

HERBERT RIES

Dipl.-Ing.(FH)

Mitglied des Gutachterausschusses Altötting

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Eintragsstelle des Amts-
gerichts Mühldorf a. Inn

Eing. 11. Juni 2025

.....fach.....Anl.Akt.
.....EUR

Fischervorstadt 4

84524 Neuötting

Tel. 08671-3391

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: 84508 Burgkirchen a.d.Alz
Maierhof 4

**Wohnhaus mit Garagen und Nebengebäuden,
Hofraum und Garten sowie
land- und forstwirtschaftliche Flächen**

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

Aktenzeichen: K 7/24

wegen Zwangsversteigerung

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 65 Seiten. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon verbleibt die Ausfertigung Nr. 4 beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	3
2.	Wertrelevante Merkmale	
2.1	Lage	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3	Beschreibung des Grundstücks	9
2.4	Bauliche Anlagen	10
2.5	Sonstiges	15
3.	Wertermittlung Flst. 932	
3.1	Verfahrenswahl	16
3.2	Vorläufige Sachwerte	16
3.2.1	Grundstück	17
3.2.2	Wohnhaus	21
3.2.2.1	unterkellertes Wohnhausteil	21
3.2.2.2	nicht unterkellertes Wohnhausteil	24
3.2.2.3	Anbau	27
3.2.2.4	Wohnhaus gesamt	30
3.2.3	Garagen	30
3.2.4	Nebengebäude	32
3.2.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	33
3.2.6	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte	33
3.3	Marktanpassung	34
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.5	marktangepasster Sachwert	35
4.	Wertermittlung Flst. 932/4	
4.1	Verfahrenswahl	36
4.2	Vergleichswerte	36
5.	Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen	39
6.	Verkehrswerte	43
7.	Verzeichnis der Anlagen	44

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 7/24 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsobjekt Zu bewerten ist das Grundstück in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Maierhof 4 (Wohnhaus mit Garagen und Nebengebäuden, Hofraum und Garten sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen).

Grundbuchrechtliche Angaben

Erste Abteilung:

- Amtsgericht Altötting
- Grundbuch von Neukirchen a.d.Alz
- Blatt 639
- Gemarkung Neukirchen a.d.Alz
- Flurstück: 932
- Lage: Maierhof 4
- Wirtschaftsart: Ödland, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche
- Grundstücksgröße: 15.400 m²
- Flurstück: 932/4
- Lage: Nähe Maierhof
- Wirtschaftsart: Waldfläche, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 3.981 m²

Zweite Abteilung:

- lfd-Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 932/1
- lfd-Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 932/1
- lfd-Nr. 3: gelöscht
- lfd-Nr. 4: gelöscht
- lfd-Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 932/3
- lfd-Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 932/3
- lfd-Nr. 7: gelöscht
- lfd-Nr. 8: gelöscht
- lfd-Nr. 9: gelöscht

lfd-Nr.10: Auflassungsvormerkung

lfd-Nr.11: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 7/24)

Auftrag

Mit Beschluss vom 21.05.2024 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 7/24 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln. Das Verkehrswertgutachten vom 24.01.2025 wurde auf der Grundlage einer nicht ermöglichten Ortsbesichtigung erstellt. Nachdem zwischenzeitlich eine Möglichkeit zur Besichtigung in Aussicht gestellt wurde, beauftragte das Zwangsversteigerungsgericht mit Schreiben vom 17.03.2025 den Sachverständigen, nach erfolgter Besichtigung eine Neueinschätzung der Liegenschaft vorzunehmen.

Kontaktaufnahme

Nach Rückmeldung der Bewohner konnte ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 06.05.2025 statt. Hierbei wurde die Inaugenscheinnahme sämtlicher Räumlichkeiten und Grundstücksteile ermöglicht.

Teilnehmer am Ortstermin

Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen einige Bewohner vor Ort.

Abschluss der Recherche

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 30.05.2025 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Altötting vom 24.04.2024
- Eingabeplan "Errichtung eines Nebengebäudes, Errichtung einer Überdachung, Anbau eines Balkons im DG, Nutzungsänderung des Heubodens" vom 09.04.1990, BV-Nr. 573/90 LRA Altötting
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- unmaßstäbliche und nicht bemaßte Grundrisse
- 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 Gutachterausschusses
- 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
- schriftliche Auskunft des Grundbuchamts Altötting vom 18.12.2024:
 - Bewilligung vom 21.11.1974, URNr. 2831/1974
 - Notar Dr. Wirner in Burghausen
 - Bewilligung vom 05.07.1979, URNr. 1641/1979
 - Notar Dr. Wirner in Burghausen
 - Bewilligung vom 16.10.2003, URNr. H 1847/2002
 - Notar Habel in Altötting
- Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Werner Haubold vom 26.09.2010
- Schriftsatz vom 22.12.2016 des Rechtsanwalts Dr. Marc Herzog

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 2021)
- 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 am westlichen Randbereich der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (ca. 11.000 Einwohner) im südwestlichen Bereich des Landkreises Altötting, Südostoberbayern.

Mikrolage/ Charakter der Ortsgegend

Das Grundstück liegt im Außenbereich, ca. 25 m westlich des Wohnhauses befindet sich ein benachbartes Wohnhaus, südlich befindet sich ein bewaldeter Steilhang, sonst weitläufige landwirtschaftliche Flächen. Nordöstlich in ca. 200 m Entfernung verläuft die Kreisstraße AÖ 10, nordwestlich in ca. 200 m Entfernung befindet sich die Staatsstraße St 2356, nördlich in ca. 800 m Entfernung verläuft die Alz, nordwestlich in ca. 1 km Entfernung befindet sich in Sichtweite ein Chemiewerk.

