

# Manfred Baumgartner

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landkreises Mühldorf a. Inn  
beim Landratsamt Mühldorf a. Inn  
Hauptbüro Mühldorf  
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Tel.: 08631/2020

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Bundesverband Deutscher  
Grundstückssachverständiger BDGS  
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD  
Zweigbüro Passau  
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Handy Neu: 0151/11059902

Einlaufstelle des Amts-  
gerichts Mühldorf a. Inn

Eing. 05. Mai 2026

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

## Gutachten

für die Doppelhaushälfte mit Garagen-Nebengebäude in **84453 Mühldorf a. Inn,**  
**Äußere Neumarkter Straße 73b,** Flur-Nr. **419/1** und das mit einem ehemaligen  
Landwirtschaftsgebäude bebaute Grundstück Flur-Nr. **419/2,** je Gemarkung Mößling;

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

**in Sachen**

**AZ K 8/25**  
**wegen**

**Zwangsversteigerung**

**Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 28. April 2026**

Dieses Gutachten vom 28. April 2026 umfasst 45 Seiten sowie Anlagen

### Anlagen

3 Lageplanunterlagen  
4 Luftbilder  
3 Ortsplanauszüge  
2 Flächennutzungsplanauszüge  
32 Bauplanunterlagen  
19 Fotofarbkopien

### **1. Ausfertigung**

## Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss vom 30.06.2025 bzw. mit Schreiben vom 16.07.2025 (AZ K 8/25) beauftragt, für die vorbezeichneten zwei Liegenschaften Flur-Nr. **419/1** und **419/2**, je Gemarkung Mößling, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Ortsbesichtigungen mit Aufmessungen erfolgten am 19. Februar und 13. März 2026.

Anwesend bei dem Besichtigungstermin war die Eigentümerin, die mir auch die Begehung der 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-Grundflächenberechnungen;
- 5.) die DIN 277 für die Kubaturberechnungen;
- 6.) §§ 42 - 44 II.BVO für die Wohn- und Nutzflächenberechnungen;
- 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 am Inn;
- 9.) die aktuelle Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte beim zuständigen Gutachterausschuss des Landratsamtes Mühldorf und eingeholte Auskünfte über die Bodenrichtwerte der Land- und Forstwirtschaft für den Finanzamtsbezirk Mühldorf am Inn;
- 10) der Bauzustand und die Innenausstattung der Gebäude sowie die Beschaffenheit der Bewertungsgrundstücke zum Zeitpunkt der Besichtigung;
- 11) Bauakten der zuständigen Behörde, überlassene Baupläne, örtliches Aufmaß und ggf. selbst angefertigte bzw. berichtigte Planskizzen;
- 12) Statistische Berichte des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung über aktuelle Preisindizes für Bauwerke in Bayern;
- 13) der rechtskräftige Flächennutzungsplan sowie Auskünfte der zuständigen Stadtverwaltung Mühldorf und des Landratsamtes Mühldorf am 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 Mößling  
Gemarkung Mößling  
Band **65** Blatt **2315**

### Erste Abteilung - Eigentümer -

#### **Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung**

| Lfd.BV.Nr. | Flur-Nr.     | Bezeichnung                                            | Größe/m <sup>2</sup>                |
|------------|--------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>419/1</b> | Äußere Neumarkter Str. 73b,<br>Gebäude- und Freifläche | <b>1.400 m<sup>2</sup></b><br>===== |
| <b>2</b>   | <b>419/2</b> | Äußere Neumarkter Straße,<br>Gebäude- und Freifläche   | <b>680 m<sup>2</sup></b><br>=====   |

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

|          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>1,2</b> | Leibgeding für....., geb. am ..... und....., geb.....<br>geb. am ....., in Gütergemeinschaft; auf Lebensdauer, beim<br>Ableben eines von ihnen für den Überlebenden allein; löschar<br>bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 28.12.2000 -<br>URNr. 2-1934/2000/ Notar .....; eingetragen am 16.02.2001.<br>Abt. II/1 und 2 haben Rang nach Abt. III/2 eingetragen am 22.09.2009.           |
| <b>2</b> | <b>1,2</b> | Rückauflassungsvormerkung Anspruch bedingt, für .....<br>geb. am ..... und ....., geb....., geb. am .....,<br>in Gütergemeinschaft; auf Lebensdauer; beim Ableben eines von<br>ihnen für den Überlebenden allein;<br>gemäß Bewilligung vom 28.12. 2000- URNr. 2-1934/2000<br>Notar .....; eingetragen am 16.02.2001.<br>Abt. II/1 und 2 haben Rang nach Abt. III/2 eingetragen am 22.09.2009. |
| <b>3</b> | <b>1,2</b> | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn,<br>AZ: <b>K 8/25</b> ); eingetragen am 31.03.2025.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Liegenschaftskataster

Die einzuwertenden Flurstücke (Grundbuch von Mößling Blatt 2315) sind im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf a. Inn; wie folgt ausgewiesen:

### **Laufende Nummer 1**

#### **Grundstück**

Grundstücksfläche: 1.400 m<sup>2</sup>

Das Grundstück besteht aus:

#### **Flurstück 419/1, Gemarkung Mößling:**

|                       |                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Gebietszugehörigkeit: | Stadt Mühldorf a. Inn<br>Landkreis Mühldorf am Inn<br>Bezirk Oberbayern |
| Lage:                 | Äußere Neumarkter Straße 73b                                            |
| Fläche:               | 1.400 m <sup>2</sup>                                                    |
| Tatsächliche Nutzung: | 1.400 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche                                      |
| Bodenschätzung:       | Flurstück nicht geschätzt                                               |

### **Laufende Nummer 2**

#### **Grundstück**

Grundstücksfläche: 680 m<sup>2</sup>

Das Grundstück besteht aus:

#### **Flurstück 419/2, Gemarkung Mößling:**

|                       |                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Gebietszugehörigkeit: | Stadt Mühldorf a. Inn<br>Landkreis Mühldorf am Inn<br>Bezirk Oberbayern |
| Lage:                 | Äußere Neumarkter Straße 73b                                            |
| Fläche:               | 680 m <sup>2</sup>                                                      |
| Tatsächliche Nutzung: | 680 m <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Betriebsfläche                   |
| Bodenschätzung:       | Flurstück nicht geschätzt                                               |

### Art der Nutzung

**Flur-Nr. 419/1:** Doppelhaushälfte und Doppelgarage mit Geräteraum, Holzschuppen sowie Zufahrtsweg und übergroßem Garten.

**Flur-Nr. 419/2:** Abbruchreifes ehemaliges Landwirtschaftsgebäude (Stall/Scheune) sowie befestigter Zufahrtsweg (zu Flst. 419/1) und Garten.

### Grundstückszustand und Lage

Die beiden zu bewertenden Liegenschaften Flur-Nr. **419/1** und Flur-Nr. **419/2**, je der Gemarkung Mößling liegen am nordöstlichen Ortsrand der Keisstadt Mühldorf am Inn.

Der rückwärtige nordöstliche Grundstücksbereich der Flst. **419/1** ist mit einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage aus dem Jahre 1992 bebaut.

Südwestlich an das Wohngebäude angegliedert befindet sich eine ebenfalls 1992 errichtete Doppelgarage mit Geräteraum in Massivbauweise ohne Unterkellerung. Auf dem Grundstück Flur-Nr. **419/2** ist ein ehemaliges, abbruchreifes Landwirtschaftsgebäude aufstehend.

### 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.

### Denkmalschutz

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. **419/1** und auf Flur-Nr. **419/2**, je der Gemarkung Mößling stehen nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn nicht unter Denkmalschutz (Kein Einzeldenkmal) und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

## Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

Die Grundstücke Flur-Nr. **419/1** und Flst. **419/2**, je der Gemarkung Mößling liegen nach der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn im „landwirtschaftlichen Außenbereich“.

Ein Bebauungsplan oder eine Außenbereichssatzung bestehen für diesen Bereich nicht.

Die Baugenehmigung für das Grundstück Flst. **419/1** wurde nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt.

## Grundstückszustand und Lage

Die beiden zu bewertenden Liegenschaften Flur-Nr. **419/1** und Flur-Nr. **419/2**, je der Gemarkung Mößling liegen am nordöstlichen Ortsrand der Keisstadt Mühldorf am Inn.

Der rückwärtige nordöstliche Grundstücksbereich der Flst. **419/1** ist mit einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage aus dem Jahre 1992 bebaut.

Südwestlich an das Wohngebäude angegliedert befindet sich eine ebenfalls 1992 errichtete Doppelgarage mit Geräteraum in Massivbauweise ohne Unterkellerung. Auf dem Grundstück Flur-Nr. **419/2** ist ein ehemaliges, abbruchreifes Landwirtschaftsgebäude aufstehend.

## Lagemerkmale des Ortes:

Die Stadt Mühldorf a. Inn liegt in der Planungsregion Südostoberbayern im bayerischen Alpenvorland, etwa auf halbem Wege zwischen München und Passau, direkt an einer vom Inn gebildeten Flussschleife. Im Norden wird die Stadt von der Isen umflossen. Zwischen den beiden Flüssen verläuft der Innkanal von West nach Ost durch das gesamte Stadtgebiet. Dieses ist Teil einer Alt- und Jungmoränenlandschaft.

Mühldorf am Inn ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt bildet mit der Nachbarstadt Waldkraiburg zusammen ein Oberzentrum und liegt im Ausstrahlungsraum der westlich gelegenen Metropolregion München und im Bayerischen Chiemgauer Dreieck. Die Stadt ist Mitglied im Städtebund Inn-Salzach. Mühldorf liegt am Schnittpunkt wichtiger Verkehrswege zwischen München und Passau.

Die Stadtgemeinde hat 16 Gemeindeteile: Altmühldorf, Ecksberg, Eichfeld, Eßbaum, Gandl, Hahnbauer, Hart, Hirsch, Hölzling, Kutenreut, Mitteraham, Mößling, Mühldorf am Inn (Hauptort), Stegmühle, Thal und Unteraham.

Mit seiner Fläche von rund 29,42 km<sup>2</sup> dehnt sich Mühldorf in Ost-West-Richtung circa 6 km und in Nord-Süd-Richtung, etwa 5,5 km aus.

An die Stadt grenzen im Norden die Gemeinden Niederbergkirchen und Erharting (beide Landkreis Mühldorf), im Osten die Stadt Töging (Landkreis Altötting), im Süden die Gemeinde Polling, die Stadt Waldkraiburg sowie das gemeindefreie Gebiet des Mühldorfer Harts und im Westen die Gemeinde Mettenheim (alle Landkreis Mühldorf am Inn).

