 - 42
Ertragswertermittlung	43 - 45
Bewertung Rechte in Abt. II des GB	46 - 53
Verkehrswert/Marktwert	54 - 55
Anlagen	

Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Versteigerungsgericht– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss vom 11. Juni 2021 bzw. mit Schreiben vom 14. Juni 2021 (AZ: **K 6/21**) beauftragt, für die vorbezeichnete Liegenschaft Flur-Nr. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Ortsbesichtigungen mit Gebäudeaufmessungen erfolgten am 08. August und 28. September, am 03. und 07. November 2022 sowie am 08. März 2023.

Anwesend beim ersten Ortstermin waren ein Rechtsanwalt, dem der Grundstücks- und Gebäudezutritt verweigert wurde, sowie einer der Grundstückseigentümer, welcher dem beauftragten Sachverständigen die Besichtigung der bestehenden Baulichkeiten ermöglichte.

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 und der Verbraucherpreisindex für Deutschland,
- 10.) die aktuelle Bundes-Sterbetafel 2018/20,
- 11.) die Leibrentenbarwertfaktorentabelle 2019-2021 für monatlich vorschüssig bis zum Tod zahlbare Leibrenten auf der Grundlage der aktuellen Sterbetafel für Deutschland,
- 12.) die aktuelle Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte beim zuständigen Gutachterausschuss des Landratsamtes Mühldorf a. Inn und eingeholte Auskünfte über aktuelle Preise für vergleichbare Grundstücke,
- 13.) der Bauzustand und die Innenausstattung der Gebäude sowie die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstückes zum Zeitpunkt der Besichtigung;
- 14.) Bauakten der zuständigen Behörde, überlassene Baupläne, örtliches Aufmaß und ggf. selbst angefertigte bzw. berichtigte Planskizzen;
- 15.) der rechtskräftige Flächennutzungs- und Bebauungsplan 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 **165** Blatt **5108**

Erste Abteilung - Eigentümer –

Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

Lfd.BV.Nr.	Flur-Nr.	Bezeichnung	Größe/m ²
1	458/34	Traunreuter Straße 24 Gebäude- und Freifläche	2.214 m² =====

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

1	1	Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800; gem. Bewilligung vom 18.7.1953 eingetragen am 17.02.1954; von Bd. 92 Bl. 2700 übertragen am 19.11.1981.
2	1	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. 92 Bl. 2700 übertragen am 19.11.1981.
3	1	Abwasserleitungs- und 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. 92 Bl. 2700 übertragen am 19.11.1981.
4	1	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. 92 Bl. 2700 übertragen am 19.11.1981.

- 7 1 Nießbrauch auf Lebensdauer für, geb. am
und, geb., geb. am, als Gesamt-
berechtigte nach § 428 BGB; bedingt für den Überlebenden allein;
löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 18.12.2007
URNr. 1 1884/2007 Notar, Mühldorf a. Inn; eingetragen am
02.01.2008.
Rang nach Abt. III/5; eingetragen am 13.11.2008.
- 8 1 Reallast (wertgesicherte Geldrente) auf Lebensdauer für
geb., geb. am; löschbar bei Todesnachweis;
Gleichrang mit Abt. II/9; gemäß Bewilligung vom 18.12.2007 UR-
Nr. 1 1884/2007 Notar, Mühldorf a. Inn; eingetragen am
02.01.2008.
Rang nach Abt. III/5; eingetragen am 13.11.2008.
- 9 1 Aufschiebend bedingte Reallast (wertgesicherte Geldrente) auf
Lebensdauer für.....; löschbar bei Todesnachweis; Gleichrang
mit Abt. II/8; gemäß Bewilligung vom 18.12.2007 URNr. 1 1884/2007
Notar, Mühldorf a. Inn; eingetragen am 02.01.2008.
Rang nach Abt. III/5; eingetragen am 13.11.2008.
- 10 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
schaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn – Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen -, AZ: K 6/21; eingetragen am 25.03.
2021.

Grenzen

Beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühl-
dorf am Inn, wurde geprüft, ob das zu bewertende Grundstück innerhalb seiner
Grenzen bebaut ist; 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. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg stehen nach
Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Waldkraiburg sowie des
Landratsamtes Mühldorf a. Inn nicht unter Denkmalschutz (Kein Einzeldenkmal)
und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

Art der Nutzung

Zwar gemischt, aber primär gewerblich genutztes Autohaus-Betriebs- und Wohnanwesen, bestehend aus Ausstellungshalle mit Büro und Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, Lager-, Garagen- und Erweiterungsanbauten sowie Kfz-Werkstätte samt Offenlageranbau, Hofraum mit Parkplätzen.

Grundstückszustand

Die einzuwertende Liegenschaft Flur-Nr. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg ist im südlichen Grundstücksteil mit einem ca. 31 Jahre alten, nicht unterkellerten Geschäfts- und Wohnhaus bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine Auto-Ausstellungshalle mit Büros und Toiletten. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss ist je eine abgeschlossene Wohnung untergebracht, wobei der Wohnung im 1.OG östlich eine überdimensionierte Dachterrasse angegliedert ist.

Der Hauszugang zum Treppenhaus für die beiden Wohnungen besteht separat an der nordwestlichen Rückseite des Geschäfts- und Wohnhaushauptgebäudes. Im Jahre 2008 wurde an die Westseite der Ausstellungshalle ein Ausstellungserweiterungsanbau angefügt und an der Südseite der Ausstellungshalle ist ein kleiner Zugangswindfang angebaut worden.

An der Ostfassade des vorgenannten Ausstellungshauptgebäudes besteht ein ebenfalls aus dem Jahre 1992 stammender unterkellertes Lager- und Garagenanbau mit Flachdachterrasse. Auf diesem Flachdach ist ein Swimmingpool aufgestellt.

Der nord-/nordöstliche Grundstücksteils ist mit einer Werkstatt- und Lackierhalle ohne Unterkellerung aus dem Jahre 1982 bebaut. Werkstatthalle und Geschäfts-/Wohnhaus sind zusammengebaut.

1999 erfolgte an der Ost- und Nordostfassade der Werkstatthalle eine Vordacherweiterung, welche ein Offenlager bildet.

Der unbebaute Grundstücksbereich im Süden dient als Autohauszugang und Parkplatz und der nordwestliche Grundstücksteil wird als Hofraum mit Werkstattzufahrt genutzt.

Das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. 458/34 grenzt im Nordosten und Südosten an gewerbliche Nachbaranwesen, im Süden, Westen und Norden an die Traunreuter Straße. Das nähere Umfeld ist mit Gewerbeobjekten bebaut.

Ortsangaben

Lagemerkmale des Ortes:

Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf a. Inn. Mit etwa 26.000 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; die Landeshauptstadt ist über die B12 in ca. 55 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Gemeinde 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:

Wegbeschreibung ab Stadtverwaltung / Rathaus, Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg – zur Traunreuter Str. 24, 84478 Waldkraiburg:

Man startet am Stadtplatz vor dem Rathaus und fährt Richtung Nordosten Richtung Berliner Straße, auf die man nach rechts einbiegt. Von Nordosten her kommend mündet die Teplitzer Straße in die Berliner Straße ein. Man biegt hier nach links in die Teplitzer Straße, passiert den Kreisverkehr, immer Richtung Nordosten haltend, Richtung Staatsstraße (Waldkraiburg – Ampfing) St2091. Kurz vor Erreichen der Staatsstraße mündet die Traunreuter Straße, von Norden her kommend, in die Teplitzer Straße ein. Man biegt hier links auf die Traunreuter Straße ab, fährt bis auf Höhe des ostseitig an der Traunreuter Straße anliegenden Parkplatzes eines Bau-Gartenmarktes und biegt dann Richtung Westen in den U-förmigen Ausläufer der Traunreuter Straße ab.

Auf Höhe dieses Parkplatz, sozusagen gegenüber, westseitig des Hauptverlaufes der Traunreuter Straße, ist eine u-förmige Erweiterung derselben nach Westen hin gegeben. Im Inneren dieser u-förmigen Erweiterung liegt westlich das Bewertungsobjekt, praktisch dreiseitig umgeben von der Erweiterungsstraße, an.

Die Traunreuter Straße verläuft in etwa parallel zur nahen Staatsstraße St 2091, ab der Teplitzer Straße nach Norden bis zur Daimlerstraße. Sowohl über die Teplitzer Straße, als auch über die Daimlerstraße, ist eine unmittelbare Verbindung zur Staatsstraße gegeben.

Ab dem Stadtplatz sind es ca. 2 km zu dem einzuwertenden Objekt Traunreuter Straße 24. Das Bewertungsobjekt ist zugehörig dem Industriegebiet Waldkraiburg, liegt jedoch im westlichen Stadtgebiet von Waldkraiburg, nahe der Staatsstraße St 2091 (Waldkraiburg – Ampfing).

Zu Fuß erreicht man das Bewertungsobjekt entweder auf gleicher Strecke, oder man kann ab Stadtplatz die Berliner Straße queren, um weiter auf der Braunauer Str. nach Nordosten bis zur Adlergebirgsstraße zu gehen, auf die man nach rechts abbiegt und Richtung Südosten zum vorbeschriebenen Kreisverkehr kommt.

Umfeld:

Das Industriegebiet Waldkraiburg erstreckt sich ab der Staatsstraße St 2091 (Waldkraiburg – Ampfing) nach Westen, über die Geretsrieder Straße hinaus. Es ist primär zwischen der Teplitzer Straße, südlich, sowie nördlich der Daimlerstraße situiert.

Im Süden reicht dieses Gewerbegebiet ab Teplitzer Straße noch über die Bahnlinie Mühldorf – Waldkraiburg, sowie über die hier anliegende Bahnhofstraße, hinaus, im Norden reicht es ebenso noch weit über die Daimlerstraße hinaus. Das Industriegebiet ist zugehörig dem nördlichen und westlichen Stadtgebiet von Waldkraiburg. Zu den westlich am Industriegebiet anschließenden Wohngebieten ist das Industriegebiet durch einen bewaldeten Grünstreifen getrennt. Das Bewertungsobjekt ist ziemlich zentral innerhalb des Industriegebietes situiert. Es sind zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe unterschiedlichster Art im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden.

Infrastruktur:

In Waldkraiburg sind u.a. Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der Kunststoff- und Gummiverarbeitenden Industrie zu finden. Die Stadt ist Teil des Bayerischen Chemiedreiecks.

Geschäfte des täglichen Bedarfs 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 am Inn und im Markt Haag.

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Zu erwähnen sind vor allem das Freibad (Waldbad), 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.

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 Bahnhofpunkt 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.

Allgemein:

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Mühldorf am Inn
Höhe	bis 436 üb. NHN
Fläche:	21,56 km ²
Einwohner	Circa 26.000 Einwohner Eine eindeutige Tendenz ist nicht zu verzeichnen.
Bevölkerungsdichte:	1111 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	18 Stadtteile

Topographie:

Das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **458/34** weist im Wesentlichen keine gravierenden Gefälle oder auch Steigungen auf, d. h., es ist als nahezu als „eben“ zu bezeichnen. Gegenüber der dreiseitig anliegenden Erschließungsstraße ist das Niveau des dieses Grundstückes leicht erhöht, d. h., zu den aufstehenden Gebäuden hin, soweit Zufahrten zum Grundstück gegeben sind, ist stets leichtes Ansteigen des Grundstücksniveaus gegeben.