Entfernungen

- Ortszentrum von Burgkirchen a.d.Alz: ca. 9 km
- Rathaus: ca. 9 km
- Bushaltestelle an der Staatsstraße St 2356/Kreisstraße AÖ 10: ca. 650 m
- Bahnhof Burgkirchen a.d.Alz: ca. 9 km
Bahnlinie Burghausen - Mühldorf a.Inn
- Bahnhof Garching a.d.Alz: ca. 7 km
Bahnlinie Mühldorf a.Inn - Freilassing
- Kreisstraße AÖ 10: ca. 670 m
- Staatsstraße St 2356: ca. 350 m
- Bundesstraße B 299 (Altenmarkt - Landshut): ca. 3,2 km
- nächste Anschlussstelle zur Autobahn A 94 / B 12 (München - Passau): ca. 16 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 14 km
- Zentrum der Landeshauptstadt München: ca. 104 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.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzung

Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist das Wohnhaus aktuell bewohnt.

Baurecht

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Bereich. Die Nutzung beeinträchtigende Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Für das Wohngebäude liegt eine Baugenehmigung vor, diese stimmt mit dem tatsächlichen Baukörper lediglich ansatzweise überein. Ob die Änderungen genehmigungsfähig wären, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden.

Straßenlandabtretungen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.

Erschließung

Die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand sind nach Aussage 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**

siehe 1.

Zwischenzeitlich eventuell in der Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen sowie die eventuell in Abteilung III eingetragenen Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Rechte	keine Eintragung
Überbau	Eine Grenzüberbauung ist nicht erkennbar.
Denkmalschutz	keine Eintragung

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksform	Das Grundstück besteht aus den beiden Flst. 932 und 932/4 je Gmkg. Neukirchen a.d.Alz und hat insgesamt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 180 m, in Ost-West-Richtung ca. 170 m. Die Grundstücksgröße des Flst. 932 beträgt 15.400 m ² , die des Flst. 932/4 3.981 m ² , insgesamt somit 19.381 m ² . Die Grundstücksform ist dem Lageplan zu entnehmen.
Topographie, Untergrund	Das Grundstück weist ein Gefälle nach Nordwesten auf, der Höhenunterschied beträgt ca. 51 m. Gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung liegt der niedrigste Punkt bei ca. 436 m NHN, der höchste Punkt bei ca. 487 m NHN, das Wohnhaus befindet sich auf einer Höhe von ca. 449 m NHN. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt.
Straße, Zufahrt	Das Bewertungsgrundstück ist von Westen über die Gemeindeverbindungsstraße Dorfen - Brandstätt - Maierhof erreichbar, die Straße hat eine Fahrbahnbreite von ca. 3 m und ist ausgebaut sowie asphaltiert, keine Gehwege. Die Gemeindeverbindungsstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.
Ver- und Entsorgung	Leitungen für Wasserversorgung, Strom und Telefon sind vorhanden. Das Wohnhausgrundstück ist an sämtliche verfügbaren Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Mehrkammer-Absetzgrube mit Pflanzenbeet.

Parkplätze	Im Bereich des Hofraums sind mehrere Kfz-Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze vorhanden.
Nachbarschaft	In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist keine störende Nachbarschaft feststellbar.
werterhöhende/ wertmindernde Umstände	<ul style="list-style-type: none"> - gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege - Verschattung des Wohnhauses und des Grundstücks aufgrund des südlich gelegenen bewaldeten Steilhangs

2.4 Bauliche Anlagen

Baujahre	unbekannt	das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, wohl erste Hälfte 20. Jahrhundert, im Kern unter Umständen noch früher
	unbekannt	das ursprüngliche Baujahr der Garagen ist nicht bekannt, wohl Mitte 20. Jahrhundert
	unbekannt	die Baujahre der Nebengebäude sind nicht bekannt
	ca. 1990	Errichtung eines Nebengebäudes, Errichtung einer Überdachung, Anbau eines Balkons im DG
	2014	Erneuerung der Heizung, Sanierung Dach sowie Erneuerung von Elektrik, Innenputz, Fenster, Innentüren, Böden und Bäder im Erdgeschoss
	2022	Erneuerung von Elektrik, Innenputz, Fenster, Innentüren, Böden und Bäder im Obergeschoss
	2023	Vollwärmeschutz
Historie/Nutzung		Über die Historie ist wenig bekannt. Soweit ersichtlich, sind die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss bewohnt, die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist nicht bewohnt.

Gebäudebauart

Wohnhaus: Massivbau, bis E+1+D, teilweise unterkellert, Sattel- und Pultdächer

Garagen: Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, Flachdach, darüber Nebengebäude in Holzbauweise (diese Holzhütte soll nach Aussage demnächst abgebrochen werden)

Nebengebäude: Holzbauweise

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

Wohnhaus:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Kelleraußenwände 30 cm und 40 cm Beton und/oder Mauerwerk, Kellerinnenwände 10 cm/12 cm/25 cm/30 cm wohl Mauerwerk; Außenwände 25 cm und 30 cm Mauerwerk, Vollwärmeschutz, Verputz, teilweise Holzschalung;
Innenwände 12 cm/25 cm/30 cm Mauerwerk, vereinzelt wohl Trockenbauweise;
wohl Betondecke über Kellergeschoss, sonst wohl Holzbalkendecken;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach mit Quergiebel und Pfannendeckung, Schleppgaube, Dachflächenfenster, Kaminkehrerleiter und Dachtritte, östlicher Anbau mit Pultdach, südlicher Anbau mit Pultdach;
nach Norden im Dachgeschoss Holzbalkon mit Holzgeländer, nach Süden im Obergeschoss auf Metallsäulen aufgeständerte Plattform mit Betonplatten und Bodenfliesen, Metallgeländer mit Glasverkleidung sowie geradläufige Metallwagentreppe mit Metallgeländer als Außentreppe zum südlichen Hofbereich;
vom Erdgeschoss zum Obergeschoss außenliegende geradläufige Metallwagentreppe mit Natursteinstufen und Metallgeländer, vom Obergeschoss zum Dachgeschoss halbgewendelte Betontreppe mit Fliesenbelag;
am Erdgeschoss Überdachung in Holzbauweise mit Pultdach, Eindeckung wie Wohnhaus, am Kellergeschoss Überdachung in Holzbauweise mit Trapezblechdeckung;
Fenster und Fenstertüren aus Holz und Kunststoff mit Isolierverglasung;
Außentüre und Innentüren im Keller FH-Türen, in den Wohnräumen Holzzargen und -türblätter teilweise mit Glasausschnitt; Hauseingangstüren aus Aluminium bzw. Kunststoff mit Glasausschnitten, Rolltor aus Aluminium mit Elektroantrieb;