#### Im Ort:

Vom Rathaus (Stadtverwaltung, Stadtplatz 21) der Stadt Mühldorf a. Inn erreicht man die zu bewertenden Grundstücke Flur-Nr. 419/1 und Flst. 419/2 wie folgt:

Mit dem Auto – schnellste Route:

Man startet am Stadtplatz Richtung Südosten / Richtung Altöttinger Tor und biegt unweit des Rathauses nach links in die Bräugasse ein. Dieser folgt man bis zur Einmündung in den Stadtwall, hier biegt man nach links ab. Zunächst nach Nordwesten, dann nach Südwesten, bis zur Ampelanlage am Katharinenplatz. Hier biegt man nach rechts, eine weitere Ampelanlage passierend, Bereich Katharinenplatz, bis zum Stadtberg. Den Stadtberg bergauf immer grob nach Nordosten, nach ca. 1,1 km hält man sich rechts und gelangt so auf die Innere Neumarkter Straße. Dieser folgt man auch immer Richtung Nordosten, bis zu einem Kreisverkehr. Den Kreisverkehr verlässt man an der dritten Ausfahrt um auf der Inneren Neumarkter Straße zu verbleiben.

Der Innere Neumarkter Straße folgend, leicht Richtung Nordosten, passiert man eine Bahnunterführung und überquert den Innkanal. Nach dem Innkanal, ca. 2,1 km ab Rathaus, hält man sich rechts und gelangt so auf die Bürgermeister-Hess-Straße.

Auf dieser verbleibt man nur kurz, bis von links die Äußere Neumarkter Straße hier einmündet, man biegt dann nach links ab. Die Äußere Neumarkter Straße führt nun nach Nordosten, ortsauswärts. Nach ca. 3,3 km ab Rathaus quert man die Bahnlinie Mühldorf – Neumarkt, nach weiteren 200 m ab Bahnlinie liegen die betreffenden o.g. Bewertungsgrundstücke direkt an der Äußeren Neumarkter Straße links an und sind von der Äußeren Neumarkter Straße aus auch direkt zu befahren. Ab Rathaus benötigt man für die ca. 3,5 km lange Strecke ca. 8 – 10 Autominuten Fahrzeit, je nach Verkehrslage.

#### Umfeld:

Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks Flur-Nr. **419/1** verläuft die Bahnlinie direkt anliegend. Nördlich der Bahnlinie sind gegenüber dem Bewertungsgrundstück Flst. **419/1** landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie liegen südwestlich Wohnbauflächen und westlich Agrarlandflächen an.

Bei den Wohnbauflächen handelt es sich vor allem Reihen- und Doppelhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden, aber auch um einige Mehrfamilienhäuser.

An den südwestlichen Grundstücksgrenzen beider Bewertungsgrundstücke grenzt Wiesenfläche an, diese liegen zwischen dem Bahngleis und der „Äußeren Neumarkter Straße“. Circa 100 m südlich der beiden gegenständlichen Bewertungsgrundstücke befindet sich ein Bahnübergang mit Schranken und Blinklichtanlage, an dem periodisch wartende Fahrzeuge Lärmimmissionen verursachen können.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. **419/1** anliegend ist ein mit einer Hofstelle bebautes Grundstück vorhanden.

An den östlichen Grundstücksgrenzen der Flst. 419/1 liegen direkt die benachbarte Doppelhaushälfte Haus-Nr. 73 a (auf Flst. 419) und das Grundstück Fl.-Nr. **419/2** an. Letzteres erstreckt sich hier bis zur Äußeren Neumarkter Straße. Bebaut ist das Grundstück Flur-Nr. **419/2** mit einem ehemaligen Landwirtschaftsgebäude (Wohn- und Stallhaus), welches sich vom Bewertungsgrundstück aus auch auf das benachbarte Grundstück Flur-Nr. 419 (Hs. Nr. 73 a) erstreckt. Auf diesem benachbarten Grundstück Flur-Nr. 419 steht primär der Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses auf. An der südöstlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. **419/2** verläuft die Äußere Neumarkter Straße; über diese ist das Grundstück Flur-Nr. **419/2** direkt befahrbar. Das mit der Doppelhaushälfte Hs.Nr. 73 b bebaute Grundstück Flur-Nr. **419/1** ist nur über das Grundstück Flur-Nr. 419/2 erreichbar. Ein grundbuchamtlich eingetragenes Geh- und Fahrrecht an Flur-Nr. 419/2 zu Gunsten Flur-Nr. 419/1 konnte nicht festgestellt werden. Aber derzeit gehören beide Grundstücke der gleichen Eigentümerin.

#### **Wirtschaft,** **Infrastruktur:**

Als Kreisstadt und Mittelzentrum liegt Mühldorf am Inn direkt an der Verkehrsachse München / Passau / Osteuropa. Das Wirtschaftszentrum in der Inn-Salzach Region ist Verkehrsknotenpunkt und verfügt über ein weitreichendes Einzugsgebiet von circa 300.000 Einwohnern.

Industrie und Handwerk sind vertreten durch zahlreiche, solide, mittelständische und kleine Betriebe, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Logistik und Lebensmittelherstellung. Als internationale Referenzbetriebe sind insbesondere Firmen für Steckverbindingssysteme, Maschinenbau und Agrartechnik zu nennen.

Als Handelszentrum hat Mühldorf am Inn die Vorzüge eines 500 m langen Stadtplatzes in 1a Lage und verschiedener Gewerbegebiete im Norden und Süden vorzuweisen. Das Einzugsgebiet mit ca. 300.000 Einwohnern begründet mit das hohe Einzelhandelsvolumen, das so in der Region einmalig ist. Die günstige Lage der Stadt Mühldorf hat ferner diverse Handelsunternehmen angezogen.

80 % der Mühldorfer Betriebe werden zum Dienstleistungssektor gezählt, weniger als 1 % entfallen auf die Land- und Forstwirtschaft. In der Stadt befinden sich alle öffentlichen Behörden des Landkreises Mühldorf. Vom Bahnhof Mühldorf aus pendeln täglich circa 14.000 Menschen Richtung München.

#### **Verkehrslage:**

Mühldorf a. Inn befindet sich zwischen den Städten Landshut und Rosenheim. Es liegt ca. 78 km östlich der Landeshauptstadt München, ca. 99 km südwestlich von Passau, sowie ca. 65 km nordwestlich von Salzburg. Mühldorf bildet den Schnittpunkt der Hauptverkehrswege östlich von München, der A94, den Staatsstraßen 2092, 2352 und 2550, sowie der B299.

In der „oberen Stadt“ dienen die Nordtangente (St2352) und die Bürgermeister-Hess-Straße (St2092) als Hauptverkehrsweg, in der „unteren Stadt“ die durch das Stadtgebiet verlaufende Staatsstraße 2550 (ehemalige B12).

Der Verkehr zwischen oberer und unterer Stadt wird größtenteils über den Stadtberg und die Friedhofstraße abgewickelt.

Weitere wichtige Straßen im Stadtgebiet sind die Münchner Straße durch Altmühldorf, die Mößlinger Straße nach Mößling, sowie die Töginger und die Innere Neumarkter Straße.

Im Bahnhof Mühldorf (Oberbayern) treffen die Bahnstrecken München – Simbach, Rosenheim – Mühldorf, Mühldorf – Pilsting und Mühldorf – Freilassing zusammen. Es bestehen Zugverbindungen in acht Richtungen, nämlich nach München, Rosenheim, Traunstein, Freilassing / Salzburg, Burghausen, Simbach am Inn, Passau und Landshut, die den „Linienstern Mühldorf“ bilden. Dieser wird von der DB- Tochter Südostbayernbahn betrieben. Am Güterbahnhof Mühldorf werden täglich etwa 800 Güterwagen abgefertigt. Die Bahnstrecke nach München ist größtenteils eingleisig und nicht elektrifiziert.

Der öffentliche Personennahverkehr besteht aus vier Linien im Stadtbereich und 16 Linien ins Mühldorfer Umland.

Im Zuge des Beitritts des Landkreises Mühldorf zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund werden auch diverse Züge in Mühldorf ab dem 01.01.2026 mit dem Tarif des MVV nutzbar sein.

Drei Kilometer nördlich der Kreisstadt liegt der Flugplatz Mühldorf; der Flugplatz dient der Sportfliegerei, aber auch der geschäftlichen Nutzung.

#### Bildung:

In Mühldorf a. Inn gibt es eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen aus den verschiedensten Bereichen. Dazu gehören mehrere Grundschulen, Hauptschule, Berufsschulen und Gymnasium. Es gibt eine Außenstelle der Beruflichen Oberschule Altötting, des weitere eine private Wirtschaftsschule, sowie eine Förderschule. Die Fakultät für Sozialwissenschaften am Campus Mühldorf am Inn, zugehörig der technischen Hochschule Rosenheim, ist vor Ort. Weiters sind vorhanden die Volkshochschule, eine Akademie der IHK, sowie ein Bildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer. Weiterhin verfügt Mühldorf über eine Fachakademie für Sozialpädagogik und eine städtische Musikschule.

Es sind ca. 14 Einrichtungen zur Kinderbetreuung vorhanden. Überdies existieren die Stadtbücherei sowie Pfarrbüchereien.

#### Sonstiges:

In Mühldorf gibt es ein Freibad, ein Hallenbad, eine Kunsteisbahn und eine Trabrennbahn, etc.. Zahlreiche Vereine unterschiedlichster Art sind vor Ort. Mühldorf verfügt über mehrere praktische Ärzte und Fachärzte aus den verschiedensten Fachgebieten. Die Kreisklinik Mühldorf (Krankenhaus) ist im Ort und das Innklinikum Haag ist im westlichen Landkreis situiert. Übliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind übermäßig vorhanden. Infrastruktur ist bestehend.

### Allgemein:

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Bundesland:         | Bayern                                                          |
| Regierungsbezirk:   | Oberbayern                                                      |
| Landkreis:          | Mühldorf a. Inn                                                 |
| Höhe:               | bis 384 m ü. NHN                                                |
| Fläche:             | 29,42 km <sup>2</sup>                                           |
| Einwohner           | Circa 23.000; Eine eindeutige Tendenz ist nicht zu verzeichnen. |
| Bevölkerungsdichte: | 765 Einwohner je km <sup>2</sup>                                |
| Stadtgliederung:    | 16 Gemeindeteile                                                |

### Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen

Das einzuwertende Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **419/1** der Gemarkung Mößling liegt an keiner öffentlichen Straße direkt an. Es ist daher nur über den befestigten Zufahrtsweg des südöstlich angrenzenden Nachbargrundstückes Flur-Nr. **419/2** befahrbar, welches im Osten an eine öffentliche Straße (Äußere Neumarkter Straße) unmittelbar angrenzt.