Beschaffenheit, Gestalt:

Die genaue geometrische Form des Gesamtgrundstücks Flur-Nr. **458/34** ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier in etwa die Form eines Rechteckes, wobei die nordwestliche, als auch die südwestliche Grundstücksecke ausgerundet sind. Die Längsseiten des Rechteckes erstrecken sich Richtung Nordwest, die kurzen Seiten erstrecken sich nach Nordost. Die nordöstliche Grenzlinie besteht aus zwei Grundstücksgrenzen, die linear verlaufen. Die einteilige, südwestliche Grundstücksgrenze verläuft ebenso linear (abgesehen von den Ausrundungen an den Grundstücksecken), sowie nahezu parallel zu den nordöstlichen Grundstücksgrenzen. Ab der nordöstlichen Grundstücksecke verläuft die nordwestliche, einteilige, Grundstücksgrenze ebenso linear Richtung Ausrundung an der nordwestlichen Grundstücksecke. Ab der südöstlichen Grundstücksecke verläuft die südöstliche Grundstücksgrenze ebenso linear Richtung Ausrundung an der südwestlichen Grundstücksecke. Die Breite des Grundstücks beträgt ca. 38 m, die Länge des Grundstücks beträgt ca. 60 m.

An den östlichen Grundstücksgrenzen sind zwei bebaute gewerbliche Nachbargrundstücke anliegend. Ansonsten ist das Grundstück dreiseitig umgeben von der direkt angrenzenden Erschließungsstraße, der Traunreuter Straße, welche hier eine U-Form aufweist.

Baugrund:

Augenscheinlich konnten die vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht geprüft werden. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen bezüglich einer weiteren Bebauung waren zum Besichtigungstag nicht ersichtlich.

Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. Nach Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn kann nach derzeitigem Kenntnisstand demnach davon ausgegangen werden, dass für das Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht besteht.

Hinweis:

Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt, zumal auch lt. Landratsamt Mühldorf a. Inn kein Altlastenverdacht besteht.

Inwieweit Hang- oder Schichtenwasser anliegen ist nicht bekannt. Ebenso wenig ist der aktuelle Grundwasserstand bekannt.

Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen

Der im Süden, Westen und Norden am einzuwertenden Grundstück Flur-Nr. **458/34** direkt vorbeiführende öffentliche Straße ist ausgebaut, befestigt, asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung versehen.

Es handelt sich hierbei um die „Traunreuter Straße“.

Das zu bewertende Geschäfts- und Wohnanwesen „Traunreuter Straße 24“ ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Kanal, Erdgas und Telefon angeschlossen. Auf dem äußersten südwestlichen Grundstückseckrand der Bewertungliegenschaft Flur-Nr. 458/34 befindet sich ein Hydrant für Feuerlöschzwecke.

Erschließung/Erschließungskosten

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

Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

Das zu bewertende, voll erschlossene gewerbliche Betriebs- und Wohnanwesen auf Flur-Nr. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet an der Daimlerstraße“ der Stadt Waldkraiburg im Sinne des § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet (GE)“ ausgewiesen. Gemäß der 10. Änderung des Bebauungsplans beträgt die GRZ 0,8 und WH 20.

Der **§ 8 (Gewerbegebiete) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** besagt im Wesentlichen:

- (1) Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

Vermietbarkeit

Mittlere Geschäftslage mit guter Erreichbarkeit innerhalb der Ortschaft, aber lagemäßig zurückgesetzt von der Hauptdurchfahrtsstraße; üblich gute Verkehrsanbindungen;

Durchschnittliche bis schwierige Vermietbarkeit der Gewerberäume;

Hinweis: Bei den beiden Wohnungen im 1. OG und DG handelt es sich um

Betriebsleiterwohnungen!

Gerade bei kleineren Autohäusern ist zu beachten, dass neben dem Betriebsgebäude auf dem Gelände –wie in dem gegebenen Fall- eine Betriebsleiterwohnung eingerichtet ist. In diesem Zusammenhang sind die Vorgaben des § 8 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zu berücksichtigen, die die freie Nutzung bzw. Vermietung einer solchen Wohnung entsprechend einschränken.

So sind in diesen Gebieten die Wohnungen nur einem eingegrenzten Nutzerkreis vorbehalten. Solche Wohnungen weisen oftmals, aufgrund der Nutzung durch den Betriebsinhaber, einen guten Ausstattungs-Standard auf, der nicht im Einklang mit der umgebenden Gewerbebebauung steht. Dies ist auch im Hinblick auf die Drittverwendung eines solchen Gebäudes von Relevanz.

Wohnungen: Normale Vermietbarkeit, mittlerer bis guter Wohnwert; kein Aufzug. Zeitweise unruhiger Wohncharakter durch Werkstattlärmimmissionen.

Grundrißanordnung und Ausstattungsmerkmale entsprechen trotz Altbau-charakter teils modernen Gesichtspunkten und erfüllen wohnfunktionale Bedürfnisse zur Zufriedenheit.

Insgesamt gute Zugänglichkeit der Räumlichkeiten; Werkstatthalle und Lager-/Garagegebäude mit Beheizung. Ausreichend Stellplätze im Freien.

Miet-, Pacht-/Nutzungsverhältnisse:

Die gewerblichen Räumlichkeiten des Gebäudekomplexes (gesamter betrieblicher Teil des Grundstückes Flur-Nr. 458/34) sind an eine Firma vermietet.

Die Wohnung im 1.Obergeschoss wird von der Nießbrauchberechtigten bewohnt.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist von der Nießbrauchberechtigten an eine Partei vermietet.

Inventar / Bewegliche Gegenstände

Nach Angabe ist sämtliches Betriebs-Inventar Eigentum der gewerblichen Mietpartei. Die Einrichtungsgegenstände (samt Einbauküche) der Wohnung im 1. Obergeschoss ist Eigentum der Nießbrauchberechtigten und die Einrichtung der Wohnung im Dachgeschoss ist Eigentum der Mietpartei, wobei die Einbauküche in der DG-Wohnung Eigentum der Vermieterin (Nießbrauchberechtigte) ist.

Vom Sachverständigen wird somit angenommen, dass das gesamte Betriebs-Inventar sowie die beiden Einbauküchen nicht der Beschlagnahme des Zwangsversteigerungsverfahrens unterliegen.

Vorsorglich wird allerdings darauf hingewiesen, daß im Streitfall hierüber das Prozessgericht entscheiden müsste.

Sonstiges/Besonderes

Bewegliche Betriebs-Einrichtungen wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mitbewertet. Das gesamte Inventar ist nach Angabe Eigentum der gewerblichen Mietpartei.

In den Wohnungen im 1. OG und im Dachgeschoss des Geschäfts-/Wohnhauses befindet sich jeweils eine Einbauküche. Diese sind nach Angabe Eigentum der Nießbrauchberechtigten. Im Übrigen sind diese Einbauküchen über 10 Jahre alt und wertlos. Eine Bewertung erfolgte daher nicht.

Baujahre

Die Einsicht in die Akten des Bauamtes ergab die nachfolgend angeführten Bauanträge bzw. Baufälle.

1982 Errichtung einer Werkstatt- und Lackierhalle.

1992 Neubau Kfz-Ausstellungshalle mit Büro und Wohnungen im 1.OG und DG sowie Ostanbau Lager und Garagen.

1999 Vordacherweiterung der Kfz-Werkstatthalle und Offen-Lagerüberdachung.

2008 Anbau Erweiterung Ausstellungsfläche und Eingangswindfang an Ausstellungshalle.

Gebäudezustand (Reparaturanstau/Fertigstellung)

(Baumängel und Bauschäden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung):

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen, Klima- und Sprinkleranlage usw.) vorgenommen wurde. Ebenso sind keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche 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.

Geschäfts-/Wohnhaus:

Außenfassaden: Übliche Verwitterungserscheinungen, im Süden leichte Sockelfeuchtigkeit mit Putz-/Anstrichschadstellen sowie stellenweise Putzrisse und im Südosten vertikale Anschlußabrisse zum östlichen Lager-/Garagenanbaugebäude hin.

Dachrinnen: Teils stärkere Frost-/Witterungsschäden.

Decken: In der Kfz-Ausstellungshalle im östlichen Bereich stellenweise Anschlußabrisse der Leichtbauplatten.

Balkone: Bei den Geländerbrüstungsholzteilen beider Balkone besonders bei den Abdeckbrettern teilweise Frost-/Feuchtigkeits- und Witterungsschäden (Anstrichabblätterungen, Holz gerissen); die Abdeckbretter sind erneuerungsbedürftig.

Dacheindeckung: Vereinzelt undichte Stellen.

Dachflächenfenster: In der DG-Wohnung teils undicht, Fließspuren von eingedrungenem Wasser sind mitunter sichtbar.

Ostanbau Lager/Garagen:

Außenfassaden: Übliche Verwitterungserscheinungen.

Innenwände: Im Keller- und Erdgeschoss teils stärkere Abnutzungserscheinungen (Verschmutzungen, mechanische Beschädigungsstellen).

Bodenbeläge: Teils stärker abgenutzt.

Das Massivflachdach mit Dachterrasse ist stellenweise, aber insbesondere im Bereich des dort angebrachten Gullys undicht; an der Decke des EG-Lager- raumes sind Feuchtigkeitsschäden (Fließspuren von eingedrungenem Wasser) sowie Putz-/Anstrichschäden sichtbar.

Dachterrasse: Bei Brüstungsgeländerholzteilen, insbesondere bei den Abdeckbrettern teilweise starke Frost-/Feuchtigkeits- und Witterungsschäden (Anstrichabblätterungen, Holz gerissen); die Abdeckbretter sind großteils erneuerungsbedürftig (teils angefault, morsch, fehlende Bretter, Befestigungsschrauben angerostet).

Kfz-Werkstatt und ehem. Lackierhalle:

Außenfassaden: Übliche Verwitterungserscheinungen.

Bodenbeläge: Teils stärker abgenutzt, mitunter verschmutzt, beim Klinkerbelag eine Vielzahl von mechanischen Beschädigungsstellen (gebrochene Platten, Fugenschäden usw.).

Innenwände: Teilweise stärkere Abnutzungen (Verschmutzungen, mechanische Beschädigungsstellen).

Dach: Teils undichte Stellen; insbesondere Dachkuppeln und Oberlichten undicht, bräunliche Flecken und Fließspuren von eingedrungenem Wasser sind deutlich erkennbar.

Innenwände: Teilweise arbeitsbedingte Schmutzflecken und Beschädigungen.

Tore/Türen: Teils stärkere Abnutzungen (mechanische Beschädigungen, Verschmutzungen).