Bodenbeläge in den Kellerräumen Estrich und Fliesen, Wohnräume mit Fliesen, Naturstein, Laminat und Kunststoff, Abstellraum mit Betonsteinpflaster, Sanitärräume mit Fliesen;
Wände im KG Verputz teilweise mit Anstrich bzw. Fliesen, in den Wohnräumen Verputz mit Anstrich, Küche im Kellergeschoss raumhoch Fliesen, Fliesenspiegel in den Küchen im Erd- und Obergeschoss, Sanitärräume $\frac{3}{4}$ bis raumhoch Fliesen;
Deckenuntersichten im Kellergeschoss Verputz mit Anstrich, teilweise Paneele, in den Wohnräumen Trockenbau und Paneele, teilweise Einbauleuchten, teilweise Dekorsims.

Garagen:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Außenwände Mauerwerk mit Verputz;
Betondecke als Flachdach;
Metallschwingtore;
Holzfenster;
Wände Verputz mit Anstrich;
Böden Estrich;
teilweise überbaut mit Nebengebäude in Holzbauweise samt flachem Satteldach, sonstige Dachfläche begrünt, Metallgeländer.

Nebengebäude:

Fundamente wohl Beton;
Holzbauweise;
Pult- und Satteldächer mit diversen Eindeckungen;
teilweise mit Türen und Fenstern;
teilweise mit Verschalung.

Ausstattung

Das Wohngebäude ist an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Beheizung der Räumlichkeiten und die Warmwasserbereitung erfolgen mit einer Scheitholzzentralheizung, 400 Liter Brauchwasserspeicher, 1000 Liter Pufferspeicher, Erdgeschoss mit Fußbodenheizung, ein Bad im Erdgeschoss und beide Bäder im Obergeschoss mit Handtuchtrocknern, sonst Flachheizkörper;
im Kellergeschoss Dusche, WC, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss;
im Erdgeschoss Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss;
im Erdgeschoss Dusche, WC, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss;

im Obergeschoss Dusche, WC, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss;
im Obergeschoss Badewanne, WC, 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;
Fenster mit Insektenschutz;
Vorbereitung für elektrische Rollläden;
die Garagen sind an die Stromversorgung angeschlossen.

Raumaufteilung

Wohnhaus:

KG: Heizraum und 2 Lagerräume,
Einliegerwohnung mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und Schlafrum
EG: Flur, Garderobe, 2 Bäder, Waschraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 4 Kinderzimmer
OG: Vorraum, Flur, Abstellraum, 2 Bäder, Küche, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Balkon
DG: 2 Zimmer, Balkon

Garagen:

EG: 3 Stellplätze, davon ein Stellplatz abgemauert

Nebengebäude:

meist 1-2 Räume

Dächer

Die Eindeckungen des Wohnhauses wurde bereits erneuert. Aufgrund des Alters der Eindeckungen der Nebengebäude sind hier kurz- bis mittelfristig Sanierungsarbeiten notwendig. Das Dach der Dreifachgarage ist nach Aussage undicht.

Außenanlagen

An der Grundstückszufahrt schmiedeeisernes zweiflügeliges Tor zwischen Betonsäulen, Zugang durch schmiedeeisernes einflügeliges Tor zwischen Beton- und Metallsäulen, die Zufahrt und der großzügige Hofbereich sind mit Betonsteinpflaster befestigt, weitere Wegeführung mit Kies-, Wiesen- und Betonwegen, Betontreppe vom Hofbereich zur Erdgeschosebene, Einfriedungen teilweise mit Maschendrahtzaun bzw. Weidezaun. Die gärtnerischen Anlagen bestehen im Wesentlichen aus Pflanzbeeten, Rasen- und Wiesenflächen, Ziersträuchern, Obst-

bäumen, Laub- und Nadelbäumen, einem Foliengewächshaus sowie mehreren Fischweihern. Im Bereich der Garagen sowie hangseitig um das Wohnhaus befinden sich Stützmauern aus Beton, Naturstein und Betonelementen. Der Waldbestand am Steilhang besteht überwiegend aus älteren Buchen.

**Gebäudezustand,
erforderliche
Reparaturen,
Mängel**

Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden festgestellt:

- an der nördlichen Außenwand der Garagen ist eine Durchnässung und Veralgung feststellbar, die Garagentore sind stark verschmutzt
- im Kellergeschoss des Wohnhauses sowie an den erdbeberührenden Bauteilen des Garagengebäudes sind Anzeichen aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit erkennbar
- teilweise verschmutzte Wand- und Bodenbeläge im Keller-geschoss
- Risse an der mit Natursteinen errichteten bzw. verkleideten Stützmauer neben den Garagen
- vereinzelt sind Restarbeiten noch unerledigt (z.B. Fliesen-sockel, Außenbeleuchtung, sonstige Verkabelung, Anbindung Bodenbeläge an Türen/Fenstertüren
- steile Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss mit kurzen Trittstufen
- beschädigter Bodenbelag im Dachgeschoss
- Innentür im Dachgeschoss mit fehlender Verglasung
- vereinzelt leichte Putzschäden im Innenbereich
- teilweise überdurchschnittliche hohe Fensterbrüstungen
- die Außenanlagen machen, soweit erkennbar, einen der Nutzung entsprechenden noch durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck
- für einige An- und Umbauten am Wohnhaus sowie Neben-gebäude sind keine Genehmigungen auffindbar, die Genehmigungsfähigkeit scheint teilweise fragwürdig