Ein entsprechendes grundbuchamtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flst. **419/1** an Flst. **419/2** konnte nicht festgestellt werden. Beide vorgenannten Grundstücke gehören aber derzeit der gleichen Eigentümerin.

Zu Gunsten der Flur-Nr. **419/1** besteht allerdings ein grundbuchamtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht an der nordöstlich angrenzenden Liegenschaft Flur-Nr. 419. Dieses Geh- und Fahrrecht erstreckt sich auf einen 3,5 m breiten Streifen entlang der Nordostgrundstücksgrenze der Flst. 419. Die Fahrt verläuft gemäß dem Urkundenlageplan von der im Osten befindlichen Äußeren Neumarkter Straße über Flst. 419 Richtung Westen zum Flst. **419/1**.

Dieses Wegerecht ist aber aktuell in der Praxis nicht ausübbar, da die Zuwegung an der Ostgrundstücksgrenze der Flst. 419 durch eine Zaunanlage und eine Holzhütte verbaut bzw. zugebaut ist.

Das Wohnanwesen „Äußere Neumarkter Straße 73 b“ ist an die öffentlichen Anschlüsse für Wasser, Strom und Erdgas angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine auf dem Grundstück Flst. 419/1 befindliche eigene 3-Kammer-Ausfaulgrube (Kleinkläranlage).

### Erschließung/Erschließungskosten

Nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Mühldorf a. Inn ist der aktuelle Erschließungszustand abgeschlossen und die Erschließungskostenbeiträge sind abgerechnet und bezahlt.

#### Topographie Grundstück Fl.-Nr. 419/2:

Lediglich ab der anliegenden Äußeren Neumarkter Straße fällt das Gelände zum ehemaligen Landwirtschaftsgebäude hin ab. Ansonsten weist das Grundstück keinerlei gravierende Höhenunterschiede auf, folglich ist es als größtenteils eben zu bezeichnen. Es liegt somit etwas tiefer als die anliegende Straße.

Auch die Zufahrtsstraße weist anfänglich ab Äußerer Neumarkter Straße ein entsprechendes, leichtes Gefälle auf.

#### Topographie Grundstück Fl.-Nr. 419/1:

Das Grundstück Fl.-Nr. 419/1 wird vom Grundstück Fl.-Nr. 419/2 aus befahren. Es weist keine gravierenden Höhenunterschiede auf, ist folglich als „eben“ zu bezeichnen. Lediglich zu den aufstehenden Baulichkeiten (Wohn- und Garagengebäude) hin wurde das Gelände entsprechend leicht ansteigend modelliert.

#### Inventar / Bewegliche Gegenstände

Die im Wohnhaus-Nr. 73b befindliche Einbauküche ist nach Angabe ca. über 30 Jahre alt und bleibt daher ohne Wertansatz.

Die auf dem Dach der o.g. Doppelhaushälfte und der Garage montierte Photovoltaikanlage konnte nicht bewertet werden, da keine entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden.

#### Wohnwert / Vermietbarkeit

##### **Flur-Nr. 419/1:**

Unruhiger Wohncharakter aufgrund Straßenverkehrs- und insbesondere starker Schienenverkehrslärmimmissionen trotz zurückgesetzter Lage; Mittlerer Wohnwert und Vermietbarkeit, Grundrissanordnung und insbesondere Ausstattungsmerkmale erfüllen zeitgemäß die wohnfunktionalen Bedürfnisse.

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

Balkon und Terrasse nach Süden orientiert, PKW-Doppelgarage vorhanden; Großzügige Parkmöglichkeiten auf Grundstück.

##### **Flur-Nr. 419/2:**

Der gegenständliche ehemalige Landwirtschaftsgebäudeteil, bestehend aus Stall-/Scheunenbereich, ist seit geraumer Zeit nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar. Derzeit sind Unmengen verschiedenartiger Gegenstände (Werkzeug, alte Elektrogeräte, Reifen, Mobiliar, ein alter Traktor usw.), dort untergestellt, die teils oder größtenteils entsorgungsbedürftig sind.

Das Gebäude ist ohnehin abbruchreif!

### Besonderes

Die nördliche Grundstücksgrenze zwischen Flur-Nr. 419/2 und Flst. 419 verläuft mitten durch das auf beiden Grundstücken befindliche ehemalige landwirtschaftliche Gebäude mit altem Wohnteil und Stall auf Flst. 419 sowie früherem Stall-/Scheunenteil auf Flst. 419/2.

Der auf dem Grundstück Flst. 419 liegende vorgenannte Gebäudeteil weist im amtlichen Lageplan die Hausnummer 73 auf.

### Grundrisse Doppelhaushälfte auf Flst. 419/1:

**Kellergeschoss:** Das Kellergeschoss ist vom Erdgeschoss über die gebäudemittig an der Komunwand anliegenden Geschosstreppe aus zu begehen. Man erreicht hier den zentral gelegenen Flur, welcher die Geschosstreppe beinhaltet. Längs der südwestlichen Trauffassade erstreckt sich hier ein großer Hobbykeller. Der Heizungsraum befindet sich mittig an der nordwestlichen Giebelfassade, dieser ist auch zugänglich von außen, nämlich über die an der Giebelfassade anliegende Kellerabgangstreppe. An der nordöstlichen Trauffassade sind vom nördlichen Gebäude eck angeordnet, ein weiterer Kellerraum, ein kleiner Abstellraum, sowie ein Wirtschaftsraum. Sämtliche Kellerräume sind vom Flur aus zu begehen.

**Erdgeschoss:** Der Hauptzugang (Hauseingang) liegt etwa mittig an der nordöstlichen Trauffassade. Man betritt zunächst einen kleinen Windfang, über diesen erreicht man den zentralen Flur, mit an der Komunwand gebäudemittig anliegenden Geschosstreppe zum KG und OG. An der nordöstlichen Trauffassade ist an der Komunwand zudem ein kleines Zimmer angeordnet, nördlich des Windfangs ist ein zum Flur hin offener, kleiner Raum vorhanden, an der nördlichen Gebäudeecke ein kleiner WC-/Duschraum. An der südwestlichen Trauffassade ist an der Komunwand angeordnet das Wohnzimmer, sowie an der westlichen Gebäudeecke das Esszimmer, wobei sich dieses auch entlang der nordwestlichen Giebelfassade erstreckt, zumal die Küche hier integriert ist. Zwischen Küche und WC-/Duschraum befindet sich noch eine kleine Speis.

Vom Wohnzimmer, als auch vom Esszimmer ist die durch den Balkon im OG teilüberdachte Terrasse aus zu begehen, welche sich längs entlang der ganzen südwestlichen Trauffassade erstreckt. Auch hat man über die Terrasse Zugang zum überdachten Freisitz, letzterer zugehörig zu dem an der westlichen Gebäudeecke des Wohngebäudes angebauten Garagengebäude. Sämtliche Räume im EG sind vom zentralen Flur aus zu begehen.

**Obergeschoss:** Das Obergeschoss ist vom Erdgeschoss über die gebäudemittig an der Komunwand anliegenden Geschosstreppe aus zu begehen. Man erreicht den zentral gelegenen Flur, welcher die Geschosstreppe hier beinhaltet. An der südwestlichen Trauffassade ist an der Komunwand ein Elternschlafzimmer situiert, sowie an der westlichen Gebäudeecke ein Kinderzimmer. Über beide Zimmer lässt sich ein Balkon begehen, welcher nahezu der gesamten südwestlichen Trauffassade vorgebaut ist. Gebäudemittig, dem Flur vorgebaut, ist ein kleines Zimmer an der nordwestlichen Giebelfassade vorhanden. An der nordöstlichen Trauffassade ist an der Komunwand angeordnet ein Gästezimmer, etwa mittig ein WC, sowie an der nördlichen Gebäudeecke ein Badezimmer. Sämtliche Räume sind vom Flur aus zu begehen.

**Dachgeschoss:** Das Dachgeschoss ist über die Geschosstreppe vom OG aus zu erreichen. Im Dachgeschoss befindet sich ein Mansarden-Zimmer, dieses erstreckt sich längs ab der nordwestlichen Giebelfassade in etwa gebäudemittig bis zur Geschosstreppe. Von diesem Zimmer aus ist ein kleines WC zu begehen, welches ebenso an der nordwestlichen Giebelfassade in Nähe nördlichem Gebäudeeck situiert ist. Ansonsten sind im Dachgeschoss beidseits an den Trauffassaden Abseiten vorhanden, welche vom Zimmer aus zu begehen sind und als Speicher genutzt werden.

#### **Grundriss Garagengebäude:**

**Erdgeschoss:** Im Garagengebäude sind gesamt zwei Garagenräume vorhanden, beide werden von Südwesten her befahren. Der nördlich gelegene Garagenraum ist nur über das Zufahrtstor an der südwestlichen Giebelfassade zugänglich, der südlich gelegene Garagenraum, hat neben dem Zugangstor zudem noch eine Tür zum Bauwerk zugehörigen überdachten Freisitz. An der nördlichen Gebäudeecke ist eine Holzlege vorhanden, diese wird von der nordöstlichen Giebelfassade über ein Tor begangen.

Dieser Holzlege südlich vorgebaut ist der überdachte Freisitz, zugänglich ist dieser von der Terrasse des Wohngebäudes aus. Vom überdachten Freisitz lässt sich auch der südliche Garagenraum begehen. Ferner ist eine Tür vorhanden, die den Zugang zur Zuwegung entlang der nordwestlichen Giebelfassade des Wohngebäudes ermöglicht. Die östliche Gebäudeecke des Garagengebäudes ist mit dem Wohngebäude an dessen westlicher Gebäudeecke zusammengebaut.

## Fassaden Wohngebäude:

### Südwestfassade:

Trauffassade, Mauerwerksfassade verputzt. Vor der Fassade große Terrassenfläche, zwei Lichtschächte. Links gegenüber der Fassade vorspringende, doppelschalige Komunwand. Im Obergeschoss Balkon mit Holzbrüstung.

Im Erdgeschoss mittig ein stehendes Fensterelement, beidseits hiervon je eine Terrassentüre. Im Obergeschoss gesamt drei Balkontüren.

Dachfläche mit Betonpfannen eingedeckt; ein Kamin aufstehend, in Nähe First.

Dachfläche mit Photovoltaik belegt. Weit vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung. Dachentwässerung über Dachrinne, links an der Fassade Standrohr. An der westlichen Gebäudeecke Anbau des Garagengebäudes.

### Nordwestfassade:

Giebelfassade, Mauerwerksfassade verputzt. Vor Fassade Zuwegung zur Haustür an der nordöstlichen Trauffassade, Kellerabgangstreppe mit hölzerner Zaunbrüstung als Absturzsicherung, ein Lichtschacht. Rechts, sprich an der westlichen Gebäudeecke Anbau des Garagengebäudes.