Dusche im Sozialraum: Wand- und Bodenfliesen stark abgenutzt sowie teils Stock-/Schimmelfleckenbildungen.

Gas-Heizanlage: Völlig veraltet.

Lackier-Lüftungsanlage: Außer Betrieb, da nicht mehr zulässig, daher entsorgungsbedürftig.

Wertmindernde Umstände

- Altersbedingte Wertminderung -

Hausschwamm: Keiner.

Bodenfeuchtigkeit: Leicht aufsteigende Feuchtigkeit konnte insbesondere am Umfassungsmauerwerk an Sockelbereichen im Erdgeschoss sowie im Keller des Lager-/Garagenanbaues festgestellt werden.

Der Geschäfts-/Wohnhauskomplex weist im Wesentlichen einen mittelmäßigen baulichen Instandhaltungs- und Unterhaltungszustand mit teilweise anstehendem Reparaturanstau und notwendigen Schönheitsreparaturen auf.

BAUBESCHREIBUNG

Geschäfts- und Wohnhaus

(auf Flst. 458/34, Gem. Waldkraiburg)

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Wasser- und Kanalanschlüsse öffentlich; Strom-/Starkstromanschluss (Stadtwerke); Erdgasanschluss und Telefonanschluss
Bauweise:	Massiv-/Mischbauweise (ohne Keller)
Fundamente:	Mischbeton, Stahlbeton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk (0,365),
Fassaden:	Verputzt, gestrichen
Tragende Wände / Stützen:	Ziegelmauerwerk (0,24); verputzt mit Tünchung
Trennwände:	Ziegelmauerwerk (0,115), verputzt, getüncht; Vereinzelt Holzständerwerk mit Gipskartonplatten gestrichen (Leichtbauwände)
Geschossdecken:	Stahlbeton B 25 DG ausgebaut/DG-Speicher: Holzbalkendecke mit Gips- kartonplatten
Dachkonstruktion:	Holz-Pfettendachstuhl verschalt, Satteldachform;
Dacheindeckung:	Pfannen
Balkon:	Stahlbeton, Klinkerbelag, Holzkonstruktionsgeländer mit Holzlängsbeplankung;
Dachterrasse:	Waschbetonplattenbelag
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe, keramischer Fliesenbelag, Holz-Auszugstreppe zu DG-Speicher
Fenster:	Holzfenster / Isolierwärmeschutzglas Kunststoff-Holz-Dachflächenfenster / Wärmeschutzverglasung Kunststoffrolläden
Türen / Rahmen:	Holzwerkstofftüren teils verglast / Holzzargen Türblätter furniert
Bodenbeläge:	Estrich, Keramische Fliesenplatten, Korkbelag (vereinzelt), Parkett / Langriemen-Fertigparkett, Laminatbeläge (stlw.) Teppichbeläge (vereinzelt)
Sanitäranlagen und Kocheinrichtungen:	<u>EG-Büro:</u> 2 WC, 1 Pissoir, 2 Waschbecken; Deckenlüftungen; <u>OG-Wohnung:</u> 1 Einbaubadewanne, 2 Duschkabinen, 2 WC, 1 Pissoir, 3 Waschbecken, 1 Spülbeckenanschluss, Waschmaschinenanschluss <u>DG-Wohnung:</u> 1 Einbaubadewanne, 1 Duschkabine, 2 WC, 1 Pissoir, 1 Waschbecken, 1 Doppelwaschbecken, 1 Spülbeckenanschluss, Waschmaschinenanschluss
Heizung / Warmwasser:	Warmwasser-Zentralheizung Heizanlage und Boiler befinden sich im Werkstattgebäude Edelstahl-Gasheizkessel (Marke Vissmann) samt Boiler (Marke Medio cal.) Heizradiatoren / stellenweise Fußbodenheizung (EG-Windfang, (OG- und DG-Wohnungen je in Bad und Küche)
Brennstoffversorgung:	Erdgas
Warmwasserversorgung:	Boiler

Fortsetzung
Baubeschreibung
Geschäfts-/Wohnhaus

Fortsetzung
Baubeschreibung
Geschäfts-/Wohnhaus

Sonstige Einrichtungen:	1 Kachelofen in OG-Wohnung 1 Kachelofen in DG-Wohnung 1 Einbauküche in OG-Wohnung (Fremdeigentum) 1 Einbauküche in DG-Wohnung (Fremdeigentum)
Baulicher Zustand:	Normal Insgesamt normal gepflegte Instandhaltung; Teilweise Reparaturanstau
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

B A U B E S C H R E I B U N G
West-Erweiterungsanbau Kfz-Ausstellung

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Wasser- und Kanalanschlüsse öffentlich; Strom-/Starkstromanschluss (Stadtwerke); Erdgasanschluss und Telefonanschluss
Bauweise:	Mischbauweise (keine Unterkellerung)
Fundamente:	Stahlbeton (nach Statik)
Außenwände:	Stahlstützen mit Verglasung als Ausfachung
Tragende Wände / Stützen:	Stahlstützen
Trennwände:	Keine
Geschossdecken:	Keine
Dachkonstruktion:	Stahlträger, Pultdachform
Dachhaut / Dämmstoffe:	Verbundelemente gedämmt mit beschichteter Blechoberfläche (Sandwichprofileindeckung)
Treppen:	Keine
Fenster/Schaufenster:	Aluminiumelemente mit Isolierverglasung
Tore/Türen:	Aluminium mit Isolierverglasung, Schiebetüren
Fußbodenaufbau:	Estrich auf beheizter Bodenplatte mit Perimeterdämmung;
Belag:	Keramische Fliesenplatten
Elektro:	Übliche Steckdosen etc., und übliche Leuchtstoffröhren
Sanitäranlagen:	Keine
Heizung:	Anschluß an Zentralheizung des Hauptgebäudes (2 Heizradiatoren)
Brennstoffversorgung:	Erdgas (Anschluß an Werkstattgebäude)
Warmwasserversorgung:	Keine
Sonstige Einrichtungen:	Keine
Baulicher Zustand:	Normal gut, stellenweise leichter Reparaturanstau
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

BAUBESCHREIBUNG

Ostanbau Lager mit Keller und Doppelgarage

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Wasser- und Kanalanschlüsse öffentlich; Strom-/Starkstromanschluss (Stadtwerke); Erdgasanschluss
Bauweise:	Massivbauweise (Teilunterkellerung)
Fundamente:	Mischbeton, Stahlbeton
Umfassungswände:	KG: Beton (0,30); 4 Kellerlichtschächte EG: Mauerwerk (36,5cm/24 cm); Verputzt mit Anstrich
Trennwände:	KG und EG: Mauerwerk (24 cm); verputzt, gestrichen Teils Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Untersicht tlw. verputzt, gestrichen
Dachkonstruktion:	Stahlbeton auf Gleitlager; Flachdach
Dacheindeckung	Waschbetonplatten, Klinker
Treppen:	Stahlbeton, Klinkerbelag
Fenster:	Kunststoff- und Holzfenster / Isolierverglasung KG: Stahlgitterfenster / Einfachverglasung
Türen / Rahmen:	Türblätter furniert / Holzzargen; Stahltüren FH / Stahlzargen
Tor:	Stahltor zweiflügelig / Stahlzargen Garagen: Stahlhubtore elektrisch
Bodenbeläge:	Klinker
Sanitäranlagen:	Keine
Elektroinstallation:	Übliche Steckdosen- und Lichtaustattung
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung mit Anschluss an Heisanlage im Werkstattgebäude Heizradiatoren
Brennstoffversorgung:	Erdgas
Sonstige Einrichtungen:	Swimmingpool auf Dachterrasse aufgestellt
Baulicher Zustand:	Mittelmäßig; Teils Reparaturanstau
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

BAUBESCHREIBUNG

Werkstatthalle für Kfz

(auf Flst. **458/34**, Gem. Waldkraiburg)

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Wasser- und Kanalanschlüsse öffentlich; Strom-/Starkstromanschluss (Stadtwerke); Erdgasanschluss
Bauweise:	Massivbauweise (keine Unterkellerung)
Fundamente:	Mischbeton, Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbetonsäulen (0,45x0,45), Ausfachung Betonfertigteile, zweischichtig mit Dämmung, getüncht
Trennwände:	Ziegelmauerwerk (0,24) beidseitig verputzt, getüncht
Geschossdecken:	Teils abgehängte Decken
Dachkonstruktion:	Stahlträger, Untersicht Hartfaserplatten
Dacheindeckung	Welleternit, darüber Trapezblech
Treppen:	Stahlterasse zu Kleinteilelager
Fenster:	Alufenster mit Isolierverglasung; Lichtkuppeln
Türen / Rahmen:	Sperrholztüren furniert / Holzzargen; Stahltüren FH / Stahlzargen
Tor:	Werkstatt: Industrie-Rolltor/Sektionaltor elektrisch
Bodenbeläge:	Estrich, keramische Bodenfliesen, Klinker
Sanitäranlagen und Kocheinrichtungen:	1 WC, 5 Waschbecken, 1 Dusche; 3 Deckenlüftungen; 1 Spülbeckenanschluss
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung Edelstahl-Gasheizkessel (Marke Vissmann) samt Boiler (Marke Medio cal.) Lager und Sozialräume: Heizradiatoren; KFZ-Halle: Heißluftgebläse
Brennstoffversorgung:	Erdgas
Sonstige Einrichtungen:	1 Einbau-Lackiereinbrennkabine sowie Ab-/Zuluftgebläse Marke V.Durst; (Anlage ist nicht mehr zulässig!!)
Baulicher Zustand:	Mittelmäßig; Teils erheblicher Reparaturanstau
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

BAUBESCHREIBUNG

Vordach-Erweiterung (im Nord-/Nordosten)

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Wasser- und Kanalanschlüsse öffentlich; Strom-/Starkstromanschluss (Stadtwerke); Erdgasanschluss und Telefonanschluss
Bauweise:	Mischbauweise
Fundamente:	Stahlbeton-Einzelfundamente (nach Statik)
Außenwände:	
Tragende Wände / Stützen:	Stahlstützen (gem. Statik)
Trennwände:	Keine
Geschossdecken:	Keine
Dachkonstruktion:	Stahlbinder verzinkt
Dachhaut / Dämmstoffe:	Kunststoff-Welldach (durchsichtig)
Treppen:	Keine
Fenster:	
Tore/Türen:	
Fußbodenaufbau/Belag:	Verbundpflaster
Sanitäranlagen:	
Heizung:	
Brennstoffversorgung:	
Warmwasserversorgung:	
Sonstige Einrichtungen:	
Baulicher Zustand:	Normal
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

Bemerkungen zu den Baubeschreibungen

Außenanlagen:

Die teilweise Grundstückseinfriedung besteht im Osten und Nordosten aus Maschendrahtzaun und Trapezblechplatten auf Metallpfosten sowie im Norden aus einer Naturhecke. Gartenanlagen sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden. Die Außenzugangstore zum Offenlager im Nordwesten und Südosten bestehen aus Trapezblech.