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel sowie der bereits durchgeführten Renovierungen und Erneuerungen macht das Wohngebäude einen den jeweiligen Bau- und Umbaujahren sowie der Nutzung entsprechenden guten und eher überdurchschnittlichen, die Garagen und die Nebengebäude dagegen einen 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 Flst. 932

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 Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garagen, Nebengebäuden, Hofraum und Garten sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Solche Liegenschaften werden regelmäßig nach dem Sachwertverfahren bewertet, eine Wertfindung über das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren ist nicht zielführend. Das Sachwertverfahren nach § 35 ImmoWertV 2021 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 2021 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 2021. Lediglich die Grundstückswerte werden 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 2021 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 mit 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.

Für die Berechnung des Gesamtwerts ist eine Differenzierung bezüglich der bebauten Fläche samt engem Umgriff, dem umliegenden Gartenland und der Land- bzw. Forstwirtschaftsfläche vorzunehmen.

Abgrenzung der Teilflächen

Die Flächengrößen der jeweiligen Teilflächen wurden nach örtlicher Inaugenscheinnahme und laut Angaben der Vermessungsverwaltung festgelegt, folgende Teilflächengrößen wurden ermittelt:

bebaute Fläche samt Umgriff	1.500 m ²
Gartenland	5.180 m ²
Wald	5.920 m ²
ldw. Nutzfläche, Grünland	2.800 m ²

**Bodenwerte der
Teilflächen**

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Bereich. Hierfür sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag keine Bodenrichtwerte ermittelt. Laut Gutachterausschuss betragen die Bodenwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen rd. 50 % vom Bodenrichtwert der nächstgelegenen Misch- bzw. Dorfgebiete oder vergleichbar genutzter Gebiete. Die Bodenrichtwertliste vom Stand 01.01.2024 gibt den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für die dem Bewertungsobjekt nächstgelegene Richtwertzone 3018 "Burgkirchen a.d.Alz - Hirten" mit 240,- €/m² an. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss zeigen eine zum Stichtag unbedeutende Preisentwicklung. Somit ergibt sich für die Teilfläche bebaute Fläche samt Umgriff ein Bodenwert von:

$$240,- \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 120,- \text{ €/m}^2$$

Für die Teilfläche Gartenland (Obstgarten, Gemüsegarten, Fischweiher) werden in Kenntnis der Kaufpreissammlung sowie entsprechend der einschlägigen Fachliteratur regelmäßig Bodenwerte zwischen 25 % und 50 % des entsprechenden Bodenwerts für Bauland angesetzt. Vor allem aufgrund der hängigen und verschatteten Lage wird hier nach sachverständigem Ermessen der untere Bereich der angegebenen Spanne herangezogen. Somit ergibt sich für die Teilfläche Gartenland ein Bodenwert von:

$$120,- \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 30,- \text{ €/m}^2$$

Der Aufwuchs der Teilfläche Wald besteht aus Laubbäumen und Nadelbäumen. Für Waldflächen wird auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert für Waldbodenflächen in Höhe von 2,60 €/m² verwiesen. Nachdem dieser Richtwert das aufstehende Holz nicht berücksichtigt, sind hierzu noch nähere Informationen aus der Kaufpreissammlung zur Preisfindung nötig. In der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte findet sich eine Vielzahl an Kauffällen, die mit der zu beurteilenden Fläche aufgrund der Lage und der Nutzung hinlänglich vergleichbar sind. Unter Berücksichtigung und Würdigung dieser festgestellten Verkaufspreise wird für die zu bewertende Teilfläche samt Bestockung ein Wert von rd. 4,20 €/m² geschätzt.

Die Restfläche besteht aus landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Grünland. Nach der Bodenschätzkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt hat das zu bewertende Grundstück folgende Klassenzeichen:

Teilfläche Acker-Grünland: sL 4 D 58/52 EMZ 14

Teilfläche Grünland: IS III 7,9°-7,0° (b) -/10 EMZ 350

Die Bodenrichtwertliste vom Stand 01.01.2024 gibt den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz mit 15,- €/m² an. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss zeigen eine zum Stichtag unbedeutende Preisentwicklung. Somit wird als Basiswert der vom Gutachterausschuss angegebene landwirtschaftliche Bodenrichtwert in Höhe von 15,- €/m² verwendet. Ein betrieblicher Sonderwert ist nicht gegeben.

Flächenmäßig der Hauptnutzung deutlich untergeordnete Teilflächen (wie z.B. Wege und Zufahrten, Unland, Rückegassen, Fischteich) werden bei der Bewertung der einzelnen Flurstücke analog der Hauptnutzungsflächen bewertet.

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 durchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

angepasster Bodenwert

-/-

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten bereits angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen.

Für die bebaute Fläche samt Umgriff sind aufgrund des Baujahrs die vom Gutachterausschuss angesetzten pauschalen Erschließungskosten plausibel, die im Bodenrichtwert inkludierten Erschließungskosten sind nicht zu korrigieren.

Abschlag

Die im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden unter Punkt 5 bewertet.