Im Bereich Kellerabgang / Kellergeschoss eine Stahltür (zum Heizraum), sowie ein liegendes Fensterelement. Im Erdgeschoss zwei stehende Fensterelemente, sowie ein kleines, stehendes Fensterelement. Im Obergeschoss zwei stehende Fensterelemente, sowie ein kleines, stehendes Fensterelement. Im Dachgeschoss zwei stehende Fensterelemente.

Ortgangziegel, Ortgangbrett. Weit vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung, Trauf- und Mittelpfetten, sowie Firstpfette.

### Nordostfassade:

Trauffassade, Mauerwerksfassade verputzt. Direkt vor der Fassade Zuwegung, Eingangsstufenanlage mit Podest, ein Lichtschacht.

Im Erdgeschoss rechts zwei stehende Fensterelemente, etwa mittig die Hauseingangstür mit Eingangsüberdachung und Stufenanlage mit Podest und Lichtschacht, linksseitig ein stehendes Fensterelement. Im Obergeschoss gesamt drei stehende Fensterelemente, davon ein kleines.

Dachfläche mit Betonpfannen eingedeckt. Weit vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung. Dachentwässerung über Dachrinne, rechts an der Fassade Standrohr.

### Südostfassade:

Gemeinsame, doppelschalige Komunwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte.

## Fassaden Garagengebäude:

### Südwestfassade:

Giebelfassade, Mauerwerksfassade verputzt. Zufahrt unmittelbar vor Garage befestigt. Zwei Sektionaltore. Ortgangziegel, Ortgangbrett. Dachfläche vorspringend, unterseitig mit Sichtschalung, Traufpfetten, sowie Firstpfette.

### Nordwestfassade:

Trauffassade, Mauerwerksfassade verputzt. Rechts ein stehendes Fensterelement. Dachfläche mit Betonpfannen eingedeckt. Vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung. Dachentwässerung über Dachrinne, links an der Fassade Standrohr.

### Nordostfassade:

Giebelfassade, Mauerwerksfassade verputzt. Zuwegung vor der Fassade gepflastert. Rechts zweiflügeliges Holztor, links Durchgangstür zum überdachten Freisitz. Darüber mittig Zugangstürl zum Dachraum. Linksseitig angebaut an Wohngebäude. Ortgangziegel, Ortgangbrett. Dachfläche vorspringend, unterseitig mit Sichtschalung, Traufpfetten, sowie Firstpfette.

### Südostfassade:

Trauffassade, Mauerwerksfassade verputzt. Zuwegung zur Terrasse / zum Wohngebäude entlang Fassade gepflastert. Ein stehendes Fensterelement links, rechts Rücksprung der Fassade aufgrund überdachtem Freisitz. Zugang zum Freisitz über Terrasse vor Wohngebäude. Dachfläche mit Betonpfannen eingedeckt, teils Solarthermie vorhanden. Vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung. Dachentwässerung über Dachrinne, links an der Fassade Standrohr. Rechts Anbau des Garagengebäudes ans Wohngebäude.

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **Wohngebäude (Doppelhaushälfte)**

(auf Grundstück Fl-Nr. 419/1, Gemarkung Mößling)

---

### **Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Wasseranschluss öffentlich; Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss.  
Anschluss an Dreikammer-Ausfallgrube

### **Bauweise:**

Traditionelle Massivbauweise.

### **Fundamente:**

Stahlbetonbodenplatte auf Stb.-streifenfundamente (B15)

### **Kellerwände:**

Kellerumfassungswände in Stahlbeton (B25), 30 cm.  
Wandoberfläche innenseitig: Anstrich auf Stahlbeton, partiell gefliest.

### **Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Verkleidungen:**

Porenziegel, 36,5 cm, beidseits verputzt.  
Wandoberfläche innenseitig: Putz mit Anstrich, partiell gefliest (Nassräume).

### **Tragende Wände, Pfeiler, Stützen, Stürze, Unterzüge:**

Hochlochziegel, 17,5 cm, 24 cm. Pfeiler, Stützen, Stürze;  
Unterzüge in Stb.-konstruktion.

### **Innenwände, Trennwände:**

Hochlochziegel, 11,5 cm – nicht tragend. Beidseits verputzt.  
Hochlochziegel, 24 cm – tragend. Beidseits verputzt.

Komunwand, doppelschalig, Ziegel, 2x 17,5 cm. Einseitig verputzt.

DG: Abseitenwände in Holzkonstruktion mit N+F Verbretterung.  
Wandoberfläche innenseitig: Putz mit Anstrich, partiell gefliest (Nassräume).  
N+F Verbretterung im Dachgeschoss.

## **Geschossdecken:**

Über KG: Stahlbetondecke (B25)

Über EG: Stahlbetondecke (B25)

Über OG: Stahlbetondecke (B25)

Über DG: Dachkonstruktion, raumseitig mit N+F Brettern verkleidet.

Untersicht der Decken:

Stahlbetondecken mit Anstrich, mit Rauhfaser und Anstrich),  
mit Paneelen verkleidet.

## **Fußbodenaufbau, Bodenbeläge:**

KG: Vermutlich Verbundestrich, bzw. konventioneller, schwimmender Zement-  
estrich auf Dämmung.

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Hobbykeller     | Fliesen |
| Heizung         | Fliesen |
| Keller          | Teppich |
| Abstelle        | Fliesen |
| Wirtschaftsraum | Fliesen |
| Flur            | Fliesen |

EG: Konventioneller, schwimmender Zementestrich auf Dämmung.

|           |               |
|-----------|---------------|
| Wohnen    | Mosaikparkett |
| Essen     | Fliesen       |
| Speis     | Fliesen       |
| Du. / WC  | Fliesen       |
| Garderobe | Fliesen       |
| Windfang  | Fliesen       |
| Zimmer    | Laminat       |
| Flur      | Fliesen       |

OG: Konventioneller, schwimmender Zementestrich auf Dämmung.

|        |               |
|--------|---------------|
| Eltern | Mosaikparkett |
| Kind   | Mosaikparkett |
| Zimmer | Fliesen       |
| Bad    | Fliesen       |
| WC     | Fliesen       |
| Gast   | Mosaikparkett |
| Flur   | Fliesen       |

DG: Konventioneller, schwimmender Zementestrich auf Dämmung.

|        |               |
|--------|---------------|
| Zimmer | Mosaikparkett |
| WC     | Fliesen       |

**Tragwerk des Daches:**

Aufstehendes Satteldach mit Trauf- und Mittelpfetten, sowie Firstpfette.  
Firstrichtung Nordwest - Südost.

**Dachhaut, Dämmstoffe:**

Tonziegel rot (Pfannen) auf Lattung, Konterlattung, Pappe und Holzschalung.  
Dachreiter, Ortgangziegel.  
Photovoltaikanlage auf südwestlicher Dachfläche.

**Dachentwässerung:**

Regenrinnen- und Regenrohre in Kupferblech.

**Treppen:**

KG – EG: Stb.-treppenlauf (B25) mit Zwischenpodest, aufbetonierte Keilstufen, sowie Fliesenbelag an Tritt- und Setzstufen. Geländer mit Untergurt und Handlauf, dazwischen Stäbe, massiv Holz.  
EG – OG: Halbgewendelter Treppenlauf, hölzerne Wangentreppe mit eingestemmten Trittstufen. Hölzernes Geländer mit Handlauf (massiv), aufstehend auf Innenwange, Stäbe dazwischen.  
OG – DG: Halbgewendelter Treppenlauf, hölzerne Wangentreppe mit eingestemmten Trittstufen. Hölzernes Geländer mit Handlauf (massiv), aufstehend auf Innenwange, Stäbe dazwischen.

**Fassadenelemente:**

Holzfenster (IV 68) mit Isolierverglasung, aus Baujahr.  
Holzfenstertüren (IV 68) mit Isolierverglasung, aus Baujahr.  
Im KG Bereich Lichtschächte einfache Holzfenster, sowie Stahlfenster.  
Im KG Stahltüre zur außenseitigen Kellerabgangstreppe.  
Im EG Hauseingangstür, Türstock und Tür in massiver Holzkonstruktion, Türe oben mit Glasfüllung.  
Fenster, Fenstertüren, großteils mit Rolläden aus Kunststoff.  
Fensterbretter aussenseitig Alu strangepresst, eloxiert.

### **Sanitäranlagen:**

- KG: Wirtschaftsraum  
Ausgussbecken  
Waschmaschine, Wäschetrockner  
Wände teilweise gefliest.
- EG: Du. / WC:  
Dusche, Waschbecken, WC.  
Allseitig deckenhoch gefliest.
- OG: Bad / WC:  
Badewanne, zwei Waschbecken, Dusche, WC.  
Handtuchheizkörper.  
Allseitig deckenhoch gefliest.
- WC:  
Waschbecken, WC.  
Allseitig deckenhoch gefliest.
- DG WC  
Waschbecken, WC.  
Teils deckenhoch gefliest.

### **Kamin:**

Zweizügiger Fertigteilkamin mit vermutlich mittig gelegenen Lüftungsstrang, von KG über Dach geführt. Anschluss von Heizkessel und Kachelofen.

### **Heizung:**

Gas-Heizkessel, Typ Viessmann, Rexola Biferral (Niedertemperaturkessel).  
Warmwasserspeicher

### **Sonstige Einrichtungen:**

1 Kachelofen;  
1 Terrassenmarkise (ca. 3,50 lfdm)  
Photovoltaikanlage auf Dach

### **Baulicher Zustand:**

Das Gebäude wird augenscheinlich gut instand gehalten und ordentlich bewirtschaftet. Es ist kein wesentlicher Reparaturanstau gegeben.

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **PKW-Doppelgaragengebäude**

(auf Flst. 419/1, Gemarkung Mößling)

### **Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Wasseranschluss öffentlich; Stromanschluss.  
Anschluss an Dreikammer-Ausfaulgrube

### **Bauweise:**

Traditionelle Massivbauweise.

### **Fundamente:**

Stahlbetonbodenplatte auf Stb.-streifenfundamente.

### **Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Verkleidungen:**

Hochlochziegel, 24 cm, beidseits verputzt.  
Wandoberfläche innenseitig: Putz mit Anstrich.

### **Tragende Wände, Pfeiler, Stützen, Stürze, Unterzüge:**

Hochlochziegel, 24 cm. Pfeiler, Stützen, Stürze, Unterzüge in Stb.-konstruktion.

### **Innenwände, Trennwände:**

Hochlochziegel, 11,5 cm – nicht tragend. Beidseits verputzt.  
Hochlochziegel, 24 cm – tragend. Beidseits verputzt.

DG: Giebelwände, Hochlochziegel 24 cm, außenseitig verputzt.