Der südliche vorderseitige Parkplatz mit Hauptzugang zum Autohausgebäude hat Betonverbundsteinpflasterbelag und der nordwestliche Hofraum mit Werkstattzufahrt und rückwärtigem separaten Geschäfts-/Wohnhauszugang ist asphaltiert.

Geschäfts-/Wohnhaus:

Gewerberäume: Privat- und Kundentoiletten haben Holzdeckenverkleidungen und die Innenwände sind allseitig raumhoch gefliest.

Der Ausstellungsraum mit Empfangsbüro weist eine Abhängdecke, teils mit integrierten Beleuchtungskörpern auf.

Wohnung im 1. OG:

Bad und Toilette mit Dusche sind allseitig raumhoch, der Wirtschaftsraum teils 1,80 m hoch und die Küche beim Kocharbeitsbereich verflieset.

Wohnung im Dachgeschoss:

Decken und Dachschrägen (Mansardenbereiche) sind im Dielenflur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Wirtschafts-, Hobbyraum, WC und Bad mit Profilholzverkleidungen (stellenweise mit integrierter Beleuchtung) versehen.

Die Innenwände sind in Bad und Toilette allseitig raumhoch verflieset und die Küche beim Kocharbeitsbereich 1,40 m hoch gefliest.

Werkstatthalle:

Der Waschhallenraum ist dreiseitig 3,65 m hoch gefliest.

Von den Sozialräumen haben Waschraum, WC und die Dusche Profilholzdeckenverkleidungen und die Innenwände sind allseitig raumhoch verflieset.

Der Aufenthaltsraum ist beim Spüleumgriffbereich 1,55 m hoch gefliest.

FLÄCHENBERECHNUNGEN

(Nach den vorliegenden Bauplänen bzw. Aufmaß vor Ort)

Berechnungen Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl,:

Werkstatthalle (1982)

25,45 x 20,45	520,45 m ²
---------------	-----------------------

Werkstattbereich Reifenmontage

5,00 x 3,00	15,00 m ²

	535,45 m ²

Geschäfts- und Wohngebäude

15,74 x 15,365	241,85 m ²
15,74 x (3,385 + 0,24)	57,06 m ²
15,74 x 6,375 – (5,00 x 3,00)	85,34 m ²

	384,25 m ²
(3,67+4,57)/2 x 2,00 (Eingangsvorbau)	8,24 m ²

	392,49 m ²

Erweiterungsanbau Ausstellung KFZ (2008)

15,75 x 6,00	94,50 m ²

	94,50 m ²

Vordacherweiterung (1999)

Ost	(28,345+0,18+0,45) x 3,95	114,45 m ²
Nord	(23,96+0,225-3,95) x 3,51	71,02 m ²

		185,47 m ²

Grundstücksgröße	2.214 m ²	
Grundflächen Typ A	1.207,91 m ²	
Grundflächenzahl GRZ	1.207,91 : 2.214 =	0,55

Berechnungen Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

Erdgeschoss, Werkstatt (1987)

25,45 x 20,45	520,45 m ²
---------------	-----------------------

Erdgeschoss, Werkstatt Reifenmontage

5,00 x 3,00	15,00 m ²

	535,45 m ²

Geschäfts- und Wohnhaus

Erdgeschoss, KFZ-Betrieb

$15,74 \times 15,365$	241,85 m ²
$15,74 \times (3,385 + 0,24)$	57,06 m ²
$15,74 \times 6,375 - (5,00 \times 3,00)$	85,34 m ²

	384,25 m ²
$(3,67+4,57)/2 \times 2,00$ (Eingangsvorbau)	8,24 m ²

	392,49 m ²

Obergeschoss, Wohnen, ausgebaut

$15,74 \times 15,365 - (9,635 \times 2,25)$	220,17 m ²
---	-----------------------

Dachgeschoss, Wohnen, ausgebaut

$15,74 \times 15,365 - (9,635 \times 2,25)$	220,17 m ²
---	-----------------------

Erweiterungsbau Ausstellung KFZ (2008)

$15,75 \times 6,00$	94,50 m ²
---------------------	----------------------

Vordacherweiterung (1999)

Keine Geschossfläche!

Grundstücksgröße	2.214 m ²	
Geschoßflächen	1.462,78 m ²	
Geschoßflächenzahl GFZ	$1.462,78 : 2.214 =$	0,66

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.

Werkstatthalle (1982)

Typ A	$25,45 \times 20,45 \times (0,10 + 3,50 + 0,75 + 1,15 : 2)$	2.563,23 m³
-------	---	-------------

Werkstattbereich Reifenmontage

Typ A	$5,00 \times 3,00 \times (0,10 + 3,50 + 0,75)$	65,25 m³
-------	--	----------

Gesamt-Kubatur Werkstattshalle	2.628,48 m³
---------------------------------------	--------------------

Geschäfts- und Wohngebäude

DG, über Wohnen, nicht ausgebaut

Typ A	$8,745 \times 15,74 \times 2,325 : 2$	$160,01 \text{ m}^3$
Typ B	$2,315 \times (1,09 + 2,325) : 2 \times 2,25$ $+ (2,325 \times 4,37) : 2 \times 2,25$	- $\underline{20,32 \text{ m}^3}$ $139,69 \text{ m}^3$
Typ B	$2,315 \times (1,09 + 2,325) : 2 \times 2,25$ $+ (2,325 \times 4,37) : 2 \times 2,25$	$\underline{20,32 \text{ m}^3}$ $160,01 \text{ m}^3$

DG, Wohnen, ausgebaut

Typ A	15,365 x 15,74 x 0,92	
	+ (15,365 + 8,745) : 2 x 15,74 x 1,76	556,45 m³
Typ B	9,635 x 2,68 x 2,25	
	- (2,945 x 1,57) : 2 x 2,25	- <u>52,90 m³</u>
		503,55 m³
Typ B	9,635 x 2,68 x 2,25	
	- (2,945 x 1,57) : 2 x 2,25	<u>52,90 m³</u>
		556,45 m³

OG, Wohnen, ausgebaut

Typ A	$15,74 \times 15,365 \times (2,75) - (9,635 \times 2,25) \times (2,75)$	605,46 m³
Typ B	$9,635 \times 2,25 \times (2,75)$	<u>59,62 m³</u>
		665,08 m³

EG, KFZ Betrieb

Typ A	15,74 x 15,365 x (0,30 + 3,22)	851,29 m³
(unterhalb Wohnungen)		

Typ A (Eingangsvorbau)	(3,67+4,57) : 2 x 2,00 x (0,15+2,575)	<u>22,45 m³</u>
---------------------------	---------------------------------------	-----------------

Gesamt-Kubatur Geschäfts-/Wohngebäude: **2.255,28 m³**

Ostanbau (KG-Lager, EG-Lager, Doppelgarage)

Typ A $15,74 \times (3,385+0,24) \times (0,15+3,09+0,16+ 0,15)$ $202,55 \text{ m}^3$
(Anbau m. Flachdach)

Typ A $15,74 \times (6,01+0,365) \times (2,51+0,18+0,15)$ $242,37 \text{ m}^3$
 $- 5,00 \times 3,00 \times (2,51+0,18+0,15)$
(Garagenanbau)

KG, KFZ-Lager

Typ A $12,74 \times 6,615 \times (0,15+2,31+0,18)$ $222,49 \text{ m}^3$

Gesamt-Kubatur Ost-Anbau **$667,41 \text{ m}^3$**
=====

Erweiterungsanbau Ausstellung KFZ (2008)

Typ A $15,75 \times 6,00 \times ((0,30 + 3,165 + 0,74) : 2))$ **$362,41 \text{ m}^3$**
=====

Vordacherweiterung (1999)

Ost $((28,345+0,18+0,45) \times 3,95))$ $400,56 \text{ m}^3$
 $\times (0,10+3,00+0,80 : 2)$

Nord $((23,96+0,225-3,95)) \times 3,51))$ $248,59 \text{ m}^3$
 $\times (0,10+3,00+0,80 : 2)$ **$649,15 \text{ m}^3$**
=====

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

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

Werkstatthalle (1982)

Typ A, EG $25,45 \times 20,45$ $520,45 \text{ m}^2$

Werkstattbereich Reifenmontage

Typ A, EG $5,00 \times 3,00$ $15,00 \text{ m}^2$

BGF Werkstatthalle: **$535,45 \text{ m}^2$**
=====

Geschäfts- und Wohngebäude

Typ A, KG	12,74 x 6,615	84,28 m ²
Typ A, EG	15,74 x 15,365	241,85 m ²
Typ A, EG	15,74 x (3,385 + 0,24)	57,06 m ²
Typ A, EG	15,74 x (6,01 + 0,365) – (5,00 x 3,00)	85,34 m ²
Typ A, EG (Eingangsvorbau)	(3,67+4,57) : 2 x 2,00	8,24 m ²
Typ A, OG	15,74 x 15,365 – 9,635 x 2,25	220,17 m ²
Typ B, OG	9,635 x 2,25	21,68 m ²
Typ A, DG	15,74 x 15,365 – (9,635 x 2,25)	220,17 m ²
Typ B, DG	9,635 x 2,25	<u>21,68 m²</u>
BGF Geschäfts-/Wohnhaus:		<u>960,47 m²</u> =====

Terrassen OG

Typ C, OG	15,74 x (3,385 + 0,24)	57,06 m ²
Typ C, OG	15,74 x (6,01 + 0,365) – 5,00 x 3,00	85,34 m ²

Erweiterungsanbau Ausstellung KFZ (2008)

Typ A	15,75 x 6,00	<u>94,50 m²</u>
BGF Erweiterungsanbau-West (Ausstellung Kfz)		<u>94,50 m²</u> =====

Vordacherweiterung (1999)

Typ B, Ost	(28,345 + 0,18 + 0,45) x 3,95	114,45 m ²
Typ B, Nord	(23,96 + 0,225 - 3,95) x 3,51	<u>71,02 m²</u>
Gesamt BGF Vordacherweiterung		<u>185,47 m²</u> =====

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.