Bodenwert Teilflächen

Für die Wertberechnung der zu bewertenden Teilflächen gehen folgende bereits ermittelte, abgeleitete und erläuterte Werte ein:

bebaute Fläche samt Umgriff	1.500 m ²	x	120,- €/m ²	=	180.000,- €
Gartenland	5.180 m ²	x	30,- €/m ²	=	155.400,- €
Wald	5.920 m ²	x	4,20 €/m ²	=	24.864,- €
ldw. Nutzfläche/ Grünland	2.800 m ²	x	15,- €/m ²	=	42.000,- €
					<hr/>
					402.264,- €

Bodenwert

Für das Flst. 932 ergibt sich somit ein aktueller Grundstückswert von rd. 402.300,- €.

3.2.2 Wohnhaus

3.2.2.1 unterkellerter Wohnhausteil

Baujahr

unbekannt

Normalherstellungskosten NHK 2010

Laut § 36 ImmoWertV 2021 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 2021 zugrunde gelegt.

Kostenkennwerte

Laut NHK 2010 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 1.01 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 655,- €/m² BGF bis 1.260,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² 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	192
Dach			1,0			15	125
Fenster und Außentüren			1,0			11	92
Innenwände und -türen			1,0			11	92
Deckenkonstr. u. Treppen			1,0			11	92
Fußböden			1,0			5	42
Sanitäreinrichtungen				0,5	0,5	9	102
Heizung			1,0			9	75
sonstige techn. Ausstattung			1,0			6	50
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.01 [€/m² BGF]	655	725	835	1.005	1.260		862
vorläufiger Kostenkennwert							

Korrekturfaktor

Laut ImmoWertV 2021 beträgt der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienwohnhäuser 1,05.

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 Februar 2025 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 187,2 festgesetzt:

$$862,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,872 \times 1,05 = 1.694,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,} \\ \text{rd. } 1.694,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bruttogrundfläche

KG:	11,94 x 7,34	=	87,64 m²
EG:	11,94 x 7,34	=	87,64 m²
DG:	11,94 x 7,34	=	87,64 m²
gesamt:			<u>262,92 m²</u>

rd. 263 m²

- Neuherstellungskosten** Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:

$$1.694,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 263 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 445.522,- \text{ €},$$
 rd. 445.500,- €
 Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 445.500,- €.
- Zuschlag** Die Neuherstellungskosten für die vorhandenen, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile, wie z.B. Gaube und Überdachungen, werden geschätzt auf rd. 10.000,- €.
- Abschlag** Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.
- korrigierte Neuherstellungskosten** In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für den unterkellerten Wohnhausteil:

$$445.500,- \text{ €} + 10.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 455.500,- \text{ €}$$
- Regionalfaktor** Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.
- Restnutzungsdauer** Im Zuge der umfassenden Renovierung und Sanierung wurde das ursprüngliche Wohnhaus mit unbekanntem Baujahr qualitativ deutlich aufgewertet. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird das fiktive Baujahr auf ca. 1990 geschätzt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von 2025 - 1990 = 35 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND):

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 35 = 45 \text{ Jahre}$$

Nachdem die genauen Baujahre nicht bekannt sind, kann die Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht nach Anlage 2 ImmoWertV durchgeführt werden.

Alterswertminderungsfaktor

Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:
 $45 / 80 = 0,5625$

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert unterkellerter Wohnhausteil =
 durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x
 Alterswertminderungsfaktor =
 $455.500,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,5625 = 256.218,75 \text{ €}$,
 rd. 256.200,- €

3.2.2.2 nicht unterkellertes Wohnhausteil

Baujahr

unbekannt

Normalherstellungskosten NHK 2010

Laut § 36 ImmoWertV 2021 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 2021 zugrunde gelegt.

Kostenkennwerte

Laut NHK 2010 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 1.31 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 720,- €/m² BGF bis 1.385,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die

Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² 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	212
Dach			1,0			15	138
Fenster und Außentüren			1,0			11	101
Innenwände und -türen			1,0			11	101
Deckenkonstr. u. Treppen			1,0			11	101
Fußböden			1,0			5	46
Sanitäreinrichtungen				0,5	0,5	9	112
Heizung			1,0			9	83
sonstige techn. Ausstattung			1,0			6	55
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.31 [€/m² BGF]	720	800	920	1.105	1.385		949
vorläufiger Kostenkennwert							

Korrekturfaktor

Laut ImmoWertV 2021 beträgt der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienwohnhäuser 1,05.

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 Februar 2025 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 187,2 festgesetzt:

$$949,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,872 \times 1,05 = 1.865,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,} \\ \text{rd. } 1.865,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bruttogrundfläche	EG:	$5,29 \times 10,86 + 4,20 \times 3,29$	=	71,27 m ²
	OG:	$5,29 \times 10,86 + 4,20 \times 3,29$	=	71,27 m ²
	DG:	$5,29 \times 10,86$	=	57,45 m ²
	gesamt:			<u>199,99 m²</u>

rd. 200 m²

Neuherstellungskosten Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:
 $1.865,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 200 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 373.000,- \text{ €}$
 Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 373.000,- €.

Zuschlag Die Neuherstellungskosten für die vorhandenen, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile, wie z.B. Balkon und Überdachungen, werden geschätzt auf rd. 10.000,- €.

Abschlag Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

korrigierte Neuherstellungskosten In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für den nicht unterkellerten Wohnhausteil:
 $373.000,- \text{ €} + 10.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 383.000,- \text{ €}$

Regionalfaktor Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Im Zuge der umfassenden Renovierung und Sanierung wurde das ursprüngliche Wohnhaus mit unbekanntem Baujahr qualitativ deutlich aufgewertet. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird das fiktive Baujahr auf ca. 1990 geschätzt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von $2025 - 1990 = 35$ Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND):

$$RND = GND - \text{Alter} = 80 - 35 = 45 \text{ Jahre}$$

Nachdem die genauen Baujahre nicht bekannt sind, kann die Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht nach Anlage 2 ImmoWertV durchgeführt werden.