### **Geschossdecken:**

Über EG: Stahlbetondecke.  
Über DG: Dachkonstruktion.

Untersicht der Decken:  
Stahlbetondecken sichtbar.

### **Fußbodenaufbau, Bodenbeläge:**

|              |                |
|--------------|----------------|
| Garagenraum: | Verbundestrich |
| Garagenraum: | Verbundestrich |
| Holzlege:    | Verbundestrich |
| Freisitz:    | Pflaster       |

**Tragwerk des Daches:**

Aufstehendes Satteldach mit Traufpfetten, sowie Firstpfette.  
Firstrichtung Südwest - Nordost.

**Dachhaut, Dämmstoffe:**

Betonziegel rot (Pfannen) auf Lattung, Konterlattung, Pappe und Holzschalung.  
Dachreiter, Ortgangziegel.  
Solarthermie auf südöstlicher Dachfläche.

**Dachentwässerung:**

Regenrinnen- und Regenrohre in Kupferblech.

**Fassadenelemente:**

Holzfenster (IV 68) mit Isolierverglasung, aus Baujahr.

Holztür (Stocktür), Türblatt mit Glasausschnitt.

Garagentore: Sektionaltore, elektrisch zu bedienen.

Tor Holzlege: Zweiflügeliges Tor in Holzkonstruktion.

Zugangstürl Dach: Einflügelige Holzkonstruktion.

**Gebäudetechnik:** Strom vorhanden.

**Sonstige Einrichtungen:**

1 Außen-Wasserhahn bei Freisitzterrassennische vorhanden.

1 Solarthermische Anlage (Dach).

**Baulicher Zustand:**

Das Gebäude wird augenscheinlich gut instand gehalten und ordentlich bewirtschaftet. Es ist kein wesentlicher Reparaturanstau gegeben.

## Bemerkungen zur Baubeschreibung:

### Außenanlagen Grundstücke Flur-Nr. 419/1 und Fl.-Nr. 419/2:

An Außenanlagen einfacher Art sind vorhanden:

Die aufgekieste Zufahrt ab Äußerer Neumarkter Straße verläuft zunächst über Grundstück Fl.-Nr. 419/2 bogenförmig um die südwestliche Giebelfassade des hier aufstehenden ehemaligen Stallungsgebäudes herum. Ab der nordwestlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Fl.-Nr. 419/2 verläuft die Zufahrt einerseits auf einen „Vorplatz“ vor der südwestlichen Giebelfassade (Zufahrtsfassade) des Garagengebäudes zu, andererseits läuft diese auch auf das Grundstück der benachbarten Doppelhaushälfte hin. Vor der Zufahrtsseite des Garagengebäudes ist vor dem hier linken Garagentor ein Stück asphaltiert.

Entlang der südostseitigen Längsfassade des Garagengebäudes verläuft eine Zuwegung Richtung Wohngebäude. Diese Zuwegung ist mit Betonplatten gepflastert, über sie erreicht man den Freisitz (Bereich Garagengebäude), als auch die Terrasse vor der südwestlichen Trauffassade im EG der Doppelhaushälfte. Sowohl Freisitz als auch die Terrasse sind mit gleichem Material belegt wie die vorbeschriebene Zuwegung.

Durch die Tür im Bereich des Freisitzes (nordöstliche Giebelfassade Garage) gelangt man zu der mit Betonpflaster befestigten Zuwegung entlang der nordwestlichen Giebelfassade des Wohngebäudes. Auch ist von dieser Zuwegung aus die Keller-Außentreppe zu begehen. Die Zuwegung führt um die nördliche Gebäudeecke herum und weiter an der nordöstlichen Längsfassade des Wohngebäudes bis zur Komunwand. Man erreicht hierdurch das Eingangspodest vor dem überdachten Hauseingang.

Die Außentreppe führt zum Kellergeschoss des Wohngebäudes. Auf den begrenzenden Betonwänden ist eine einfache Bretterbrüstung als Absturzsicherung vorhanden. Die Betonstufen des Treppenlaufes sind hier unbelegt.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 419/1 ist ein Kleingarten angelegt. Dieser ist mit einem einfachen Bretterzaun umgeben. Direkt westlich daneben ist ein älterer Hundezwinger vorhanden. Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksecke von Fl.-Nr. 419/2 ist noch ein kleines, hölzernes baufälliges Hühnerstallgebäude vorhanden.

Vor der nordwestlichen Trauffassade des ehemaligen, abbruchreifen Landwirtschaftsgebäudes, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 419/2 sind partiell betonierte Flächen (vermutlich ehemalige Gruben, od. dgl.) vorhanden. Vor dieser Fassade aufstehend ist eine baufällige Unterstelle, gebaut als Alu-Konstruktion mit Planenüberdeckung aufstehend. Zudem ist eine kleine, marode Holzhütte mit Satteldach der Fassade vorgebaut.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. **419/2** ist ein einfacher Maschendrahtzaun (hin zum Bahngleis) vorhanden, ebenso an der südwestlichen Grundstücksgrenze. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist auch ein Zauntor im Zaun mit integriert. Ansonsten sind keine nennenswerten Einfriedungen auf beiden Grundstücken vorhanden.

Es sind primär Wiesenflächen bei beiden Bewertungsgrundstücken gegeben. Bewuchs, Bäume und Sträucher, sind vorhanden. Vor allem entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. **419/2** und auf Flst. **419/1**, hin zum direkt angrenzenden Bahngleis, sind große Bäume, als auch dicht stehende Sträucher vorhanden. Dies gilt auch für die südwestlichen Grundstücksgrenzen beider Grundstücke. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. **419/1** ist eine Hecke angepflanzt.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- und Sickerschächte, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind bestehend.

Insgesamt sind die Außenanlagen in einem vernachlässigten Zustand. Diese Außenanlagen werden offensichtlich nur insoweit ordnungsgemäß bewirtschaftet, wie es die Nutzung des Gebäudes erforderlich macht. Zum Stichtag wirken die gesamten Außenanlagen samt Zufahrtswegen vernachlässigt, nur bedingt gepflegt.

#### **Ehemaliges Landwirtschaftsgebäude auf Grundstück Flur-Nr. 419/2.**

##### **Allgemeiner Beschrieb:**

Auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. **419/2** ist der südwestliche Teil des ehemaligen Landwirtschaftsgebäude aufstehend. Der nordöstliche Teil des Gebäudes ist auf dem benachbarten Grundstück aufstehend, d. h., das Gebäude ist durch die nordöstliche Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 419/2 zweigeteilt.

Gesamt hat das Gebäude eine rechteckige, längliche Ausdehnung, diese erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten. Der ehemalige Wohnteil des ehemaligen Landwirtschaftsgebäudes ist auf dem benachbarten Grundstück Flst. 419 aufstehend. Zum Besichtigungstag wird der südwestliche Gebäudeteil (ehemals Stall und Stadel) noch teilgenutzt, nämlich im Erdgeschoss ist Garagen-, Werkstatt- und Lagernutzung gegeben. Um 1988 sind zwei Garagentore eingebaut worden. Im Ober- und Dachgeschoss findet zum Besichtigungstag aufgrund baulichem Zustand keine Nutzung statt. Der Gebäudeteil ist nicht unterkellert.

Das Gebäude ist baufällig, der Zustand ist sehr schlecht, es wird augenscheinlich nicht mehr instand gehalten.

Vorhanden sind vermutlich Fundamente aus Stampfbeton oder auch gemauerte Fundamente. Teils sind Betonböden gegeben. Das Außenmauerwerk, welches bis zur Dachschalung reicht, besteht aus Ziegelwänden, außenseitig verputzt, innenseitig teils verputzt. Als Innenwände sind Ziegelwände, partiell verputzt, als auch Holz- / Bretterwände gegeben.

Über dem Erdgeschoss ist zum Teil ein Schienengewölbe eingezogen, primär sind Holzbalkendecken mit einfachen Bretterböden vorhanden.

Dachwerk: Satteldachkonstruktion, mit Trauf- und Mittelpfetten, sowie Firstpfette. Mittelpfetten und Firstpfette sind aufgeständert. Im Vordachbereich sind Sichtschalungen vorhanden, innenseitig ist nur Lattung gegeben. Als Dacheindeckung sind Falzschindel aufgebracht.

Fassadenelemente: Als Zugang zum Gebäudeteil auf Flst. 419/2 sind an der Nordwestfassade ein Stahl-Kipptor, sowie ein großes Schiebetor (Stahl-/Holzkonstruktion) vorhanden. Auch an der Südostfassade ist ein großes, zweiflügeliges Holztor vorhanden. Im Erdgeschoss sind Holzfenster verbaut, im Obergeschoss sogenannte Jalousiestöcke.

Das ehemalige Landwirtschaftsgebäude ist baufällig. Zum Besichtigungstag ist im Erdgeschoss Garagen-, Werkstatt- und Lagernutzung gegeben, die oberen Geschosse sind aufgrund des desolaten baulichen Zustandes nicht mehr zu benutzen.

Für dieses ehemalige Landwirtschaftsgebäude wurde vom Landratsamt Mühldorf mit Schreiben vom 07.10.1991 eine „Abbruchgenehmigung“ erteilt!

### **Baujahr**

Die Einsicht in die Akten des Bauamtes ergab die nachfolgend angeführten Bauanträge bzw. Baufälle. Weitere Auskünfte erteilte ein Miteigentümer.

#### **Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf Flur-Nr. 419/1**

**1991** Eingabeplan zum Neubau eines Doppelwohnhauses mit Garagen vom 14.03.1991;  
(Baugenehmigungs-Bescheid vom 07.10.1991; Bauplanverz.-Nr. 35/1-300/91).  
**Bezugsfertig 1992**

#### **Ehemaliges Landwirtschaftsgebäude auf Flur-Nr. 419/2**

Nicht genau bekannt, nach Angabe um 1900;

Erteilung einer „Abbruchgenehmigung“ mit Schreiben vom 07.10.1991 (Az: 60-602 BV-Nr. 300/91 Sg. 35/1 me).

### **Gebäudezustand (Reparaturanstau / Fertigstellung)**

(Wesentliche Baumängel und Bauschäden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung):

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

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

### **Doppelhaushälfte:**

An den Außenfassaden zeigen sich vor allem im Sockelbereich entsprechende Putz- und Anstrichschäden, aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit. Bei der Nordwestfassade (Giebelfassade) ist linksseitig auf Höhe Obergeschoss ein größerer Putz- und Anstrichschaden deutlich sichtbar. Ursächlich hierfür war wohl ein Leitungsschaden (Wasserschaden) im Bereich des an der nördlichen Gebäudeecke situierten Badraumes. Von der Augenscheinnahme her zeigt das Mauerwerk selbst an dieser Schadensstelle keine Feuchtigkeit mehr, offensichtlich ist der Trocknungsvorgang abgeschlossen. Auch im Innenbereich ist augenscheinlich kein Schaden zu erkennen. Die Wand hier ist gefliest, folglich hat die Feuchtigkeit nach außen diffundiert und war wohl ursächlich am vorbeschriebenen Schaden.