Geschäfts- und Wohngebäude (mit KFZ-Betrieb)

Ausstellung und Büro im EG

Kfz-Ausstellung:	$6,755 \times 3,35 + (9,70 \times 1 \times 0,06) + (8,84 \times 4,965)$ $- ((3 \times (0,375 \times 0,31)))$ $+ (4,685 \times 5,28 + 0,09 \times 4,955)$	188,94 m ²
Büro:	$3,56 \times 4,595$	16,36 m ²
WC-Vorraum:	$1,545 \times 1,01$	1,56 m ²
WC-Damen:	$1,545 \times 1,65$	2,55 m ²
WC-Herren:	$2,795 \times 1,52$	4,25 m ²
Eingangsvorbau	$(3,51+4,365) : 2 \times 1,90$	<u>7,48 m²</u>
EG Nutzfläche Ausstellung und Büro:		221,14 m²
Erweiterung Ausstellung:	$15,65 \times 5,93$	<u>92,80 m²</u>
Gesamt EG-Nutzfläche Ausstellung und Büro mit Ausstellungs-Erweiterung:		313,94 m² =====

Geschäfts- und Wohngebäude (mit KFZ-Betrieb)

Abgeschlossene Wohnung im 1. Obergeschoss

(nach Aufmaß vor Ort)

Wohnen:	4,86 x 6,88	33,44 m ²
Eltern:	4,605 x 4,575	21,07 m ²
Diele:	4,235 x 1,715	7,26 m ²
Bad:	4,22 x 2,72	11,48 m ²
Kind:	4,60 x 3,635	16,72 m ²
Essen:	3,865 x 4,605	17,80 m ²
Küche:	4,615 x 2,595 – (0,75 x 0,135)	11,88 m ²
Speis:	2,985 x 1,125 – (0,55 x 0,48)	3,10 m ²
Abstelle (Büro):	2,985 x 4,58 + (0,47 x 0,485)	13,90 m ²
WC:	3,59 x 1,44	5,17 m ²
Hauswirtschaft:	3,58 x 3,285	11,76 m ²
Garderobenflur:	4,85 x 1,865 – (0,42 x 0,45)	8,86 m ²
Flur:	4,505 x 1,475	6,64 m ²

		169,08 m ²
Balkon:	(9,595 x 2,24) : 2	<u>10,75 m²</u>
		179,83 m ²
Dachterrasse:	11,74 x 3,70 : 4	<u>10,86 m²</u>

Wohnung OG Wohnfläche brutto		190,69 m ²
Abzüglich 3 % Putzanteil	-	<u>5,72 m²</u>
Anrechenbare Wohnfläche der Wohnung im 1. OG		<u>184,97 m²</u>
		=====

Abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss

(nach vorliegenden Bauplänen)

Diele:	$4,445 \times 1,51 + (1,575 \times 0,565)$	7,60 m ²
Küche:	$3,51 \times 2,25$	
1-2 m B.	$+ (3,51 \times 0,755 : 2)$	9,23 m ²
Essen:	$4,385 \times 2,255$	
1-2 m B.	$+ (4,385 \times 0,755 : 2)$	11,54 m ²
Wohnen:	$7,01 \times 4,76$	33,37 m ²
Eltern:	$4,26 \times 2,505$	
	$+ (4,26 \times 1,755 : 2)$	14,41 m ²
Bad:	$2,635 \times 2,505$	
1-2 m B.	$+ (2,635 \times 1,005 : 2)$	7,92 m ²
Flur:	$6,51 \times 1,51 - (0,38 \times 0,38)$	9,69 m ²
WC:	$1,51 \times 0,755$	
1-2 m B.	$+ (1,51 \times 1,255 : 2)$	2,09 m ²
Kind 1:	$4,01 \times 4,51$	18,09 m ²
Kind 2:	$4,01 \times 2,755$	
1-2 m B.	$+ (4,01 \times 1,255 : 2)$	13,56 m ²

		127,50 m ²
Balkon:	$((2,25 \times 7,255$	
1-2 m B.	$+ (2,25 \times 1,88 : 2)) : 2$	<u>9,22 m²</u>
Wohnung DG Wohnfläche brutto		136,72 m ²
Abzüglich 3 % Putzanteil	-	<u>4,10 m²</u>
Anrechenbare Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss		132,62 m²
		=====
Wohnung im 1. Obergeschoss		184,97 m ²
Wohnung im Dachgeschoss		<u>132,62 m²</u>
Gesamt-Wohnfläche im 1.OG und DG:		317,59 m²
		=====

Ostanbau (KG-Lager, EG-Lager, Doppelgarage)

EG-Lager:	$5,00 \times 9,76 + 3,125 \times 0,13$ $+ 6,005 \times 5,12 - 3,16 \times 1,06$ $- 2,01 \times 1,01$	74,57 m ²
Doppel-Garage:	6,74 x 6,01	<u>40,51 m²</u>
		115,08 m ²

Lager im KG:

Keller-Lager 1:	6,00 x 5,22 – 2,00 x 1,115	29,09 m ²
Keller-Lager 2:	6,03 x 6,72	<u>40,52 m²</u>
		69,61 m ²

Gesamte Nutzfläche des Ostanbaues: **184,69 m²**
=====

Davon reine Lager-Nutzfläche **144,18 m²**
=====

Davon reine Garagen-Nutzfläche **40,51 m²**
=====

Vordacherweiterung (1999)

Ost:	$25,4655 \times 4,09 - ((6 \times (0,45 \times 0,14))$ $+ ((4,09 \times 3,51) : 2))$	110,96 m ²
Nord:	$(20,32) \times 3,65$ $- ((5 \times (0,45 \times 0,14))$ $+ ((3,51 \times 4,09) : 2))$	<u>81,04 m²</u>

Nutzfläche Vordacherweiterung (Offen-Lager): **192,00 m²**
=====

Werkstatthallengebäude

Erdgeschoss:

Heizraum:	$5,085 \times 2,545 + 4,785 \times 2,25$ $- ((0,18+0,45) \times 0,17))$ $- 0,675 \times 0,52$	23,26 m ²
Ehem. Lackierwerkstatt:	$16,94 \times 4,96$ $- 0,045 \times 0,17$ $- ((0,45 \times 0,17) \times 3))$ $- (0,45 : 2 \times 0,06)$ $+ 14,835 \times 4,91$ $- 0,145 \times 0,17$ $- ((0,45 \times 0,145) \times 2))$ $- 0,045 \times 0,145$ $- 2,05 \times 1,05$	154,30 m ²
(Davon ehem. Einbrennkabine		
Innenmaß	$6,97 \times 3,905 = 27,22 \text{ m}^2$	
Außenmaß	$7,17 \times 4,105 = 29,43 \text{ m}^2$	
Reifenlager über Lackierwerkstatt:	$5,07 \times 5,55$ $- 0,45 \times 0,15$ $- 0,10 \times 0,15$ $- 0,99 \times 1,68 = 26,3837 : 4$	6,60 m ²
Lacklager 1:	$3,325 \times 2,30 - 0,07 \times 0,155$	7,42 m ²
Lager über Lacklager 1:	$3,324 \times 2,30 - 0,07 \times 0,155$ $- 0,785 \times 0,785 = 6,8134 : 4$	1,70 m ²
Lacklager 2:	$1,445 \times 2,275 - 0,15 \times 0,165$	3,26 m ²
Reifenmontage:	$2,93 \times 4,525 - 0,17 \times 0,15$	13,23 m ²
Werkzeuglager:	$4,725 \times 5,09 - ((0,08 \times 0,175) \times 2))$	24,02 m ²
Reifenlager über Werkzeuglager:	$(4,725 \times 5,09 - ((0,08 \times 0,175) \times 2)) : 4$	6,01 m ²
Werkstatt Reparatur:	$19,555 \times 0,45$ $19,805 \times 4,645$ $- 0,06 \times 0,085$ $- 0,175 \times 0,085$ $19,905 \times 4,75$ $- 0,175 \times 0,19$ $- ((0,19 \times 0,455) \times 3))$ $- 0,17 \times 0,165$	<u>219,05 m²</u>
Übertrag:		458,85 m ²

Übertrag:		458,85 m ²
Öllager:	4,79 x 2,23 – 0,09 x 0,18	10,66 m ²
Waschhalle:	7,115 x 4,775 – 0,465 x 0,185	33,89 m ²
Aufenthaltsraum:	3,18 x 4,805 - 0,17 x 0,17 - 0,095 x 0,175	15,23 m ²
Waschraum:	2,085 x 1,455	3,03 m ²
Dusche:	1,455 x 1,175	1,71 m ²
WC:	1,46 x 1,19 – 0,16 x 0,08	1,72 m ²
Gesamte Nutzfläche des Werkstatthallenkomplexes:		522,06 m² =====

Zusammenfassung Wohn-/Nutzflächen

Geschäfts- und Wohnhaus mit Erweiterungsanbau:

Kfz-Ausstellungsräume und Büro im EG:	313,94 m ²
Wohnungen im 1.OG und DG:	317,59 m ²
	631,53 m²

Ostanbauteil mit Doppelgarage:

Lager im KG:	69,61 m ²
Lager im EG mit Garage:	115,08 m ²
	184,69 m²

Werkstatthallengebäude

Kfz-Werkstatt im EG:	522,06 m²
----------------------	-----------------------------

Vordacherweiterung:

Offen-Lager im EG:	192,00 m ²
--------------------	-----------------------

Gesamt Wohn-/Nutzflächen:	1.530,28 m² =====
----------------------------------	--

Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

Bodenwert Flur-Nr. 458/34 der Gemarkung Waldkraiburg:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die aktuelle Kaufpreissammlung für Grundstücke (Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Waldkraiburg „Richtwertzone Nr. 30016 Waldkraiburg-Ost – GE) 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 Wertermittlungstichtag abweichen.

Anzuwenden ist daher die Bodenrichtwert-Zone Nr. 30016 für Waldkraiburg-Ost / GE.

Bodenwert Flur-Nr. 458/34

der Gemarkung Waldkraiburg

Aktueller Bodenrichtwert €/m²

(gemäß aktueller Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2022)

des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – für die Stadt Waldkraiburg

Zone Nr. 30016 Waldkraiburg-Ost / GE;

Erschließungsbeitragsfrei – ebf

€ 130,--

Angemessener Bodenpreis pro m² für Flst. **458/34**

€ 130,00

=====

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe m ²	1 m ² €	Wert €
1	458/34	Erschlossenes Bauland (Nach B.Pl. „Gewerbe-/ gebiet-GE)	2.214	130,00	287.820,--
			Bodenwert (ebf) (Gerundet)		287.800,--

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.

Technische Bewertungsdaten

Geschäfts-/Wohnhaus

Bei dem ursprünglich um 1992 errichteten Gebäude wurden 2008 Erweiterungsanbauten (Kfz-Ausstellung und Eingangswindfang) angefügt, die konstruktiv mit dem Hauptbau verbunden sind.

Kleinere An- oder Aufbauten teilen nach der einschlägigen Fachliteratur das Schicksal des Hauptbaues. Ebenso verhält es sich bei der Vordacherweiterung (Offen-Lager) an das Werkstattgebäude.

(Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND)

Geschäfts-/Wohnhaus: 70 Jahre – 31 Jahre = **39 Jahre RND**

Werkstatt: 50 Jahre – 41 Jahre = **9 Jahre RND**

Vordacherweiterung (Kaltlager): -teilt das Schicksal der Werkstatt = **9 Jahre RND**

Warmlagergebäude mit Doppelgarage: 70 Jahre – 30 Jahre = **39 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>Geschäfts-/Wohnhaus</u>	<u>Werkstattgebäude</u>
Normale Lebensdauer	70 Jahre	50 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre	9 Jahre

	<u>Warmlager mit Doppelgarage</u>
Normale Lebensdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	39 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- bzw. Restnutzungsdauer. Die Ausbauteile haben meist eine kürzere Lebensdauer und werden in der Regel während der Lebensdauer eines Gebäudes je nach Geschmackswandel mehrmals ausgewechselt und verbessert.