Alterswertminderungsfaktor

Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:

$$45 / 80 = 0,5625$$

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert unterkellierter Wohnhausteil =
durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x
Alterswertminderungsfaktor =
 $383.000,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,5625 = 215.437,50 \text{ €}$,
rd. 215.400,- €

3.2.2.3 Anbau

Baujahr

ca. 1990

Normalherstellungskosten NHK 2010

Laut § 36 ImmoWertV 2021 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 Normal-

herstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.

Kostenkennwerte

Laut NHK 2010 wird für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen des entsprechenden Gebäudetyps 18.5 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 245,- €/m² BGF bis 350,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 11 % angegeben. Für die zutreffende Standardstufe 4 wird ein Kostenkennwert von 270,- €/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 Februar 2025 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 187,2 festgesetzt:

$$270,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,872 = 505,44 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}, \\ \text{rd. } 505,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bruttogrundfläche

Erdgeschoss:	7,30 x 8,72	=	63,66 m ²
BGF gesamt:			63,66 m ²
			rd. 64 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:

$$505,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 64 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 32.320,- \text{ €}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 32.300,- €.

Zuschlag

Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene 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 den Anbau: $32.300,- \text{ €} + 0,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 32.300,- \text{ €}$
Regionalfaktor	Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für derartige Gebäude bis zu 40 Jahre. Aufgrund der konstruktiven Verbindung mit dem Wohnhaus wird die Gesamtnutzungsdauer sachverständig erhöht und geschätzt auf 60 Jahre.
Restnutzungsdauer	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von 2025 - 1990 = 35 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $RND = GND - \text{Alter} = 60 - 35 = 25 \text{ Jahre}$
Alterswertminderungsfaktor	Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer: $25 / 60 = 0,4167$
vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert Anbau = durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x Alterswertminderungsfaktor = $32.300,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,4167 = 13.459,41 \text{ €},$ rd. 13.500,- €

3.2.2.4 Wohnhaus gesamt**Wohnfläche**

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt rd. 194,5 m².
(Berechnung siehe Anlage 1)

Summe vorläufiger Sachwert

unterkellertes Wohnhausteil	256.200,- €
nicht unterkellertes Wohnhausteil	215.400,- €
Anbau	<u>13.500,- €</u>
	485.100,- €

3.2.3 Garagen**Baujahr**

unbekannt

Normalherstellungskosten NHK 2010

Laut § 36 ImmoWertV 2021 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 2021 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 (Garagen in 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	<p>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 Februar 2025 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 187,2 festgesetzt:</p> $485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,872 = 907,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,}$ <p>rd. 908,- €/m² BGF</p>												
Bruttogrundfläche	<table><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>9,43 x 6,45</td><td>=</td><td>60,82 m²</td></tr><tr><td>BGF gesamt:</td><td></td><td></td><td>60,82 m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>rd. 61 m²</td></tr></table>	Erdgeschoss:	9,43 x 6,45	=	60,82 m ²	BGF gesamt:			60,82 m ²				rd. 61 m ²
Erdgeschoss:	9,43 x 6,45	=	60,82 m ²										
BGF gesamt:			60,82 m ²										
			rd. 61 m ²										
durchschnittliche Herstellungskosten	<p>Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:</p> $908,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 61 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 55.388,- \text{ €, rd. } 55.400,- \text{ €.}$ <p>Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 55.400,- €.</p>												
Zuschlag	Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.												
Abschlag	Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.												
korrigierte Neuherstellungskosten	<p>In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für die Garagen:</p> $55.400,- \text{ €} + 0,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 55.400,- \text{ €}$												

- Regionalfaktor** Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Garagen 60 Jahre.
- Restnutzungsdauer** Soweit erkennbar, dürfte sowohl altersbedingt als auch aufgrund des Zustands die technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegen Null gehen.
- vorläufiger Sachwert/
Restwert** Aufgrund der unter Umständen zwar möglichen, allerdings zeitlich sehr begrenzten Möglichkeit der Weiternutzung wird ein Restwert in Höhe von 10 % der korrigierten Neuherstellungskosten geschätzt:
 $55.400,- \text{ €} \times 0,10 = 5.540,- \text{ €}$, rd. 5.500,- €

3.2.4 Nebengebäude

- Restwert** Bei sämtlichen Nebengebäuden dürften, soweit erkennbar, sowohl altersbedingt als auch aufgrund des Zustands die technischen und wirtschaftlichen Restnutzungsdauern gegen Null gehen. Da eine Nutzung dennoch möglich ist, wird für sämtliche Nebengebäude ein Restwert von pauschal 5.000,- € 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 Grundstück wird aufgrund des Standards und des Zustands erfahrungsgemäß mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt rd. 10.000,- € in Ansatz gebracht.

3.2.6 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

Sachwert	Bodenwert:	402.300,- €
	Wohnhaus:	485.100,- €
	Garagen:	5.500,- €
	Nebengebäude:	5.000,- €
	Außenanlagen und sonstige Anlagen:	10.000,- €
		<hr/> 907.900,- €

Der Grundstückssachwert ohne objektspezifische Merkmale ergibt sich aus den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert und errechnet sich auf rd. 907.900,- €. 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 für derartige Objekte keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

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 Gebäudezustands, der Schäden sowie der erforderlichen Reparaturen ist in der Regel eine Wertminderung anzubringen. 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 unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen Werteinbuße. Dieser Abschlag wird geschätzt auf rd. 50.000,- €. Die Gebäudeausstattung wurde bereits bei der Ermittlung der Standardstufen entsprechend gewürdigt.

Überbauung

Eine Überbauung konnte nicht festgestellt werden.

BoG Summe

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit 50.000,- €.

3.5 marktangepasster Sachwert**Marktanpassung**

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

$$907.900,- € - 50.000,- € = 857.900,- €$$

Der marktangepasste Sachwert mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt somit für das Flst. 932 rd. 857.900,- €, rd. 858.000,- €.