Bei der Kellerabgangstreppe sind vor allem an der Umfassungsmauer Anstrichschäden vorhanden. Bei der Treppe ist wohl stete Feuchtigkeit gegeben, zumal hier Algenbildung besteht.

Im Innenbereich Kellergeschoss zeigt sich partiell leicht aufsteigende Feuchtigkeit, einhergehend mit entsprechenden Schäden am Putz, an den Anstrichen samt Salpeter-, Schimmel- und Stockfleckenbildungen. Manche Kellerräume (Heiz-, Hobbyraum) weisen teils deutliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren auf.

Bei der Stahltür vom Heizraum zur Außentreppe sind vor allem innenseitig starke Oberflächen- und Rostschäden mit Abblätterungen vorhanden.

### **Garagengebäude:**

An den Außenfassaden zeigen sich im Sockelbereich aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit teils übliche Putz- und Anstrichschäden.

Die nordwestseitige Dacheindeckung am Garagengebäude ist stark vermoost.

Bei den Innenwänden und den bestehenden Estrichböden des Garagengebäudes sind deutliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren erkennbar.

## Zusammenfassung

Doppelhaushälfte und Garagengebäude auf Flur-Nr. **419/1** weisen gesamt einen durchschnittlichen bis guten Zustand auf.

Die Baulichkeiten werden augenscheinlich gut instand gehalten und ordentlich bewirtschaftet.

Es ist bis auf die vorbezeichneten Bauschäden kein wesentlicher, akuter Reparaturanstau bzw. Instandhaltungsrückstau gegeben.

### Wertmindernde Umstände

Hausschwamm: Keiner feststellbar;

Bodenfeuchtigkeit: Leicht aufsteigende Sockelfeuchtigkeit ist bei allen Baulichkeiten mehr und weniger stark auftretend erkennbar.

### Außenanlagen:

Zaunanlagen teils mechanische Beschädigungen und Verwitterungen..

## FLÄCHENBERECHNUNGEN

(Nach den vorliegenden Bauplänen bzw. Aufmaß vor Ort)

### Berechnungen Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl:

#### Wohngebäude:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 9,865 x 11,24 | 83,30 m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------------|

Garagengebäude:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 9,615 x 6,615 | 63,60 m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------------|

Sonstige, befestigte Flächen:

(Terrasse, Kellerabgang, Zuwegungen, Vorplatz Garage, etc.)

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Frei geschätzt | 85,00 m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Geschossfläche Wohngebäude gesamt | 232,20 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|-----------------------|

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße Fl.-Nr. <b>419/1</b> | 1.400 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|----------------------|

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Grundflächen | 232,20 m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------|

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl <b>GRZ</b> | $232,20 : (1400) = 0,17$ |
|-----------------------------|--------------------------|

### Berechnungen Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

#### Wohngebäude:

|                                   |               |                       |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------|
| Erdgeschoss                       | 9,865 x 11,24 | 110,88 m <sup>2</sup> |
| Obergeschoss                      | 9,865 x 11,24 | 110,88 m <sup>2</sup> |
| Geschossfläche Wohngebäude gesamt |               | 221,77 m <sup>2</sup> |

Grundstücksgröße Fl.-Nr. **419/1**                      1.400 m<sup>2</sup>

Geschoßflächen                                      221,77 m<sup>2</sup>

**Geschoßflächenzahl GFZ**                      221,77 : (1400) = **0,16**

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

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

#### Wohngebäude:

|                                              |               |                             |
|----------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss                               | 9,685 x 11,24 | 108,86 m <sup>2</sup>       |
| Erdgeschoss                                  | 9,685 x 11,24 | 108,86 m <sup>2</sup>       |
| Obergeschoss                                 | 9,685 x 11,24 | 108,86 m <sup>2</sup>       |
| Dachgeschoss                                 | 9,865 x 11,24 | 108,86 m <sup>2</sup>       |
| <b>Brutto-Grundfläche Wohngebäude gesamt</b> |               | <b>435,44 m<sup>2</sup></b> |

#### Garagengebäude:

|                                                 |               |                            |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Erdgeschoss                                     | 9,615 x 6,615 | 63,60 m <sup>2</sup>       |
| <b>Brutto-Grundfläche Garagengebäude gesamt</b> |               | <b>63,60 m<sup>2</sup></b> |

### Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

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

#### Wohngebäude:

|                                         |                                             |                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Kellergeschoss                          | $9,685 \times 11,24 \times (0,25 + 2,605)$  | 310,79 m <sup>3</sup>         |
| Erdgeschoss                             | $9,865 \times 11,24 \times (2,75)$          | 304,93 m <sup>3</sup>         |
| Obergeschoss                            | $9,865 \times 11,24 \times (2,75)$          | 304,93 m <sup>3</sup>         |
| Dachgeschoss                            | $9,865 \times 11,24 \times (0,65 + 2,85/2)$ | 230,08 m <sup>3</sup>         |
| <b>Umbauter Raum Wohngebäude gesamt</b> |                                             | <b>1.150,73 m<sup>3</sup></b> |

#### Garagengebäude:

|                                            |                                           |                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss                                | $9,615 \times 6,615 \times (0,15 + 2,70)$ | 181,27 m <sup>3</sup>       |
| Dachgeschoss                               | $9,615 \times 6,615 \times (1,65/2)$      | 52,47 m <sup>3</sup>        |
| <b>Umbauter Raum Garagengebäude gesamt</b> |                                           | <b>233,74 m<sup>3</sup></b> |

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

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

**Erdgeschoss:**

|                      |                                                 |                      |
|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| Wohnen               | 4,345 x 4,735<br>- 0,545 x 0,30                 | 20,41 m <sup>2</sup> |
| Essen                | 4,345 x 4,22<br>+ 2,725 x 2,51                  | 25,18 m <sup>2</sup> |
| Speise               | 2,105 x 0,985                                   | 2,07 m <sup>2</sup>  |
| Dusche               | 2,215 x 2,085                                   | 4,62 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe            | 1,115 x 1,115                                   | 1,42 m <sup>2</sup>  |
| Windfang             | 1,985 x 1,47                                    | 2,92 m <sup>2</sup>  |
| Flur                 | 4,23 x 2,63<br>+ 2,09 x 0,675<br>+ 2,23 x 0,575 | 13,82 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 3,475 x 3,35                                    | 11,64 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche EG        |                                                 | 81,90 m <sup>2</sup> |
| Freisitz             | (3,33 x 2,525) x ½                              | 4,20 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse             | (9,50 x 3,20) x ¼                               | 7,60 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche EG gesamt |                                                 | 93,70 m <sup>2</sup> |

**Obergeschoss:**

|                      |                              |                      |
|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Eltern               | 5,00 x 4,33<br>- 0,77 x 0,30 | 21,42 m <sup>2</sup> |
| Kind                 | 3,97 x 4,35                  | 17,27 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 2,75 x 2,235                 | 6,15 m <sup>2</sup>  |
| Bad                  | 3,32 x 3,345                 | 11,11 m <sup>2</sup> |
| WC                   | 1,955 x 1,45                 | 2,83 m <sup>2</sup>  |
| Gast                 | 3,975 x 3,35                 | 13,32 m <sup>2</sup> |
| Flur                 | 1,50 x 1,48<br>+ 2,23 x 3,27 | 9,51 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche OG        |                              | 81,61 m <sup>2</sup> |
| Balkon               | (9,12 x 1,20) x ½            | 5,47 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche OG gesamt |                              | 87,08 m <sup>2</sup> |

**Dachgeschoss:**

|                      |                                                                                          |                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Zimmer               | 5,875 x 0,94<br>+ 4,725 x 1,51<br>+ 3,97 x 0,925<br>+ 2,85 x 0,24<br>+ (1,59 x 2,85) / 2 | 19,28 m <sup>2</sup> |
| WC                   | 2,89 x 0,12<br>+ (2,89 x 2,055) / 2                                                      | 3,32 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche DG gesamt |                                                                                          | 22,60 m <sup>2</sup> |

**Zusammenstellung aller Wohnflächen:**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Erdgeschoss             | 93,70 m²         |
| Obergeschoss            | 87,08 m²         |
| Dachgeschoss            | 22,60 m²         |
| <hr/>                   |                  |
| <b>Gesamtwohnfläche</b> | <b>203,38 m²</b> |

**Wohngebäude, Sonstige Nutzflächenberechnung:****Kellergeschoss:**

|                             |                                                     |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Hobbykeller                 | 9,195 x 4,425<br>- 0,90 x 0,30                      | 40,42 m <sup>2</sup> |
| Heizung                     | 4,945 x 0,95<br>+ (4,945 + 3,61) / 2 x 1,295        | 10,24 m <sup>2</sup> |
| Keller                      | 3,55 x 3,425                                        | 12,16 m <sup>2</sup> |
| Abstelle                    | 2,195 x 2,00                                        | 4,39 m <sup>2</sup>  |
| Wirtschaften                | 3,45 x 3,35                                         | 11,56 m <sup>2</sup> |
| Flur                        | 1,38 x 1,98<br>+ 2,23 x 1,55<br>+ (1,22 x 1,22) / 2 | 6,93 m <sup>2</sup>  |
| Sonst. Nutzfläche KG gesamt |                                                     | 85,70 m <sup>2</sup> |

**Garagengebäude, Nutzflächenberechnung:****Erdgeschoss:**

|                                     |               |                      |
|-------------------------------------|---------------|----------------------|
| Garage 1                            | 5,475 x 3,005 | 16,45 m <sup>2</sup> |
| Garage 2                            | 5,475 x 3,005 | 16,45 m <sup>2</sup> |
| Holzlege                            | 3,63 x 3,365  | 12,21 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche EG Garagengebäude gesamt |               | 45,11 m <sup>2</sup> |

## FLÄCHENBERECHNUNGEN – Fl.-Nr. 419/2

(Nach den vorliegenden Bauplänen bzw. Aufmaß vor Ort)

### Berechnungen Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl:

#### Teil des ehem. Landwirtschaftsgebäudes:

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| 14,25 x 9,9 | 141,08 m <sup>2</sup> |
|-------------|-----------------------|

Sonstige, befestigte Flächen:  
(Zuwegungen, Vorplatz Garage, etc.)