I.) Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen der Flur-Nr. 458/34

A.) Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	952 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 4 (Baujahrggruppe 1985-1999) bei einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten)	920 €/m ²	
<u>Baunebenkosten 14 % von 920 €/m²</u>	<u>129 €/m²</u>	
	1.049 €/m ²	
Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98 (Landkreis Mühldorf a. Inn)		
Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95 (Orte bis 25.000 Einwohner)		
1.049 €/m ² x 0,98 x 0,95	977 €/m ²	
Gebäudeherstellungskosten 2000: BGF 952 m ² x 977 €/m ²	=	930.104 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag Baupreisindex 2000 = 100,0 Baupreisindex für „Wohngebäude insgesamt“ im November 2022 Basis 2015 = 100: 154,6 x Verkettungsfaktor von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100 = 154,6 x 1,29418 = 200,08		
Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 930.104 € x 200,08 : 100		1.860.952 €
Alterswertminderung linear Alter 31 Jahre; Übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre Restnutzungsdauer RND = 39 Jahre 70 – 39 : 70 x 100 = = 44,29 % von 1.860.952 €	-	<u>824.216 €</u>
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		1.036.736 €
Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 1 % einschließlich Alterswertminderung)	+	<u>10.367 €</u>
Sachwert des Geschäfts-/Wohngebäudes		<u>1.047.103 €</u>
Übertrag:		<u>1.047.103 €</u>

Übertrag:

1.047.103 €

B.) Erweiterungsanbau West (Kfz-Ausstellung) und Windfanganbau

Analog Industriegebäude (ohne Büro- und Sozialtrakt)

Brutto-Rauminhalt (m³)	385 m³
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 30.1 (Baujahrguppe 2000) bei einfacher bis mittlerer Ausstattung (ohne Baunebenkosten)	130 €/m³
<u>Baunebenkosten 12 % von 130 €/m³</u>	<u>16 €/m³</u>
	146 €/m³

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

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95
(Orte bis 25.000 Einwohner)

146 €/m³ x 0,98 x 0,95 136 €/m³

Gebäudeherstellungskosten 2000:
385 m³ x 136 €/m³ = 52.360 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag
Baupreisindex 2000 = 100,0
Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-
gebäude) im November 2022
Basis 2015 = 100: 158,0 x Verkettungsfaktor
von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100
= 158,0 x 1,33869 = 211,51

Gebäudeherstellungskosten
zum Wertermittlungsstichtag
52.360 € x 211,51 : 100 110.747 €

Alterswertminderung linear

Alter 31 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 39 Jahre

70 – 39 : 70 x 100 =

= 44,29 % von 110.747 € - 49.050 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 61.697 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 1 %
einschließlich Alterswertminderung) + 617 €

Sachwert des Erweiterungsanbaues Ausstellung 62.314 €

Übertrag: 1.109.417 €

Übertrag:

1.109.417 €

C.) Ostanbaugebäude (Lager mit Doppelgarage)

Warmlagergebäude (mit Bürotrakt)

Brutto-Rauminhalt (m³)	667 m³
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 31.3 (Baujahrggruppe 1985-1999) bei einfacher bis mittlerer Ausstattung (ohne Baunebenkosten)	160 €/m³
<u>Baunebenkosten 11 % von 160 €/m³</u>	<u>18 €/m³</u>
	178 €/m³

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

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95
(Orte bis 25.000 Einwohner)

178 €/m³ x 0,98 x 0,95 166 €/m³

Gebäudeherstellungskosten 2000:
667 m³ x 166 €/m³ = 110.722 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag
Baupreisindex 2000 = 100,0
Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-
gebäude) im November 2022

Basis 2015 = 100: 158,0 x Verkettungsfaktor
von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100
= 158,0 x 1,33869 = 211,51

Gebäudeherstellungskosten
zum Wertermittlungsstichtag
110.722 € x 211,51 : 100 234.188 €

Alterswertminderung linear

Alter 31 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 39 Jahre

70 – 39 : 70 x 100 =

= 44,29 % von 234.188 € - 103.722 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 130.466 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 1 %
einschließlich Alterswertminderung) + 1.305 €

Sachwert des Ostgebäudeanbaues Warmlager 131.771 €

Übertrag: 1.241.188 €

Übertrag:

1.241.188 €

D.) Kfz-Werkstattgebäude

Industrie-/Werkstattgebäude (mit Sozialtrakt)

Brutto-Rauminhalt (m³) 2.628 m³

Normalherstellungskosten (NHK 2000):

Typ 30.2 (mit Sozialtrakt)

(Baujahrgruppe 1970-1984) bei einfacher bis
mittlerer Ausstattung (ohne Baunebenkosten) 150 €/m³

Baunebenkosten 14 % von 150 €/m³ 21 €/m³

171 €/m³

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

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95
(Orte bis 25.000 Einwohner)

171 €/m³ x 0,98 x 0,95 159 €/m³

Gebäudeherstellungskosten 2000:

2.628 m³ x 159 €/m³ = 417.852 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-
gebäude) im November 2022

Basis 2015 = 100: 158,0 x Verkettungsfaktor
von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100
= 158,0 x 1,33869 = 211,51

Gebäudeherstellungskosten
zum Wertermittlungsstichtag

417.852 € x 211,51 : 100 883.799 €

Alterswertminderung linear

Alter 41 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 9 Jahre

50 – 9 : 50 x 100 =

= 82,00 % von 883.799 € - 724.715 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 159.084 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 1 %
einschließlich Alterswertminderung)

+ 1.591 €

Sachwert des Kfz-Werkstattgebäudes 160.675 €

Übertrag: 1.401.863 €

Übertrag:

1.401.863 €

E.) Vordacherweiterung (Offen-Lager)

Lagergebäude (Kaltlager)

Brutto-Rauminhalt (m³) 649 m³

Normalherstellungskosten (NHK 2000):

Typ 31.1 (Baujahrgruppe 1985-1999) bei einfachem

Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten) 60 €/m³

Baunebenkosten 9 % von 60 €/m³ 5 €/m³

65 €/m³

Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98

(Landkreis Mühldorf a. Inn)

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95

(Orte bis 25.000 Einwohner)

65 €/m³ x 0,98 x 0,95 61 €/m³

Gebäudeherstellungskosten 2000:

649 m³ x 61 €/m³ = 39.589 €

Umrechnung auf Wertermittlungstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-
gebäude) im November 2022

Basis 2015 = 100: 158,0 x Verkettungsfaktor

von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100

= 158,0 x 1,33869 = 211,51

Gebäudeherstellungskosten

zum Wertermittlungstichtag

39.589 € x 211,51 : 100 83.735 €

Alterswertminderung linear

Alter 41 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 9 Jahre

50 – 9 : 50 x 100 =

= 82,00 % von 83.735 € - 68.663 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 15.072 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 1 %

einschließlich Alterswertminderung) + 151 €

Sachwert des Kaltlageranbaues 15.223 €

Übertrag: 1.417.086 €

Übertrag:	<u>1.417.086 €</u>
Pauschalzeitwert der 2 Kachelöfen im Wohnbereich (OG+DG) zu je € 2.000 x 2	4.000
Pauschal-Zeitwert des Swimmingpools auf der Dachterrasse des Ostanbaues	<u>1.000 €</u>
Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.422.086 €
Ermittelter Bodenwert	<u>287.800 €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	1.709.886 €

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn liegen keine Angaben über entsprechende Marktanpassungs-Sachwertfaktoren vor. Auf dem Immobilienmarkt besteht derzeit eher geringe Nachfrage für Gewerbeobjekte dieser Art und daraus resultierend eine sehr schwierige Vermarktbarkeit, da u.a. auch die unterschiedliche Gebäudestruktur eines Autohauses mit Betriebsleiterwohnungen den schwierigsten Faktor bei einer Drittverwendung darstellt. Die Marktanpassung bzw. der Sachwertfaktor wird daher nach gutachterlichem Ermessen in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur mit 0,80 als marktgerecht in Ansatz gebracht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten **marktangepassten Grundstückssachwert.**

1.710.000 € x 0,80 = Gerundet	1.368.000 €
-------------------------------	--------------------

III.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 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**1.368.000 €**

a) Geschäfts-/Wohnhaus		
3,0 % Abschlag von den altersgeminderten		
Gebäudeherstellungskosten von		
€ 1.037.000,-- (gerundet)	-	31.100 €
b) Erweiterungsanbau Ausstellung		
3 % Abschlag von den altersgeminderten		
Gebäudeherstellungskosten von		
€ 62.000,-- (gerundet)	-	1.900 €
c) Ostanbau (Warmlager mit Doppelgarage)		
17 % Abschlag von den altersgeminderten		
Gebäudeherstellungskosten von		
€ 130.000,-- (gerundet)	-	22.100 €
d) Werkstattgebäude		
12 % Abschlag von den altersgeminderten		
Gebäudeherstellungskosten von		
€ 159.000,-- (gerundet)	-	19.100 €
e) Offenlager		
5 % Abschlag von den altersgeminderten		
Gebäudeherstellungskosten von		
€ 15.000,-- (gerundet)	-	<u>800 €</u>
	-	75.000 €

Marktangepasster**Grundstückssachwert 1.368.000 € - 74.000 € = 1.293.000 €****Sachwert (gerundet):****1.300.000 €****=====**

Allgemeines Ertragswertverfahren (nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

A.) Geschäfts- und Wohngebäude mit Erweiterungsanbauten

1.) Gewerberäume im EG mit einer Gesamt-nutzfläche von **313,94 m²** zu je € 8,00 x 12 € 30.138,--

2.) Wohnung im 1.OG mit einer anrechenbaren Wohnfläche von **184,97 m²** zu je € 7,00 x 12 € 15.537,--

3.) Wohnung im DG mit einer anrechenbaren Wohnfläche von **132,62 m²** zu je € 7,50 x 12 € 11.936,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) € 57.611,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 22 % - € 12.674,--
(aufgegliedert in Verwaltungskosten 4 %, Instandhaltung 14 % und Mietausfallwagnis 4 % = 22 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV) € 44.937,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 287.800,-- x 5,0 x 58

100 x 100

- € 8.346,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. A € 36.591,--

B.) Ostanbau (Warmlager und Doppelgarage)

1.) Warmlager im EG-Ostanbau mit einer Nutzfläche von **74,57 m²** a` € 5,00 x 12 € 4.474,--

2.) Lager im KG-Ostanbau mit einer Nutzfläche von **69,61 m²** a` € 4,00 x 12 € 3.341,--

3.) Doppelgarage mit einer Nutzfläche von **40,51 m²**; Monatliche € 60,-- x 2 x 12 € 1.440,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) € 9.255,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 18 % - € 1.666,--
(aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 12 % und Mietausfallwagnis 4 % = 18 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV) € 7.589,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 287.800,-- x 5,0 x 10

100 x 100

- € 1.439,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. B € 6.150,--

Übertrag: € 42.741,--

Übertrag: € 42.741,--

C.) Kfz-Werkstattgebäude

Werkstattbereich im EG mit einer gewerblichen
Gesamtnutzfläche von **522,06 m²** zu je € 4,50 x 12 € 28.191,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) € 28.191,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 18 % - € 5.074,--
(aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 12 % und
Mietausfallwagnis 4 % = 18 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV) € 23.117,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 287.800,-- x 5,0 x 30

100 x 100

- € 4.317,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. C € 18.800,--

D.) Vordacherweiterung (Offen-Kaltlager) im Nordosten

Kaltlager im EG-Bereich mit einer Nutzfläche von
192,00 m² a` € 0,80 x 12 € 1.843,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) € 1.843,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 8 % - € 147,--
(aufgegliedert in Verwaltungskosten 1 %, Instandhaltung 4 % und
Mietausfallwagnis 3 % = 8 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV) € 1.696,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 287.800,-- x 5,0 x 2

100 x 100

- € 288,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. D € 1.408,--

Jährlicher Gesamt-Gebäudeertragswertanteil € 62.949,--
=====

Kapitalisierung des Reinertrages mit 5,0 %

Bei der Ertragswertermittlung wurden gemäß ImmoWertV marktübliche Miet- und Pachtpreise für Objekte dieser Art in Ansatz gebracht, weil die vorliegenden tatsächlichen Pacht-/Mietpreise erheblich zu niedrig sind und somit dem ortsüblich erzielbaren Marktpreisgefüge nicht entsprechen.