4. Wertermittlung Flst. 932/4

4.1 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 land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Solche Liegenschaften werden regelmäßig nach dem Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV 2021 ermittelt.

4.2 Vergleichswerte

Bodenwertermittlung

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 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 mit 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, Grundstücks-

gestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

Für die Berechnung des Gesamtwerts ist eine Differenzierung bezüglich der Land- und Forstwirtschaftsflächen vorzunehmen.

Abgrenzung der Teilflächen

Die Flächengrößen der jeweiligen Teilflächen wurden nach örtlicher Inaugenscheinnahme und laut Angaben der Vermessungsverwaltung festgelegt, folgende Teilflächengrößen wurden ermittelt:

Wald	3.661 m ²
ldw. Nutzfläche, Grünland	320 m ²

Bodenwerte der Teilflächen

Der Aufwuchs der Teilfläche Wald besteht aus Laubbäumen und Nadelbäumen. Für Waldflächen wird auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert für Waldbodenflächen in Höhe von 2,60 €/m² verwiesen. Nachdem dieser Richtwert das aufstehende Holz nicht berücksichtigt, sind hierzu noch nähere Informationen aus der Kaufpreissammlung zur Preisfindung nötig. In der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte findet sich eine Vielzahl an Kauffällen, die mit der zu beurteilenden Fläche aufgrund der Lage und der Nutzung hinlänglich vergleichbar sind. Unter Berücksichtigung und Würdigung dieser festgestellten Verkaufspreise wird für die zu bewertende Teilfläche samt Bestockung ein Wert von rd. 4,20 €/m² geschätzt.

Die Restfläche besteht aus landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Grünland. Die Bodenrichtwertliste vom Stand 01.01.2024 gibt den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz mit 15,- €/m² an. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss zeigen eine zum Stichtag unbedeutende Preisentwicklung. Somit wird als Basiswert der vom Gutachterausschuss angegebene landwirtschaftliche Bodenrichtwert in Höhe von 15,- €/m² verwendet. Ein betrieblicher Sonderwert ist nicht gegeben.

Flächenmäßig der Hauptnutzung deutlich untergeordnete Teilflächen (wie z.B. Wege und Zufahrten, Unland, Rückegassen, Fischteich) werden bei der Bewertung der einzelnen Flurstücke analog der Hauptnutzungsflächen bewertet.

**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 durchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

**angepasster
Bodenwert**

-/-

Abschlag

Die im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden unter Punkt 5 bewertet.

**Bodenwert
Teilflächen**

Für die Wertberechnung der zu bewertenden Teilfläche gehen folgende bereits ermittelte, abgeleitete und erläuterte Werte ein:

Wald	3.661 m ²	x	4,20 €/m ²	=	15.376,20 €
ldw. Nutzfläche/	320 m ²	x	15,- €/m ²	=	4.800,00 €
Grünland					
					<hr/>
					20.176,20 €

Bodenwert

Für das Flst. 932/4 ergibt sich somit ein aktueller Grundstückswert von rd. 20.000,- €.

5. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch von Neukirchen a.d.Alz Blatt 639 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:

Im Grundbuch ist in Abt. II folgende Last und Beschränkung eingetragen:

- a) unentgeltliches, immerwährendes und jederzeit ausübbares Geh- und Fahrrecht, damit der jeweilige Eigentümer vom Weg zu seinem Grundstück gelangen kann. Diese Fahrt ist etwa drei Meter breit.
- b) unentgeltliches, für die Dauer der Ausbauzeit der Quellfassung ausübbares Geh- und Fahrrecht am Fuße des ca. 35 m hohen Steilhanges, damit der jeweilige Eigentümer vom Weg zu seinem Grundstück gelangen kann. Diese Fahrt ist etwa drei Meter breit.

Zu den beiden Geh- und Fahrrechten wurde folgendes ergänzt: Falls der Standort der jetzigen Quelle sowie der Quellfassungsbereich verlegt werden, so gilt für die Zukunft ausschließlich das oben unter Buchstabe b) näher bezeichnete Fahrrecht mit der Abänderung, dass dieses Geh- und Fahrrecht dann für immerwährende Zeiten gilt und jederzeit ausübbar ist; in diesem Falle erlischt dann das unter Buchstabe a) eingeräumte Geh- und Fahrrecht.

Unabhängig davon, ob diese Quellfassung noch aktiv genutzt wird, sind beide Zufahrten annähernd gleich lang, es ist somit das generelle Recht zu bewerten.

Aufgrund des Geh- und Fahrrechts ist die uneingeschränkte Eigennutzung des Grundstücks nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen. Das Recht erstreckt sich über eine Länge von rd. 145 m. Bei einer Breite von 3 m ergibt sich somit folgende Fläche, die vom Geh- und Fahrrecht betroffen ist: $145 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 435 \text{ m}^2$

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkung, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Nach allgemeinen Erfahrungssätzen und entsprechend der einschlägigen Fachliteratur ist der Bodenwert für die betroffene Grundstücksfläche wie folgt zu mindern:

unwesentliche Beeinträchtigung	10 bis 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 bis 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 bis 80 %

Durch die Gewährung dieses Rechts ist die alleinige Nutzung teilweise eingeschränkt beeinträchtigt. Somit wird für die entsprechende Fläche nach gutachterlichem Ermessen eine Wertminderung von 30 % geschätzt bei einem Bodenpreis für landwirtschaftliche Fläche von 15,- €/m² (siehe 3.2.1) für 30 m Teilstrecke und bei einem Bodenpreis für Gartenland von 30,- €/m² (siehe 3.2.1) für 115 m Teilstrecke:

$$15,- \text{ €/m}^2 \times (30 \text{ m} \times 3 \text{ m}) \times 0,30 = 405,- \text{ €}$$

$$30,- \text{ €/m}^2 \times (115 \text{ m} \times 3 \text{ m}) \times 0,30 = 3.105,- \text{ €}$$

Die Wertminderung beträgt in der Summe 3.510,- €.

rd. 3.500,- €.