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Frei geschätzt | 100,00 m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Geschossfläche Landwirtschaftsgebäude gesamt | 241,08 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|-----------------------|

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Grundstücksgröße Fl.-Nr. 419/2 | 680 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------|

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Grundflächen | 241,08 m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------|

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Grundflächenzahl <b>GRZ</b> | $241,08 : (680) = 0,35$ |
|-----------------------------|-------------------------|

### Berechnungen Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

#### Teil des ehem. Landwirtschaftsgebäudes:

|             |              |                       |
|-------------|--------------|-----------------------|
| Erdgeschoss | 14,25 x 9,90 | 141,08 m <sup>2</sup> |
|-------------|--------------|-----------------------|

|              |                                      |                       |
|--------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Obergeschoss | 14,25 x 9,90 x 0,75 (frei geschätzt) | 104,40 m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------------------------------|-----------------------|

|              |                    |       |
|--------------|--------------------|-------|
| Dachgeschoss | kein Vollgeschoss! | ----- |
|--------------|--------------------|-------|

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Geschossfläche Landwirtschaftsgebäude gesamt | 245,48 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|-----------------------|

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Grundstücksgröße Fl.-Nr. 419/2 | 680 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------|

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Geschoßflächen | 245,48 m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Geschoßflächenzahl <b>GFZ</b> | $245,48 : (680) = 0,36$ |
|-------------------------------|-------------------------|

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

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

#### Teil des ehem. Landwirtschaftsgebäude:

|             |              |                       |
|-------------|--------------|-----------------------|
| Erdgeschoss | 14,25 x 9,90 | 141,08 m <sup>2</sup> |
|-------------|--------------|-----------------------|

|              |                                      |                       |
|--------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Obergeschoss | 14,25 x 9,90 x 0,75 (frei geschätzt) | 104,40 m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------------------------------|-----------------------|

|                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Brutto-Grundfläche Landwirtschaftsgebäude gesamt</b> | <b>245,48 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|

### Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 – Fl.-Nr. 419/2

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.

#### Ehemaliges Landwirtschaftsgebäude:

|                                                    |                                 |                               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Erd-, Ober-                                        |                                 |                               |
| Dachgeschoss                                       | 14,25 x 9,90 x (6,325 x 2,85/2) | 1.271,53 m <sup>3</sup>       |
|                                                    |                                 | -----                         |
| <b>Umbauter Raum Landwirtschaftsgebäude gesamt</b> |                                 | <b>1.271,53 m<sup>3</sup></b> |

#### Ehem. Landwirtschaftsgebäude, Nutzflächenberechnung:

Frei geschätzt:

##### Erdgeschoss:

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 14,25 x 9,90 x 0,75 | 104,40 m <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------------------|

##### Obergeschoss:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 14,25 x 9,90 x 0,60 | 84,65 m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------------|

##### Dachgeschoss:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 14,25 x 9,90 x 0,45 | 63,48 m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------------|

|                                                                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Nutzfläche Teil ehem. Landwirtschaftsgebäude gesamt<br>(frei geschätzt) | 252,53 m <sup>2</sup> |
|                                                                         | -----                 |

## Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

Bodenwert Flur-Nr. 419/1 der Gemarkung Mößling:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die Kaufpreissammlung für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 (Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Mühldorf a. Inn) beim zuständigen Landratsamt Mühldorf a. Inn (Gutachterausschuss) genommen. Die Vergleichspreise/Bodenrichtwerte wurden aus der o.g. Kaufpreissammlung entnommen. Ihnen unterstellt der Gutachterausschuss, dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

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

Für Hofstellenflächen und Wohnhäuser im „landwirtschaftlichen Außenbereich“ (mit Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude und Umnutzungsmöglichkeit nach § 35 BauGB) weist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Mühldorf am Inn (Bodenrichtwerttabelle 2024) im Stadtbereich Mühldorf a. Inn für Außenbereichslagen (Zone-Nr. 11990) einen Bodenrichtwert von € 80,--/m<sup>2</sup> auf. Gemäß Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses Mühldorf am Inn ist für bebaute Wohngrundstücke im landwirtschaftlichen Außenbereich (Splittersiedlungen) und landwirtschaftliche Hofstellen der Wert jedoch mit 50 % des nächstgelegenen Richtwertes für Dorfgebiet (MD), gemischte Bauflächen (M) oder vergleichbar genutztes Gebiet in Ansatz zu bringen, wobei der vorgenannte Richtwert von € 80,--/m<sup>2</sup> für Außenbereichslagen als Mindestwert gilt.

Bei dem hier anzuwendenden Ortsbereich Mößling ist für Mischgebiet (M) in der Zone-Nr. 15011 ein Bodenrichtwert von € 410,--/m<sup>2</sup> ausgewiesen. 50 % von € 410,--/m<sup>2</sup> ergibt einen Wert von € 205,--/m<sup>2</sup> (einschließlich ortsüblicher Straßen- bzw. Wegeerschließung).

Der Bodenwert für Außenbereichslagen im Stadtbereich Mühldorf a. Inn beträgt unter Zugrundelegung des ermittelten 50 %-Wert vom nächstgelegenen Mischgebiet 205,--€/m<sup>2</sup>.

Bodenpreis €/m<sup>2</sup> für Flst. 419/1 und Flst. 419/2: € 205,00

Abzüglich Abschlag wegen Wertminderung für außergewöhnlich starken Schienenverkehrs- und Straßenverkehrslärm von 20 % - € 41,00

Angemessener Bodenpreis €/m<sup>2</sup> € 164,00  
=====

#### Bodenwert Flur-Nr. 419/1, Gemarkung Mößling

| Lfd.BV.Nr. | Bezeichnung<br>Flur-Nummer | Nutzungsart                                                                                                                         | Größe 1 m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> €         | Wert €            |
|------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| 1          | 419/1                      | Teilerschlossene<br>Hoffläche (bebaute<br>Fläche mit Umgriff)<br>- Nach Flnpl. Außenbe-<br>reich, daher privilegierte<br>Bebauung - | 1.400 164,00                                       | 229.600,--        |
|            |                            |                                                                                                                                     |                                                    | 229.600,--        |
|            |                            |                                                                                                                                     | <b>Bodenwert<br/>Flur-Nr. 419/1<br/>(Gerundet)</b> | <b>229.600,--</b> |

#### Bodenwert Flur-Nr. 419/2, Gemarkung Mößling

| Lfd.BV.Nr. | Bezeichnung<br>Flur-Nummer | Nutzungsart                                                                                                                         | Größe 1 m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> €         | Wert €            |
|------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| 2          | 419/2                      | Teilerschlossene<br>Hoffläche (bebaute<br>Fläche mit Umgriff)<br>- Nach Flnpl. Außenbe-<br>reich, daher privilegierte<br>Bebauung - | 680 164,00                                         | 111.520,--        |
|            |                            |                                                                                                                                     |                                                    | 111.520,--        |
|            |                            |                                                                                                                                     | <b>Bodenwert<br/>Flur-Nr. 419/2<br/>(Gerundet)</b> | <b>111.500,--</b> |

### Bodenwert des belasteten Grundstücks Flst. 419/2, Gemarkung Mößling:

Sind Gebäude aus marktwirtschaftlicher Sicht nicht mehr nutzbar und ein Abbruch zeitnah anstehend (Ausnahme Denkmalschutzobjekte), so ist nach § 16 ImmoWertV der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern.

#### Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten:

Wie bereits erörtert sind die auf der Flur-Nr. **419/2** befindlichen Baulichkeiten (Stadel-/Stallgebäude) auf Grund der Schadenssituation in einem derart schlechten baulichen Unterhaltungszustand und verfallen, so dass daraus resultierend nur noch eine Freimachung in Betracht kommt und folglich die Abbruch- und die Bauschuttbeseitigungskosten zu ermitteln sind.

Die Freimachungskosten sind gemäß den Bewertungsrichtlinien der ImmoWertV vom ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen.

Die anzusetzenden Kosten €/m<sup>3</sup> beinhalten auch die Bauschuttbeseitigungskosten und den eventuell erzielbaren Ertrag für die Verwertung von noch brauchbaren Baumaterialien wie eventuelle Erlöse aus Abbruchmaterial sowie eingesparte Baukosten für wiederverwendbare Bauteile.

#### Abbruchkosten / Freilegung für ehem. Stallgebäude

(einschließlich Bauschuttentsorgung, Räumung der Gebäude, Freimachung des Grundstücks von Müllablagerungen und Fundamentresten, sonstigen Stützmauern und Betonflächen um diese Baulichkeiten)

Landwirtschaftsgebäude mit ca. 1.271,53 m<sup>3</sup> zu je € 42,00 € 53.404,--

Gesamt-Abbruch-/Freilegungskosten € 53.500,--

(Gerundet)

=====

**Bodenwert des unbelasteten Grundstücks Flst. 419/2** € **111.500,--**

**Abzüglich Gesamt-Abbruch-/Freilegungskosten (Gerundet)** - € **53.500,--**

**Bodenwert des belasteten Grundstücks** € **58.000,--**

**Flur-Nr. 419/2 der Gemarkung Mößling** =====

## Technische Bewertungsdaten

Doppelhaushälfte auf Flur-Nr. 419/1: Baujahr 1991/ Bezugsfertig 1992

Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND

80 Jahre – 35 Jahre = **45 Jahre RND**

PKW-Doppel-Garage: Baujahr 1991/92

60 Jahre – 35 Jahre = **25 Jahre RND**

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

|                     | <u>Wohnhaus</u> | <u>PKW-Garage</u> |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| Normale Lebensdauer | 80 Jahre        | 60 Jahre          |
| Restnutzungsdauer   | 45 Jahre        | 25 Jahre          |

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

Bei dem Stallgebäude auf Flur-Nr. **419/2** der Gemarkung Mühldorf handelt es sich um eine technisch und wirtschaftlich völlig veraltete, teils verfallene und mit substantiellen Bauschäden behaftete Baulichkeit, die als **abbruchreif** einzustufen ist, da eine Nutzung u.a. auch aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist und eine kostenintensive Totalsanierung aus marktwirtschaftlichen Aspekten unrentabel wäre.

Die volle wirtschaftliche Verwertbarkeit hat das marode Gebäude verloren, da in diesem baufälligen Instandhaltungszustand auch eine anderweitige Nutzung nicht möglich ist. Aufgrund der bestehenden Bauschäden und Baumängel liegt eine über die normale Wertminderung wegen Alters hinausgehende Beeinträchtigung des Gebäudes vor, so dass keine Restnutzungsdauer mehr besteht.

### Stadel-/Stallgebäude

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Restnutzungsdauer | 0 Jahre |
|-------------------|---------|

## **Allgemeine Grundsätze zur Verkehrswertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine Ausnahme bilden „Denkmalschutzobjekte“ aufgrund der Erhaltungspflicht.