Da dem Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn keine Liegenschaftszinssätze für Objekte dieser Art vorliegen, wurde der anzuwendende Liegenschaftszinssatz 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 – Geschäfts-/Wohnhaus	
	€ 36.591,-- x 17,02 bei Restnutzungsdauer	
	von 39 Jahren und 5,0 % Abzinsung	€ 622.779,--
II.)	Gebäudeertragswert Pos. B – Ostanbau (Warmlager)	
	€ 6.150,-- x 17,02 bei Restnutzungsdauer	
	von 39 Jahren und 5,0 % Abzinsung	€ 104.673,--
III.)	Gebäudeertragswert Position C - Werkstatt	
	€ 20.208,-- x 7,11 bei Restnutzungsdauer	
	von 9 Jahren und 5,0 % Abzinsung	€ 143.679,--
		€ 871.131,--
IV.)	Bodenwert	€ 287.800,--
	Vorläufiger Ertragswert	€ 1.158.931,--
	Wertkorrekturen +/- (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):	
	Abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte	
	Wertminderung wegen Reparaturanstau	- € 75.000,--
	Ertragswert des Grundstücks	€ 1.083.931,--
	Flur-Nr. 458/34	=====

Der BGH hat festgestellt, daß eine mathematisch exakte Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken erfahrungsgemäß überhaupt nicht möglich ist, er könne nur geschätzt werden. Um nicht einen Genauigkeitsgrad vorzutäuschen, der nicht existiert, sind nach der einschlägigen Fachliteratur („Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Dr. Rössler/Langner/Prof. Simon/Prof. Kleiber) daher Wertermittlungsbeträge bis 10.000 € auf einen vollen Hunderter, Beträge über 10.000 € bis 500.000 € auf einen vollen Tausender, Beträge über 500.000 € bis 1.000.000 € auf einen vollen Zehntausender und Beträge über 1 Million € bei der Verkehrswertfestsetzung nach unten oder oben auf einen vollen Hunderttausender ab- bzw. aufzurunden.

Ertragswert / Marktwert der Flur-Nr. 458/34	€ 1.100.000,--
(Gerundet)	=====

Rechte in der „Zweiten Abteilung“ des Grundbuches
von Waldkraiburg Band 165 Blatt 5108

Bewertungsmethodik nach der einschlägigen Fachliteratur:

- 1.) „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“
von „Kröll/Hausmann/Rolf“ (5. umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015).
- 2.) „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“
von „Prof. Kleiber/Prof. Simon“ – Bundesanzeiger-Verlag
(7. vollständig neu bearbeitete Auflage 2012).
- 3.) „Wertermittlung von Grundstücken“ von „Simon/Gilich“ (6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2012).
- 4.) „Grundstückswertermittlung“ Trainingshandbuch von „Tillmann/Kleiber“
(2. aktualisierte Auflage 2014).
- 5.) „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/Prof. Simon“ – Bundesanzeiger-Verlag
(8. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017).

Lfd.Nr. 1, 2, 3 und 4 (Lastend an Flur-Nr. **458/34**, Gem. Waldkraiburg)

Beurteilung dieser Rechte:

Bei den vorgenannten Rechten handelt es sich um die sog. „Waldkraiburger Rechte“, die fast in allen Grundstücken der Stadt Waldkraiburg eingetragen sind. Diese Rechte dienen zur Sicherung der bestehenden Grundstückerschließung (Ver- und Entsorgungsnetze). Sie bewirken nur eine Wertminderung wegen Nutzungsbeeinträchtigung, wenn tatsächlich entsprechende Leitungen durch das betreffende Grundstück verlaufen.

Lfd.Nr. 1 (Lastend an BVNr. 1 = Flur-Nr. **458/34** Gem. Waldkraiburg)

„Starkstromleitungs- und Begehungsrecht“

für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 800.

Wertminderung der Flur-Nr. 458/34 wegen des o.g. Starkstromleitungsrechtes
zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Ein Leitungsrecht beinhaltet die Verpflichtung, auf dem dienenden Bewertungsgrundstück die Verlegung, die Unterhaltung und den Betrieb einer Leitung und Anlage durch den Berechtigten zu dulden. Die uneingeschränkte Eigennutzung des dienenden Grundstückes ist dadurch nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. **458/34** verläuft nach dem Stromleitungs- bzw. Spartenplan der Stadtwerke Waldkraiburg keine Stromleitung durch das Grundstück, aber am südwestlichen und nordwestlichen Grundstückseckrand befindet sich jeweils ein Straßenbeleuchtungsmasten.

Ermittlung der gesamten Schutzstreifenfläche:

Straßenbeleuchtungsmasten: 1 m x 2 m = Schutzstreifenfläche 2 m² x 2 = **4 m²**

Bewertung der Wertminderung

Angenommene Schutzstreifenfläche: 4 m²; Bodenwertpreis: 130,-- €/m²;

Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Flächen durch das Starkstromleitungsrecht wegen „starker Nutzungseinschränkung“ 80 %:

4 m² x € 130,-- = € 520,-- x 80 % = € 416,--
(gerundet) =====

Die **Wertminderung** durch das vorbezeichnete Starkstromleitungsrecht beträgt für das Grundstück Flur-Nr. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg (gerundet)

€ 400,--.
=====

Lfd.Nr. 2 (Lastend an BVNr. 1 = Flur-Nr. **458/34** Gem. Waldkraiburg)

„Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht“

für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1166 Gem. Fraham.

Wertminderung der Flur-Nr. 458/34 wegen des Frischwasserleitungsrechtes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Ein Leitungsrecht beinhaltet die Verpflichtung, auf dem dienenden Bewertungsgrundstück die Verlegung, die Unterhaltung und den Betrieb einer Leitung und Anlage durch den Berechtigten zu dulden. Die uneingeschränkte Eigennutzung des dienenden Grundstückes ist dadurch nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Aus der Übernahme eines Leitungsrechtes resultiert i.d.R. eine Nutzungs- oder Baubeschränkung. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei ober- und unterirdischen Leitungen „Schutzstreifen“ zu beachten sind, die nicht überbaut werden dürfen. Die Höhe der Wertminderung wird durch den Grad der Nutzungsbeeinträchtigung bestimmt. Nach der einschlägigen Fachliteratur bewegen sich die Abschläge (Wertminderungsquote) für unterirdische Leitungen (wie gegeben) bei „starker Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit“ bei Gewerbegrundstücken zwischen 55 und 80 % der vom „Schutzstreifen bedeckten Fläche.

Die betroffene Fläche liegt zwar außerhalb der Baugrenze und am äußersten Grundstückseckrand, aber eine starke Nutzungsbeschränkung besteht nach der einschlägigen Fachliteratur auch dann, wenn die Schutzstreifenfläche praktisch fast ganz der Verfügungsgewalt des Eigentümers entzogen ist, wenn sich z.B. ein Masten oder wie in dem gegebenen Fall ein Hydrant auf der Fläche befindet. Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. **458/34** führt nach dem Wasserleitungsplan der Stadtwerke Waldkraiburg eine von der in der westlich angrenzenden öffentlichen Straße verlaufenden Wasserhauptleitung eine unterirdische Zuleitung mit einer Länge von ca. 2 m zu einem Löschwasser-**Hydranten**, welcher sich am äußersten südwestlichen Grundstückseckrand auf der Flur-Nr. **458/34** befindet. Die Schutzstreifenbreite ist in der Urkunde nicht angegeben. Eine Rücksprache mit den Stadtwerken Waldkraiburg hat ergeben, daß für Objekte dieser Art in der Regel eine Schutzstreifenbreite von 2 m ausreicht.

Ermittlung der gesamten Schutzstreifenfläche:

Wasserleitung: 3 m x 2 m = Schutzstreifenfläche **6 m²**.

Bewertung der Wertminderung

Schutzstreifenfläche: 6 m²; Bodenwertpreis: 130,-- €/m²;

Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Wasserleitungsrecht wegen „starker Nutzungseinschränkung“ 80 %:

6 m² x € 130,-- = € 780,-- x 80 % = € 624,--
(gerundet) =====

Die **Wertminderung** durch das vorbezeichnete Frischwasserleitungsrecht beträgt für das Grundstück Flur-Nr. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg (gerundet)

€ 600,--.
=====

Lfd.Nr. 3 (Lastend an BVNr. 1 = Flur-Nr. **458/34** Gem. Waldkraiburg)

„Abwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht“

für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1169/2.

Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. **45/34** verläuft nach dem Kanalleitungsplan der Stadtwerke Waldkraiburg keine Kanalhauptleitung durch das Grundstück. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für das Bewertungsgrundstück keine Wertminderung.

Lfd.Nr. 4 (Lastend an BVNr. 1 = Flur-Nr. **458/34** Gem. Waldkraiburg)

„Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagen-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht“

für die Deutsche Telekom AG, Bonn.

Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. **458/34** verläuft nach dem Kabelleitungsplan der Telekom nur eine Hausanschlussleitung. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für das Bewertungsgrundstück keine Wertminderung.

Lfd.Nr. 7 (Lastend an BVNr. 1 = Flur-Nr. **458/34** Gem. Waldkraiburg)

„Nießbrauch“ auf Lebensdauer

für

gemäß Grundstücksüberlassungsvertrag Urk.Rolle-Nr. 1 1884 vom
18. Dezember 2007.

Wert des Nießbrauchsrechts für die Berechtigte

zum Bewertungsstichtag

Von den nießbrauchberechtigten Eheleuten ist der männliche Berechtigte im
Jahre 2021 bereits verstorben.

Gemäß Ziffer II (Vertragsgegenstand) der o.g. Urkunde erfolgt die Überlassung
unter der in Ziffer III näher bezeichneten Auflage im Übrigen **unentgeltlich**.

Ziffer III (Gegenleistungen) der o.g. Urkunde lautet:

A) Nießbrauchsvorbehalt

„Die Veräußerer behalten sich von heute an auf Lebensdauer als Gesamtbe-
rechtigte gemäß § 428 BGB –beim Ableben eines von ihnen der Überlebende
allein- den nicht vererblichen, nicht übertragbaren und unentgeltlichen **Nieß-
brauch** am Vertragsobjekt gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Ge-
setzbuches vor.

Der Nießbrauchsberechtigte ist verpflichtet, sämtliche auf dem Vertragsobjekt
ruhenden privaten und öffentlichen Lasten, auch die außerordentlichen Las-
ten und Erschließungskosten, sowie außergewöhnliche Ausbesserungen und
Erneuerungen zu tragen.

Rein schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsschließenden, dass die Ausübung
des vorbestellten Nießbrauchs auf die **Wohnung im ersten Stock** sowie auf die
Wohnung im Dachgeschoss des Vertragsobjektes beschränkt ist und hinsicht-
lich des gemeinschaftlich genutzten Treppenhauses ein Mitbenützungsrecht für
die Berechtigten besteht.“

Für die Wertermittlung eines Nießbrauchs sind der Geldwert der Nutzung und
das Alter des Nießbrauchberechtigten von entscheidender Bedeutung.

Bei der Ermittlung des Geldwertes der Nutzung unterscheidet man grundsätzlich
zwischen dem Nießbrauch an einem Renditeobjekt (Ertragswertobjekt) sowie dem
Nießbrauch an einem primär zur Selbstnutzung geeigneten Objekt (Sachwertobjekt).

Bei der Wertermittlung eines mit einem Nießbrauch belasteten Ertragswertobjektes
(Wohnungen) stehen dem Nießbrauchberechtigten einerseits alle Einnahmen aus
dem Ertragsobjekt zu, andererseits hat er auch alle durch eine ordnungsgemäße
Bewirtschaftung entstehenden Kosten und Lasten zu tragen.

Der Nießbraucher trägt in der Regel die Kosten für die laufende Nutzung (**Betriebs-
kosten**), da sich diese aus der Nutzung ergeben.

Es ist daher eine für die Bewertung geeignete Größe zu finden, die das aus dem
Nießbrauch resultierende wirtschaftliche Ergebnis für den Nießbrauchberechtigten
sachgerecht abgebildet wird.

Beim „gewöhnlichen Nießbrauch bzw. Nießbrauch mit gesetzlicher Regelung“ trägt der Nießbraucher die wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten, die Kosten der Versicherung und der gewöhnlichen Unterhaltung. Zudem obliegen ihm die laufenden Betriebskosten.

Beim „Nettonießbrauch“ trägt der Nießbraucher zusätzlich zu der gesetzlichen Regelung noch die außerordentlichen öffentlichen Lasten und die Kosten der außergewöhnlichen Ausbesserung.

Da der Nießbrauchsberechtigte auch die Verwaltung der Immobilie, das Mietausfallwagnis und ebenso die gewöhnliche Instandhaltung des Gebäudes zu tragen hat, kann zur Berücksichtigung des Einnahmen-Ausgaben-Saldos auf den Jahresreinertrag aus der Ertragswertermittlung zurückgegriffen werden.

Ausgangsdaten:

Angenommener Zinssatz (Kapitalmarktzins) 5,0 %

Berechtigte:

Alter – Weiblich 84 Jahre

Lebenserwartung der Berechtigten
gemäß Allgemeiner Sterbetafel 2018/2020 6,96 Jahre

Leibrentenbarwertfaktor
für Einzelpersonen, monatlich vorschüssig;
(weiblich, bei 5,0 % und 84 Jahren vollendetes Alter) 5,7111

Wertableitung:

Jährlicher Vorteil für die Berechtigte:

Ersparte marktüblich erzielbare Nettokaltmieten
für die 2 Wohnungen (gemäß Ertragswertermittlung) 27.473,-- €

Jährlicher Nachteil für die Berechtigte:

abzüglich Tragung der Bewirtschaftungskosten
(gemäß Ertragswertermittlung nach § 19 ImmoWertV) 22 % - 6.044,-- €

abzüglich außerordentliche Lasten (gem. § 1047 BGB) - 0,-- €

Summe der Vor- und Nachteile jährlich 21.429,-- €

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte

Leibrentenwertfaktor 6,1775 bei 5 %

21.429,-- € x 5,7111 122.383,-- €

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte (gerundet): 122.000,-- €
=====

Lfd.Nr. 8 (Lastend an BVNr. 1 = Flur-Nr. **458/34** Gem. Waldkraiburg)

„Reallast (wertgesicherte Geldrente)“ auf Lebensdauer

für

gemäß Grundstücksüberlassungsvertrag Urk.Rolle-Nr. 1 1884 vom
18. Dezember 2007 des Notars

Wert der Reallast für die Berechtigte

zum Bewertungsstichtag

Gemäß Ziffer II (Vertragsgegenstand) der o.g. Urkunde erfolgt die Überlassung
unter der in Ziffer III näher bezeichneten Auflage im Übrigen **unentgeltlich**.

Ziffer III (Gegenleistungen) der o.g. Urkunde lautet:

B) Dauernde Last

„1. Frauerhält auf deren Lebensdauer, aufschiebend bedingt nach
ihrem Ableben deren Ehemann, Herr, einen monatlichen Geldbetrag
in Höhe von **1.300,00 €** als dauernde Last.

Die dauernde Last ist Gegenleistung für die Übertragung des betrieblich ge-
nutzten Grundstücksteils.

Der Geldbetrag ist von Herrnund Herrnhäufig jeweils am
Ersten eines jeden Monats im Voraus zu bezahlen, erstmals für den Monat
Januar 2008.

Die vorstehende Zahlungsverpflichtung sichert zusammen mit den übrigen
Rechten und Einkünften der Berechtigten deren standesgemäßen Lebens-
unterhalt unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des
übergebenden Vertragsobjektes.

2. Indexklausel

Der monatlich zu zahlende Betrag erhöht oder vermindert sich im gleichen
prozentualen Verhältnis, wie sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland
gegenüber seinem heutigen Stand erhöht oder vermindert. Die Anpassung
erfolgt alle drei Jahre jeweils mit Wirkung ab dem 01.01. eines Jahres nach
dem Stand des Verbraucherpreisindex im Oktober des Vorjahres, erstmals
mit Wirkung ab dem 01.01.2012. Der geänderte Betrag ist ab dem Monat
geschuldet, der auf das schriftliche Anpassungsverlangen folgt.

3. Anpassung bei Änderung der Verhältnisse.“

Bei der Ermittlung des Wertes einer Reallast muss analog zur Wertermittlung
eines Wohnrechts der Mietwert der Wohnung durch die der Reallast zu Grunde
liegende Rentenzahlung ersetzt werden.

Für die Wertermittlung einer Reallast sind der Nutzungs-Geldwert und das Alter
des Reallastberechtigten von entscheidender Bedeutung.

Jährliche Rentenzahlung – mit Wertsicherungsklausel
(gemäß o.g. Urkunde)

Monatliche € 1.300,-- x 12 = Jährlich	€ 15.600,--
Angenommener Zinssatz (Kapitalmarktzins)	5,0 %

Berechtigter:

Alter – Weiblich	84 Jahre
------------------	----------

Durchschnittliche Lebenserwartung (gemäß der Bundes-Sterbetafel 2018/2020)	6,96 Jahre
---	------------

Leibrentenbarwertfaktor (bei 5,0 % und 84 Jahren vollendetes Alter)	5,7111
--	--------

Basisjahr 2015 = 100 %

Die Indexveränderung von einem Zeitpunkt zum anderen kann in Indexpunkten oder in Prozent gemessen werden. Nach Auffassung des Statistischen Bundesamtes ist im Allgemeinen der Indexveränderung nach Prozent der Vorzug zu geben, da sie unabhängig von der Preisbasis der Indexberechnung jeweils zum gleichen Ergebnis führt.

Indexveränderung in Prozent zum Bewertungsstichtag:

Alter Indexstand per Oktober 2011 bei Basis 2015 = 100:	95,6
Neuer Indexstand per Oktober 2022 bei Basis 2015 = 100:	122,2

Berechnung: $((122,2 : 95,6 \times 100) - 100) = 27,82 \%$ Indexveränderung

Berechnung der Reallast:

€ 1.300,-- + 27,82 % = € 1.661,66 x 12 Mte. =

Jährlich € 19.939,92 x 5,7111	€ 113.879,--
-------------------------------	--------------

Barwert der Reallast – gerundet	€ 114.000,--
	=====

Lfd.Nr. 9 (Lastend an BVNr. 1 = Flur-Nr. **458/34** Gem. Waldkraiburg)

„Aufschiebend bedingte Reallast (wertgesicherte Geldrente)“

auf Lebenszeit für

gemäß Grundstücksüberlassungsvertrag Urk.Rolle-Nr. 1 1884 vom
18. Dezember 2007 des Notars

Wert der Reallast für den Berechtigten

Die Bewertung der vorgenannten Reallast erübrigt sich, da der Berechtigte
nach Angabe bereits am 11.08.2021 **verstorben ist**.

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 gemischt genutztem Betriebs- und Wohnanwesen (Autohauskomplex mit Betriebsleiterwohnungen) „Traunreuter Straße 24 “ auf Flur-Nr. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg handelt es sich um kein typisches Renditeobjekt, aber um eine primär ertragsorientierte, überwiegend gewerblich genutzte Liegenschaft.

Der Verkehrswert/Marktwert ist nach der einschlägigen Fachliteratur („Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken“ (Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmensbewertungen) von Prof. Kleiber/Dr. Fischer/Dr. Schröter/Simon – Bundesanzeiger-Verlag)) bei Objekten dieser Art maßgeblich vom Ertragswert abzuleiten. Der substanzorientierte Sachwert ist daher sekundär.

Auch nach der Fachliteratur „Spezialimmobilien von A-Z“ von „Bobka/Dr. Beyerle/Dr.-Ing. Joeris/Prof. Dr. rer.pol. Lorenz/Prof.Dr.-Ing.habil Lützkendorf/Prof.Dr. Nitsch/Prof. Dr. Rehkugler usw.(Bundesanzeiger-Verlag 2. Auflage), stellt das Sachwertverfahren bei der Verkehrswerttaxierung bei einem Autohaus nur eine untergeordnete Rolle dar.

Unter Würdigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Folge von Angebot und Nachfrage (Marktkonstellation), der Beschaffenheit und des baulichen Zustandes der Gebäude sowie aller anderen den Verkehrswert beeinflussenden Umstände und Wertparameter schätze ich am 13. März 2023, ausgehend vom Ertragswert, den Verkehrswert / Marktwert der Liegenschaft Flur-Nr. **458/34** der Gemarkung Waldkraiburg (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

€ 1.100.000,--

(in Worten: Eine Million Einhunderttausend 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.

Mühdorf, den 13. März 2023

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

Grundstückssachverständiger BDGS