Abt. II lfd-Nr. 2: bereits mit der lfd-Nr. 1 abgehandelt

Abt. II lfd-Nr. 3: gelöscht

Abt. II lfd-Nr. 4: gelöscht

Abt. II lfd-Nr. 5: Im Grundbuch ist in Abt. II folgende Last und Beschränkung eingetragen: für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 932/3 die bereits verlegte Wasserleitung samt den dazugehörigen Einrichtungen dauernd verlegt zu lassen und, soweit es der Betrieb und die Instandhaltung der Leitung erfordern, zu betreten, zu befahren, aufzugraben und den Bauaushub und das Material während der Instandhaltung zu lagern, wobei jedoch der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet ist, Aufgrabungen unter Schonung des anliegenden Geländes und, von Notfällen abgesehen, nicht zu ungeeigneter Zeit vorzunehmen und den früheren Zustand auf seine Kosten alsbald und bestmöglich wieder herzustellen.

Aufgrund des Wasserleitungsrechts ist die uneingeschränkte Eigennutzung des Grundstücks nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt, es wird angenommen, dass die Länge der Leitung ca. 70 m beträgt. Bei einer üblichen Breite von 1,5 m ergibt sich somit folgende Fläche, die vom Wasserleitungsrecht betroffen ist: $70 \text{ m} \times 1,5 \text{ m} = 105 \text{ m}^2$

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkung, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Nach allgemeinen Erfahrungssätzen und entsprechend der einschlägigen Fachliteratur ist der Bodenwert für die betroffene Grundstücksfläche wie folgt zu mindern:

unwesentliche Beeinträchtigung	10 bis 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 bis 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 bis 80 %

Durch die Gewährung dieses Rechts ist die alleinige Nutzung teilweise eingeschränkt beeinträchtigt. Somit wird für die entsprechende Fläche nach gutachterlichem Ermessen eine Wertminderung von 30 % geschätzt bei einem Bodenpreis für Gartenland von 30,- €/m² (siehe 3.2.1):

$$30,- \text{ €/m}^2 \times 105 \text{ m}^2 \times 0,30 = 945,- \text{ €}$$

Die Wertminderung beträgt 945,- €, aufgerundet 1.000,- €.

Abt. II lfd-Nr. 6:

Im Grundbuch ist in Abt. II folgende Last und Beschränkung eingetragen: Auf dem Flst. 932/1 befindet sich eine Quelle. Von dieser Quelle aus verlaufen verschiedene Überwasserleitungen durch das Flst. 932. Eine Leitung leitet das Überlaufwasser in den nahegelegenen Bach, eine weitere Leitung leitet das Überlaufwasser in den Verteilerschacht, welcher sich ebenfalls auf dem Flst. 932 befindet. Von dort aus verläuft das Wasser weiter in das sich auf Flst. 932 befindliche Betonbecken und weiter in den sich auf Flst. 932/3 befindlichen Fischweiher. Das Überlaufwasser vom Fischweiher verläuft wiederum in einen weiteren Weiher auf dem Flst. 932. Die jeweiligen Eigentümer des Flst. 932 und 932/3 räumen sich je das Recht ein, das Überlaufwasser über die bereits verlegten Leitungen bzw. das Betonbecken und den Fischweiher zu beziehen und zu verwenden, die bereits verlegten Leitungen samt Zubehör dauernd verlegt zu lassen und das dienende Grundstück, soweit es der Betrieb und die Instandhaltung der vorgenannten Leitungen erfordern, zu betreten, zu befahren, aufzugraben und den Bauaushub und das Material während der Instandhaltung zu lagern, wobei jedoch der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet ist, Aufgrabungen unter Schonung des anliegenden Geländes und, von Notfällen abgesehen, nicht zu ungeeigneter Zeit vorzunehmen und den früheren Zustand auf seine Kosten alsbald und bestmöglich wieder herzustellen.

Aufgrund des gegenseitigen Wasserbezugs- und Wasserleitungsrechts ist die uneingeschränkte Eigennutzung des Grundstücks nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen. Da die genaue Lage der Leitungen nicht bekannt ist, kann eine Wertminderung nicht ermittelt werden. In Anlehnung an das Wasserleitungsrecht unter lfd-Nr. 5 wird die Wertminderung pauschal geschätzt auf 1.000,- €.

- | | |
|---------------------|--|
| Abt. II lfd-Nr. 7: | gelöscht |
| Abt. II lfd-Nr. 8: | gelöscht |
| Abt. II lfd-Nr. 9: | gelöscht |
| Abt. II lfd-Nr. 10: | Die Auflassungsvormerkung ist nicht zu bewerten. |
| Abt. II lfd-Nr. 11: | Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht zu bewerten. |

6. Verkehrswerte

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.

Verkehrswert Flst. 932

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Maierhof 4, Flst. 932 Gmkg. Neukirchen a.d.Alz (Wohnhaus mit Garagen und Nebengebäuden, Hofraum und Garten sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen) aktuell geschätzt auf rd.:

858.000,- €

(in Worten: Achthundertachtundfünfzigtausend Euro)

Verkehrswert Flst. 932/4

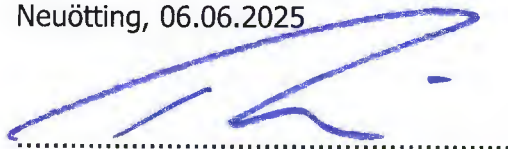
Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Nähe Maierhof, Flst. 932/4 Gmkg. Neukirchen a.d.Alz (land- und forstwirtschaftliche Flächen) aktuell geschätzt auf rd.:

20.000,- €

(in Worten: Zwanzigtausend 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, 06.06.2025



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.