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

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

## I.) Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen auf Flur-Nr. 419/1

### A.) Einfamilien - Reihenhäuser

Analog Doppelhaushälfte

Brutto-Grundfläche (DIN 277) 435 m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten (NHK 2000):

Typ 2.11 –Kopfhaus-

(Baujahrsgruppe 1985-1999) bei  
mittlerem Ausstattungsstandard

(ohne Baunebenkosten) 710 €/m<sup>2</sup>

Baunebenkosten 14 % von 710 €/m<sup>2</sup> 99 €/m<sup>2</sup>

809 €/m<sup>2</sup>

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

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

809 €/m<sup>2</sup> x 0,98 x 0,95 753 €/m<sup>2</sup>

Gebäudeherstellungskosten 2000:

BGF 435 m<sup>2</sup> x 753 €/m<sup>2</sup> = 327.555 €

Umrechnung auf Wertermittlungstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Baupreisindex für „Wohngebäude

insgesamt“ im Februar 2026 Basis

2021 = 100: 133,6 x Verkettungsfaktor

von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100

= 133,6 x 1,64570 = 219,87

Gebäudeherstellungskosten

zum Wertermittlungstichtag

327.555 € x 219,87 : 100 720.195 €

Alterswertminderung linear

Fiktives Alter 35 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 45 Jahre

80 – 45 : 80 x 100 =

= 43,75 % von 720.195 € - 315.085 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 405.110 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 2 %

einschließlich Alterswertminderung) + 8.102 €

Sachwert des Wohngebäudes 413.212 €

Übertrag: 413.212 €

Übertrag:

413.212 €

**B.) PKW-Doppelgarage**

|                                                                                                           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Brutto-Grundfläche (DIN 277)                                                                              | 64 m <sup>2</sup>         |
| Normalherstellungskosten (NHK 2000):<br>Typ 28.1, 28.2, 29 - Anhang Kleingaragen<br>(ohne Baunebenkosten) | 240 €/m <sup>2</sup>      |
| <u>Baunebenkosten 10 % von 240 €/m<sup>2</sup></u>                                                        | <u>24 €/m<sup>2</sup></u> |
|                                                                                                           | 264 €/m <sup>2</sup>      |

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

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

264 €/m<sup>2</sup> x 0,98 x 0,95 246 €/m<sup>2</sup>

Gebäudeherstellungskosten 2000:  
BGF 64 m<sup>2</sup> x 246 €/m<sup>2</sup> = 15.744 €

Umrechnung auf Wertermittlungstichtag  
Baupreisindex 2000 = 100,0  
Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude  
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-  
gebäude) im Februar 2026  
Basis 2021 = 100: 135,4 x Verkettungsfaktor  
von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100  
= 135,4 x 1,70632 = 231,0

Gebäudeherstellungskosten  
zum Wertermittlungstichtag  
15.744 € x 231,0 : 100 36.369 €

Alterswertminderung linear  
Alter 35 Jahre;  
Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre  
Restnutzungsdauer RND = 25 Jahre  
60 – 25 : 60 x 100 =

58,33 % von 36.369 € - 21.214 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 15.155 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 2 %  
einschließlich Alterswertminderung) + 303 €

Sachwert der PKW-Doppelgarage 15.458 €

Übertrag: 428.670 €

|                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Übertrag:                                                    | 428.670 €               |
| 1 Kachelofen im Wohnhaus - Pauschalzeitwert                  | 1.400 €                 |
| 1 Terrassenmarkise - Pauschalzeitwert                        | 200 €                   |
| Geräteholzschuppen - Pauschalzeitwert                        | <u>100 €</u>            |
| Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen          | <b>430.370 €</b>        |
| Ermittelter Bodenwert                                        | <b><u>229.600 €</u></b> |
| <b>Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)</b> | <b>659.970 €</b>        |

## **II.) Ermittlung des marktangepassten Sachwerts**

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

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

Aus der u.a. daraus resultierend schwierigen Vermarktbarkeit des Bewertungsobjektes aufgrund der gegebenen Wohnwerteinschränkung aufgrund bestehenden starken Schienenverkehrslärmimmissionen wegen der direkten Lage an einer Bahnlinie sowie der erheblichen Übergröße des Doppelhausgrundstückes im Verhältnis zu üblichen Doppelhausgrundstücksflächen wird nach gutachterlichem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 12 % als marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten

(660.000 € x 0,88) **marktangepassten Grundstückssachwert** von

-Gerundet **581.000 €.**

**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 schadhaften Gebäudeteil aufzuwendenden Kosten haben auch nur den um die bereits abgelaufene Lebensdauer gekürzten Wert.

|                                                                                              |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Marktangepasster Grundstückssachwert.</b>                                                 | <b>581.000 €</b>                        |
| a) Doppelhaushälfte                                                                          |                                         |
| 5 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 405.000,-- (gerundet) | - 20.000 €                              |
| b) Garagengebäude                                                                            |                                         |
| 1 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 15.000,-- (gerundet)  | - 200 €                                 |
| <b>Sachwert</b>                                                                              | <b>560.800 €</b><br>=====               |
| <b>Grundstückssachwert</b>                                                                   | <b>581.000 € - 20.200 € = 560.800 €</b> |
| <b>Verkehrswert / Marktwert - Gerundet -<br/>der Flur-Nr. 419/1 Gemarkung Mühldorf</b>       | <b>561.000 €</b><br>=====               |

## Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 419/1, Gemarkung Mühldorf

### Allgemeines Ertragswertverfahren

(nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

#### A.) Doppelhaushälfte

Mit einer anrechenbaren Wohnfläche von

**203,38 m<sup>2</sup>** zu € 7,50 x 12

€ 18.304,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)

€ 18.304,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 23 % -

€ 4.210,--

(aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 17 % und  
Mietausfallwagnis 4 % = 23 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 14.094,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

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

€ 229.600,-- x 2,5 x 91

100 x 100

- € 5.223,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. A

€ 8.871,--

#### B.) Garagengebäude

PKW-Doppelgarage mit einer Nutzfläche

von **32,90 m<sup>2</sup>**; Monatliche € 60,-- x 12 x 2

€ 1.440,--

Holzlege mit einer Nutzfläche von

**12,21 m<sup>2</sup>**; Monatliche € 15,-- x 12

€ 180,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)

€ 1.620,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 10 % -

€ 162,--

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 1.458,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

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

€ 229.600,-- x 2,5 x 9

100 x 100

- € 517,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. B

€ 941,--

Jährlicher Gesamt-Gebäudeertragswertanteil

€ 9.812,--

=====

### Kapitalisierung des Reinertrages mit 2,5 %

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

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

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

|       |                                                                                                                                 |     |                            |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| I.)   | Gebäudeertragswert Position A – Wohnhaus<br>€ 8.871,-- x 27,15 bei Restnutzungsdauer<br>von 46 Jahren und 2,5 % Abzinsung       | €   | 240.848,--                 |
| II.)  | Gebäudeertragswert Pos. B<br>(Garagengebäude)<br>€ 941,-- x 18,95 bei Restnutzungsdauer<br>von 26 Jahren und 2,5 % Abzinsung    | €   | 17.832,--                  |
|       |                                                                                                                                 | €   | 258.680,--                 |
| III.) | Bodenwert                                                                                                                       | €   | 229.600,--                 |
|       | <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                  | €   | 488.280,--                 |
|       | abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte<br>Wertminderung wegen Reparaturanbau auf<br>Grund bestehender Baumängel und Schäden | - € | 17.000,--                  |
|       | <b>Ertragswert der Flur-Nr. 419/1</b>                                                                                           | €   | <b>471.280,--</b><br>===== |

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

### Sachwert- und Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 419/2, Gemarkung Mößling

Die Ermittlung eines Sach- und Ertragswertes für das Flurstück Nr. 419/2 der Gemarkung Mößling erübrigt sich auf Grund der Tatsache, daß das technisch und wirtschaftlich völlig veraltete ehemalige Landwirtschaftsgebäude wegen des maroden und baufälligen Zustandes fast nicht mehr nutzbar ist.

Eine wirtschaftliche Verwertbarkeit hat dieses baufällige Gebäude verloren, da in diesem desolaten Instandhaltungszustand auch eine anderweitige Nutzung kaum möglich ist und insbesondere die Lebensdauer bereits abgelaufen ist.

Das Landwirtschaftsgebäude wurde ursprünglich nach Angabe um 1900 errichtet.

Eine Sach- und Ertragswertermittlung erübrigt sich daher.

### Verkehrswert / Marktwert

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

Bei der einzuwertenden Doppelhaushälfte mit Garagengebäude in 84453 Mühl-dorf am Inn, Äußere Neumarkter Straße 73 b, auf Flur-Nr. **419/1** der Gemarkung Mühl-dorf, handelt es sich um ein Objekt, das in erster Linie für den Eigenbedarf bestimmt ist.

Das mit einem abbruchreifen ehemaligen Landwirtschaftsgebäude bebaute Grund-stück Flur-Nr. **419/2** der Gemarkung Mößling ist, ausgehend vom Liquidationswert, ebenfalls als Sachwertobjekt einzustufen.

Der Verkehrswert ist nach der einschlägigen Fachliteratur ((„Verkehrswertermittlung 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, die primär zu Eigennutzungszwecken dienen, vom Sachwert unter Berücksichtigung einer Marktanpassung abzuleiten.

Für die Verkehrswertfestsetzung ist daher primär der marktangepasste Sachwert maßgeblich. Der Ertragswert ist sekundär.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Folge von Angebot und Nachfrage, der Beschaffenheit und des baulichen Zustandes der Gebäude sowie aller anderen den Verkehrswert beeinflussenden Umstände und Wertparameter schätze ich am 28. April 2026, ausgehend vom marktangepassten Sachwert, den **Gesamt-Verkehrswert** bzw. **Gesamt-Marktwert** des Doppelhaus-hälfte-Anwesens Flur-Nr. **419/1** und des Grundstückes Flur-Nr. **419/2**, je der Ge-markung Mößling (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grund-buches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

**€ 619.000,--**

(in Worten: Sechshundertneunzehntausend Euro).

### Einzel - Verkehrswerte

der Liegenschaften Flur-Nr. **419/1** und **419/2**, je Gemarkung Mößling:

| Lfd.BV.Nr.                      | Bezeichnung<br>Flur-Nummer | Größe<br>m <sup>2</sup>               | Verkehrswerte<br>Euro |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>1</b>                        | <b>419/1</b>               | <b>1.400</b>                          | <b>561.000,-- €</b>   |
| <b>2</b>                        | <b>419/2</b>               | <b>680</b>                            | <b>58.000,-- €</b>    |
| <b>Gesamt-<br/>Verkehrswert</b> |                            | Gesamt m <sup>2</sup><br><b>2.080</b> | <b>619.000,-- €</b>   |

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

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

Mühldorf, den 28. April 2026

**Manfred Baumgartner**

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS