

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

G U T A C H T E N

**im Auftrag des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: K 10/24)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

**des Anwesens
Altöttinger Straße 12 in 84494 Neumarkt-St. Veit**

Grundstück Flurstück-Nr. 336, Gemarkung Neumarkt

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 23.10.2024



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 28.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2. Hinweise und Annahmen	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächenmaße	9
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen	9
3. Beschreibung und Beurteilung	11
3.1 Standort und Lage	11
3.2 Grundbuch.....	15
3.3 Grund und Boden	16
3.4 Planungsrechtliche Situation.....	18
3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung	19
3.6 Mögliche bauliche Nutzung	20
3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks	20
3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	21
3.8.1 Wohngebäude.....	21
3.8.2 Nebengebäude.....	25
3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	27
3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	27
3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt	28
4. Verkehrswertermittlung	31
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	31
4.2 Verfahrenssystematik des Sachwertverfahrens.....	31
4.3 Bewertung im Sachwertverfahren.....	32
4.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	32
4.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	36
4.3.3 Bodenwertermittlung.....	37
4.3.4 Vorläufiger Sachwert	40
4.3.5 Marktanpassung.....	40
4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
4.3.7 Sachwert des Grundstücks	43

4.4 Verkehrswert	44
5. Schlusswort.....	45

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 21.06.2024 beauftragte das Amtsgericht Mühldorf a. Inn – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: K 10/24) – die Verkehrswertermittlung des mit einem Wohn- und Nebengebäude bebauten Anwesens Altöttinger Straße 12 in 84494 Neumarkt-St. Veit (Grundstück Flst.-Nr. 336, Gemarkung Neumarkt).

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 23.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23.10.2024 durch den Unterzeichner unter Teilnahme

- des Schuldners (nur bei der Besichtigung des Nebengebäudes, des Heizraumes im Wohngebäude und der Außenanlagen anwesend)
- dessen Mutter (nur bei der Innenbesichtigung der Wohnungen im EG, OG und des UGs des Wohnhauses anwesend) und
- der Mieterin der Wohnung im EG (nur bei der Besichtigung dieser Mieteinheit anwesend).

Die Büroflächen des Nebengebäudes waren nicht zugänglich. Im Übrigen erfolgte die Inaugenscheinnahme in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Neumarkt, Blatt 1237, Ausdruck des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn vom 05.06.2024

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

- Arbeitsunterlagen der Mutter des Schuldners:
 - Mietvertrag für die Wohnung im EG, ohne Datumsangaben, am Ortstermin im Original eingesehen
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Bauplan zum „Garagenneubau“ vom 05.11.1980, mit Grundriss EG und Gebäudeschnitt im Maßstab 1: 100, übersandt durch die örtliche Bauverwaltung mit E-Mail vom 25.11.2024, als pdf-Datei
 - Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 89/81) vom 29.12.1980 und Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 13.04.1981, übersandt durch die örtliche Bauverwaltung mit E-Mail vom 25.11.2024, als pdf-Datei
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn, Online-Abruf vom 23.10.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 11.02.2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn betreffend den Bodenrichtwert, vergleichsgeeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - am 09.09.2024 beim örtlichen Grundbuchamt zur Bewilligungsurkunde zu dem Aktivvermerk im Bestandsverzeichnis
 - schriftliche Anfrage beim örtlichen Bauamt am 29.10.2024 und beim Staatsarchiv München am 10.01.2025 zu Grundrissplänen, Gebäudeschnitten, bautechnischen Berechnungen und Baugenehmigungen der auf dem gegenständlichen Grundbesitz vorhandenen baulichen Anlagen
 - schriftliche Auskunft des örtlichen Bauamtes vom 25.11.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht, zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung der Altöttinger Straße
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 29.10.2024, übersandt durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Staatl. Abfallrecht
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 23.10.2024 betreffend die denkmalrechtliche Situation (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 23.10.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 28.02.2025 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) vom 25.11.2003
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor. Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Für das **Wohngebäude** liegen in der Bauakte des örtlichen Bauamtes und beim Staatsarchiv München keine Baugenehmigungspläne vor. Die Einheit im UG ist im Wohnraumstandard ausgebaut. Soweit nach Augenschein feststellbar, handelt es sich um keine Aufenthaltsräume i.S.v. Art. 45 BayBO. Es fehlt an einer ausreichenden Belichtung und die Fenster eignen sich nicht als Rettungsweg.

Beim **Nebengebäude** liegt keine Genehmigung für die teilweise Umnutzung zu Büro-zwecken vor. Aufgrund der Büronutzung ist das Nebengebäude nicht mehr abstandsflächenirrelevant. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO lassen sich wegen der Grenzbebauung nicht nachweisen.

Vorbehaltlich einer juristischen Überprüfung ist bei der Einheit im UG die Wohnnutzung und beim Nebengebäude die Büronutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht genehmigungsfähig und es besteht das Risiko einer Nutzungsbeschränkung. Die Wertableitung stellt bei diesen beiden Einheiten auf die rechtlich zulässige Nutzung als Hobbyraum (Einheit UG) bzw. als Nebenraum zur Garage (Büroeinheit) ab. Im

Übrigen wird von der formellen und materiellen Legalität der existierenden baulichen Anlagen ausgegangen.

2.4 Flächenmaße

Beim **Wohngebäude** ist aufgrund fehlender Planunterlagen und bautechnischer Berechnungen nur eine überschlägige Flächenermittlung möglich. Die Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. DIN 277-1: 2005-02 wurde mittels der Messwerkzeuge des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung abgeleitet. Die Wohnflächenermittlung erfolgte ausgehend von der Geschossfläche des Baukörpers durch Multiplikation mit einem Wohnflächenfaktor von 0,78. Für dessen Bestimmung lag eine plausible Wohnflächenangabe aus dem Mietvertrag der Erdgeschosswohnung vor.

Bei der BGF-Ermittlung des **Nebengebäudes** wurden die Planunterlagen in Anlage 1 herangezogen.

Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 und 2/3 des Gutachtens ersichtlich. Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV im Hinblick auf die bestehenden Lasten und Beschränkung in Abteilung II keine Anwendung.² Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie gegebenenfalls verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen

Unterlagen zur Vermietungssituation wurden mit Schriftsatz vom 09.09.2024 bei der betreibenden Gläubigerin und dem Schuldner angefordert. Für die Einheit im UG liegen von der Mutter des Schuldners nur mündliche Angaben zur Brutto-Miete vor. Schriftliche Vereinbarungen konnten für diese Einheit nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Mietvertrag für die Einheit im EG wurde am Ortstermin im Original eingesehen.

² Bernd-Peter Schäfer: Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Sachverständigen-Kolleg, Aus- und Weiterbildungsinstitut für Bau- und Immobiliensachverständige, Skript zum Webinar am 05.06.2023, Seite 69

Die Wertableitung unterstellt die wirksame Vereinbarung der Mietverträge. Bei fehlenden Angaben werden marktübliche Regelungen unterstellt.

Informationen zu rechtlichen Störungen (z.B. Mietminderungen, Mieteinbehalt) und Leistungsstörungen (z.B. Zahlungsverzug, Mietrückstände) liegen nicht vor. Im Übrigen wird auf das Sonderkündigungsrechts nach § 57a ZVG verwiesen.

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Makrolage

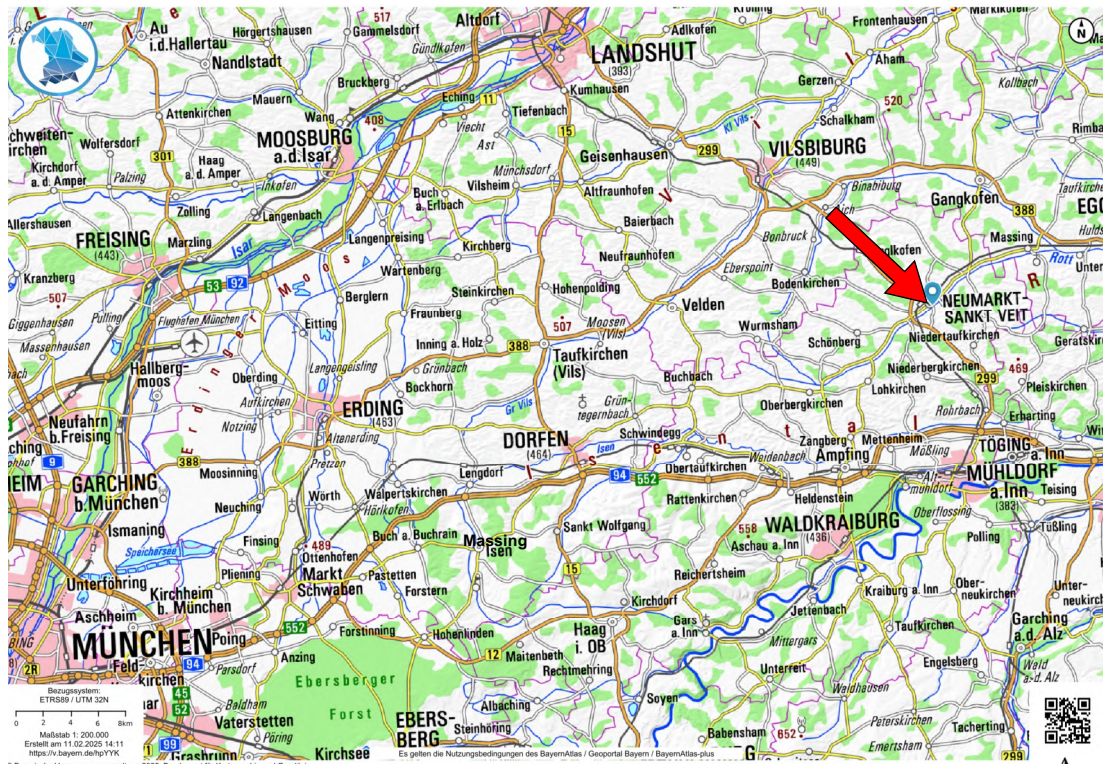


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 120.700 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 10,5 % gestiegen
Entfernung überregionale Städte:	Landshut (rd. 40 km nordwestlich), Passau (rd. 90 km östlich), München (rd. 90 km südwestlich)
Entfernung umliegende Städte:	Vilsbiburg (rd. 16 km nordwestlich), Mühldorf a. Inn (rd. 18 km südlich), Eggenfelden (rd. 22 km östlich), Altötting (rd. 27 km südöstlich)
Wirtschaftsstruktur:	stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im September 2024 bei 3,5 % lag

Kaufkraft:	im Landkreis Mühldorf a. Inn mit 102,8 unter dem Landesdurchschnitt von 108,8, aber über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2024)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahn A 94, Bundesstraßen B 299 und B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
ÖPNV:	Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn sowie an das Busnetz der Regionalbus Ostbayern GmbH und der Verkehrsgemeinschaft Mühldorf (VLMÜ)
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 65 km westlich entfernt

Mikrolage



Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Stadt / Einwohnerzahl:	Neumarkt-St. Veit, im Norden des Landkreises Mühldorf a. Inn gelegen, angrenzend an die niederbayerischen Landkreise Rottal-Inn und Landschut rd. 6.500 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 8,1 % gestiegen
------------------------	--

raumordnerische Bedeutung:	Grundzentrum, zentralörtliche Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Neumarkt-St. Veit und für die umliegenden Gemeinden, Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und teilweise aperiodischen Bedarfs, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, allgemein- und fachärztliche Versorgung
Wirtschaftsstruktur:	geprägt von Kleingewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Neumarkt-St. Veit – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 5,7 % bis zum Jahr 2039
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, für die örtliche Bevölkerung sind Beschäftigungsmöglichkeiten auch außerhalb der Stadt Neumarkt-St. Veit von Bedeutung
Lage im Stadtgebiet:	im Hauptort Neumarkt-St. Veit, rd. 300 m südöstlich des Stadtplatzes, am westlichen Verlauf der Altöttinger Straße
Bevölkerungsstruktur:	einfach bis mittel
Straßenanbindung:	über die Altöttinger Straße, zweispurige asphaltierte Ortsstraße mit Durchgangsverkehr, beidseitig asphaltierte Gehwege, ortsüblich ausgebaut Staatsstraße St 2086 rd. 700 m und B 299 rd. 1,7 km entfernt, Anschlussstelle Mühldorf Nord der A 94 in rd. 12 km erreichbar
Schienenverkehr:	über den rd. 1,0 km entfernten Bahnhof Anschluss an das Regionalbahnnetz, mit direkten Verbindungen nach Mühldorf a. Inn und Passau die Fahrzeit in die Kreisstadt Mühldorf a. Inn beträgt rd. 11 Minuten
ÖPNV:	fußläufige Anbindung an das örtliche Busnetz, direkter Anschluss in das Stadtzentrum von Mühldorf a. Inn
ruhender Verkehr:	entlang der abzweigenden Straßen öffentliche Parkmöglichkeiten

Umgebung:	Wohngebäude älteren Baualters in offener Bauweise, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss
Nahversorgung:	innerhalb von 500 m Nahversorgungsangebote mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs, insbesondere am Stadtplatz und im Gewerbegebiet an der Landshuter Straße weitere Angebote im rd. 1,3 km entfernten Gewerbegebiet an der Ampfinger Straße, Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs im Mittelzentrum Vilsbiburg und im Oberzentrum Mühldorf a. Inn erhältlich
Bildungseinrichtungen:	städtischer Hort sowie Grund- und Mittelschule rd. 600 m entfernt, weitere Kindertagesstätten und Kindergärten im Stadtgebiet ansässig, weiterführende Schulen in Vilsbiburg und Mühldorf a. Inn
Immissionsbelastungen:	aufgrund der unmittelbar vorbeiführenden Durchgangsstraße ist zu den Hauptverkehrszeiten mit Lärmimmissionen zu rechnen
Freizeitgestaltung:	Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Hauptort der Stadt Neumarkt-St. Veit. Es handelt sich um einen zentrumsnahen Standort. Das direkte Bebauungsumfeld ist von einfacher Prägung. Die Stadt hat bezogen auf ihre Größe eine durchschnittliche Infrastruktur, die im fußläufigen bis radmobilen Entfernungsbereich liegt.

Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind bezogen auf den Landkreis Mühldorf a. Inn durchschnittlich. Vorteile ergeben sich durch den Regionalbahnanschluss. Üblich ist die geringe Taktfrequenz der Bahn- und Buslinien. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel.

Von Nachteil sind die möglichen Immissionsbelastungen der unmittelbar vorbeiführenden Durchgangsstraße. Seit der Umgehungsstraße B 299 ist das Verkehrsaufkommen aber deutlich reduziert.

Innerhalb des Hauptortes Neumarkt-St. Veit handelt es sich um eine **unterdurchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Mühldorf a. Inn geführten Grundbuch von Neumarkt Blatt 1237 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neumarkt	336	Altöttinger Straße 12, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Nebengebäude	532 m ²

Mit dem Eigentum ist ein Recht zur Nutzung des Rottflußeises an dem Grundstück Flst.-Nr. 1003, Gemarkung Wolfsberg verbunden.

⇒ Der Aktivvermerk geht auf eine Bewilligung im Jahr 1902 zurück, die sich nicht mehr in den Grundakten des örtlichen Grundbuchamtes befindet. Art und Umfang des eingetragenen Rechts konnten aufgrund des historischen Ursprungs nicht recherchiert werden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr haben solche Altrechte i.d.R. keinen nachweisbaren Werteinfluss, wenn diese wie im vorliegenden Fall tatsächlich nicht ausgenutzt werden. Es bleibt daher bei der Wertableitung unberücksichtigt.

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen werden nicht erfasst (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben unberücksichtigt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 23.10.2024

Flurstück: 336
Gemarkung: Neumarkt

Gemeinde: Neumarkt-Sankt Veit
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Bezirk: Oberbayern

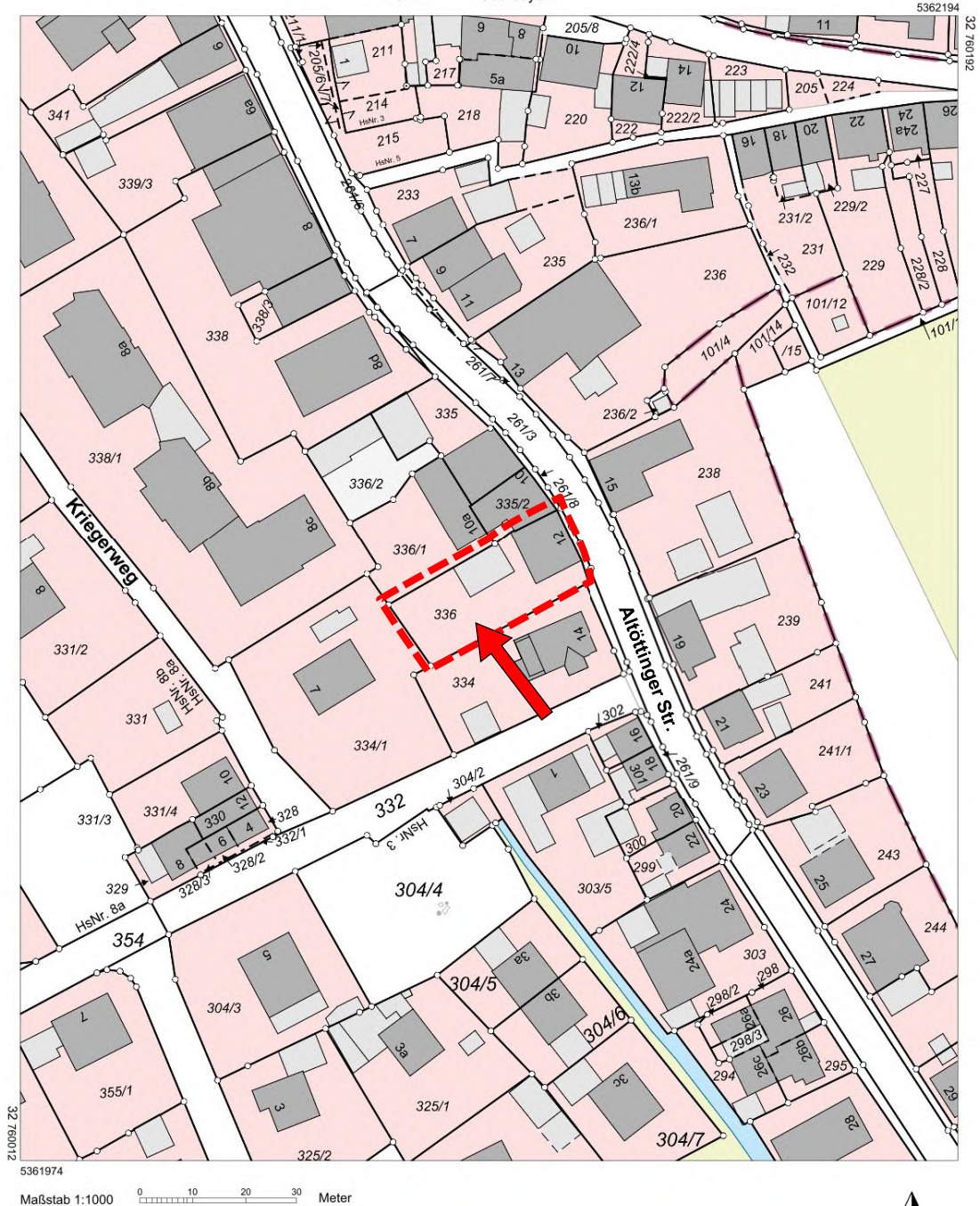


Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken
© Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung (verfasserseits ergänzt)

Zuschnitt:	unregelmäßig, mittlere Breite ca. 14,50 m, mittlere Tiefe ca. 36 m, Straßenfrontlänge ca. 16 m im Detail siehe Abbildung 3
Größe (lt. Grundbuch):	532 m ²
prägende Ausrichtung:	von Nordosten nach Südwesten
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Unterzeichner liegen keine weiteren Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor
Topographie:	straßenseitig von Nordosten nach Südwesten auf einer Tiefe von ca. 10 m leicht abfallendes Gelände mit einer Höhendifferenz von ca. 0,50 m
Bebauung:	straßenseitig Wohngebäude (als Anbau ausgeführt) rückwärtig an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Nebengebäude (Garage mit Bürofläche)
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die Altöttinger Straße erschlossen, diese ist nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als Ortsstraße öffentlich gewidmet, Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB werden nicht geschuldet es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungstichtag mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut. Mit 532 m² ist die Größe für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt durchschnittlich und marktgängig. Das leicht abfallende Gelände schränkt die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Freiflächen nicht signifikant ein.

Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt-St. Veit ist der Grundbesitz nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Das Grundstück ist nach Auskunft des örtlichen Bauamtes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben werden für zulässig erachtet, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Darüber hinaus befindet sich das Anwesen weder in einem Stadtumbaugebiet noch im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Das Grundstück ist innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten **Sanierungsgebiets** „Neumarkt-St. Veit – Ortskern I“. Der Stadtrat hat zuletzt in seiner Sitzung am 25.11.2021 auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB die Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bis zum 31.12.2031 beschlossen.

Demnach steht der Stadt Neumarkt-St. Veit ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu. Das Vorkaufsrecht ist kraft Gesetzes ausgeschlossen bei den in § 26 BauGB genannten Sachverhalten. Darüber hinaus können Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie sich gegenüber der Stadt verpflichten, das Grundstück entsprechend den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken zu nutzen (vgl. § 27 BauGB).

Die Sanierung wird im sog. vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 und 156 BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

Aufgrund des Ausschlusses der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erfolgt keine Kaufpreisprüfung und es werden keine Ausgleichsbeträge nach Abschluss der

Sanierungsmaßnahme erhoben. Ein separater Werteinfluss aus der Lage im Sanierungsgebiet ist nicht ableitbar.

Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegen nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Der Grundbesitz ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet. Er liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Gebiet eines Extremhochwassers.³

Das Anwesen befindet sich aber aufgrund der Nähe zum Fluss Rott in einem **wassersensiblen Bereich**. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser mit Nutzungsbeeinträchtigungen kommen kann.

Die Hinweiskarte⁴ im UmweltAtlas Bayern zeigt im südwestlichen Bereich des zu bewertenden Anwesens eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Bei Starkregenereignissen kann sich ein mäßiger Abfluss ergeben.

Tatsächliche Überschwemmungsereignisse im Abschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Anwesen existiert ein vollständig unterkellertes und als Anbau ausgeführtes Zweifamilienhaus mit EG, OG und nicht ausgebautem DG. Rückwärtig befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude.

Nach § 19 BauNVO ergibt sich eine Grundfläche von ca. 340 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden das Nebengebäude mit Zufahrt und Zuwegungen angerechnet. Die Geschossfläche des Wohngebäudes nach § 20 BauNVO beträgt rd. 210 m². Die

³ Hinweis: Hochwassergefahrenkarten liegen nur für ausgewählte Gewässer und i.d.R. nicht für kleinere Bäche vor. Dennoch besteht eine Gefahr durch Hochwasser. In diesem Fall können die sogenannten wassersensiblen Bereiche Hinweise auf die Ausdehnung von potentiellen Überflutungen geben. Für diese Flächen liegen bodenkundliche Hinweise auf potentielle Überflutungen vor. Sie decken je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis ab. Es existiert aber keine Angabe, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

⁴ Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

Flächen wurden überschlägig mit den Messwerkzeugen des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt. Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 532 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,64** ($= 340 \text{ m}^2 / 532 \text{ m}^2$)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,39** ($= 210 \text{ m}^2 / 532 \text{ m}^2$).

3.6 Mögliche bauliche Nutzung⁵

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken ist gebietstypisch, die überbaute Grundfläche durchschnittlich und die Höhenentwicklung entspricht der nordwestlichen Kommunbebauung. Ein Ausbau des DGs zu Wohnzwecken ist aufgrund der flachen Dachneigung und hoher Investitionskosten wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab.

3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundbesitzes ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil das Grundstück direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

⁵ Hinweis: Im Bereich des § 34 BauGB lassen sich im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum der Genehmigungsbehörde ohne Bauvorbescheid (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag, Art. 64 BayBO) endgültige Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht formulieren.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Das konkrete Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Gemäß Vermessungsamt Mühldorf a. Inn wurde auf dem gegenständlichen Anwesen im Jahr 1920 ein Neubau eingemessen. Vermutlich handelt es sich um das derzeitige Bestandsgebäude.

Augenscheinlich sind vermutlich in den 1980er Jahren folgende wesentlichen Bau-
maßnahmen durchgeführt worden:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Austausch der Fenster, Außen- und Innentüren
- Einbau der Heizungsanlage
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Modernisierung der Sanitärbereiche und des Innenausbaus (Decken-, Wand-, Fußboden- und Treppenbeläge)

Etwa im Jahr 2017 erfolgte im UG z.T. der Ausbau im Wohnraumstandard und im EG die Modernisierung des Badezimmers mit Grundrissanpassung.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlage 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 420 m ²
Wohnfläche (WFL):	Wohnung EG: ca. 82 m ²
	Wohnung OG: ca. 82 m ²
	Summe: ca. 164 m ²
BGF/WFL:	rd. 2,56 (= 420 m ² / 164 m ²)
lichte Raumhöhen ⁶ :	überdurchschnittlich

Bezogen auf vergleichbare Objekttypen ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche. Aus den überdurchschnittlichen Raumhöhen ist ein hohes Ausbauverhältnis ableitbar.

3.8.1.2 Grundrissgestaltung des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang liegt an der Südostfassade zwischen UG und EG und führt in das zentrale und alle Geschosse erschließende Treppenhaus. Im UG, EG und OG existiert jeweils eine räumlich abgeschlossene Einheit. Das DG ist nicht ausgebaut.

⁶ Die konkreten Raumhöhen sind aufgrund fehlender Planunterlagen nicht bestimmbar.

Nach dem Eingang der Wohnung im EG folgt ein Mittelflur. Darüber erreicht man links das Duschbad und das Kinderzimmer, in gerader Richtung die Küche mit Durchgang zum Schlafzimmer und rechts das Wohnzimmer.

Die zweite Wohnung im OG unterteilt sich in eine Küche, in ein Wohn- und Schlafzimmer sowie in ein Kinder- und Badezimmer. Alle Räume werden direkt über den Mittelflur erschlossen. Den im OG nach Südosten orientierten Balkon erreicht man über das Treppenhaus.

Bei der Einheit im UG existieren ein Flur, links ein Bad und rechts eine Küche sowie ein Wohn- und Schlafzimmer. Auf dieser Ebene sind zusätzlich über das Treppenhaus ein Abstell- und Hausanschlussraum sowie über einen separaten Außenzugang der Heizungsraum zugänglich.

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	Streifenfundamente und Bodenplatte in Stampf- und Stahlbeton
Außenwände:	vmtl. Vollziegelmauerwerk
Innenwände:	vmtl. Vollziegelmauerwerk, im UG Leichtbauwand
Decken:	vmtl. Holzbalken- oder Stahlbetondecken
Treppen:	von UG bis zum DG zweiläufige gegenläufige Treppe mit Zwischenpodesten in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach aus dem Ursprungsbaujahr mit Dachvorsprung, als Pfettendach mit zweifach stehendem Stuhl in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Pfanneneindeckung, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Unterspannbahn auf Holzschalung
Regenableitung:	Regenrinnen aus Kupfer, Fallrohre verzinkt und in Kupfer

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich (z.T. mit Natursteinplatten), gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	ein- und zweiflügelige Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, ab EG mit Sprossenteilung, überwiegend Kunststoffrollläden mit Gurtzug

Fenster / Fenstertüren (Forts.):	im Treppenhaus Glasbausteine
Türen:	Haupteingangstüre in einflügeliger Holzkonstruktion mit Glasfüllung und Holzzarge, Zugangstür zum Heizraum in Alu-/ Glaskonstruktion Wohnungseingangstüren in Holzkonstruktion mit Glasausschnitt und Holzzargen Innentüren als Spandrehtüren mit glatten furnierten bzw. lackierten Türblättern und Zargen, z.T. Glastürblätter und Stahlzargen
Bodenbeläge:	Fliesenbelag in den Sanitärbereichen, im Hausanschluss- und Heizungsraum sowie in der Küche im EG im Treppenhaus Natursteinbelag, im DG Holzbretter im Übrigen in den Regelgeschossen Parkett und im UG Laminat
Wandbehandlung:	überwiegend verputzt und gestrichen, z.T. Profilholzbretter und Paneele, bei den Küchen in den Regelgeschossen Fliesenspiegel Sanitärbereiche teilweise gefliest, im OG abweichend umlaufend und raumhoch Fliesenbelag
Deckenuntersichten:	Profilholzbretter und Paneele, z.T. gespachtelte und gestrichene Trockenbauplatten mit Einbauleuchten, im Übrigen verputzt und gestrichen im DG sichtbare Dachunterkonstruktion
Sonstiges:	an der Südostfassade Balkon in auskragender Holzkonstruktion mit Holzgeländer und Vordach Stufen zum Haupteingang mit Natursteinbelag und geschmiedetem Geländer

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	Einheit UG: Bad mit Waschbecken, Wand-WC, Einbaudusch- und Einbaubadewanne mit Aufputz-Armaturen, Waschmaschinenanschluss Wohnungen EG und OG: jeweils Bad mit Waschbecken, Wand-WC und Einbauduschwanne mit Aufputz-Duscharmatur, bei der Einheit im EG zusätzlich Waschmaschinenanschluss
---------------------	--

Sanitärausstattung (Forts.):	im UG zusätzlicher Waschmaschinenanschluss beim Abstellraum unter der Treppe
Heizung / Warmwasser:	Gas-Zentralheizung mit Brauchwassererwärmung, Heizkessel des Herstellers Hydrotherm (Typ ET-29.2) aus dem Baujahr 1987, Wärmeleistungsbe- reich 24 bis 29 kW, Abgasführung über Dach Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Ther- mostatventilen bei der Wohnung im OG im Wohnzimmer holzbe- feuerter Kachelofen mit Abgasführung über Dach
Elektroinstallation:	Zählerschrank im KG mit digitalem Stromzähler und Wechselstromzähler, Kippsicherungen, Elekt- rounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen bzw. Einbauleuchten
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die äußere architektonische Gestaltung ist schlicht. Die konstruktiven Bauteile und die Ausstattung sind baujahrsbezogen überwiegend durchschnittlich. Es existiert weitestgehend ein nicht mehr zeitgemäßer Wohnraumstandard der 1980er Jahre. Bei den zuletzt im Jahr 2017 durchgeführten Baumaßnahmen ist die Qualität der verwendeten Baustoffe einfach und die Ausführung entspricht teilweise nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Optische Mängel zeigten sich insbesondere bei den Fliesenbelägen.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen Schwachstellen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs hat der Verkäufer bzw. Immobilienmakler nach § 80 Abs. 4 GEG einen Energieausweis vorzulegen bzw. nach Abschluss des Kaufvertrages zu übergeben. Die Regelungen sind nach § 80 Abs. 5 GEG auch bei der Vermietung anzuwenden. Es ist ein Endenergiebedarf nur im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude zu erwarten. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO₂-Bilanz.

Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen des § 72 Abs. 1 und 2 GEG steht aus energetischen Gründen alsbald ein Austausch der aus dem Jahr 1987 stammenden Heizung an. Mit einem Alter von 37 Jahren ist die technische Lebensdauer der Heizung überschritten. § 47 GEG fordert im Fall eines Eigentümerwechsels innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Eigentumsübergang die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Daches.

Der holzbeheizte Ofen muss nach dem 31.12.2024 die in der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) vorgeschriebenen Kohlenmonoxid- und Feinstaubwerte erfüllen. Eine Herstellerbescheinigung oder Messung des Kaminkehrers liegt nicht vor. Ob ggf. die Möglichkeit zur Nachrüstung

mit einem Partikelabscheider besteht, ist nicht überprüfbar. Falls nicht, droht die Stilllegung des Ofens.

Die Gebäudekonzeption ermöglicht eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Raumanzahl und Grundrissituation der beiden Wohnungen im EG und OG ist jeweils für eine Familie mit bis zu drei Personen zweckmäßig. Das Bade- und Kinderzimmer sind unterdurchschnittlich dimensioniert. Ein von der Wohnung aus direkt zugänglicher Balkon fehlt. Die Größen der beiden Einheiten sind noch marktüblich.

Die Belichtungs- und Belüftungssituation ist durchschnittlich. Ausreichende Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses im nicht ausgebautem DG. Üblich für Wohngebäude der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Die Zimmer der Einheit im UG sind im Wohnraumstandard ausgebaut und vmtl. nicht zu Wohnzwecken genehmigungsfähig (siehe Abschnitt 2.3). Die Flächen dieser Einheit wären als Hobby-, Werk- oder Lagerräume drittverwendungsfähig.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. Insbesondere an den straßenseitigen Fassaden waren altersbedingte Verschmutzungen und nicht fachgerechte Putzausbesserungen sichtbar. Im Falle eines Nutzerwechsels sind bei den Wohnungen Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 der II. BV durchzuführen.

Es zeigten sich baualterstypisch Feuchtigkeitsschäden im UG (insbesondere am Zugang zum Heizraum) sowie Putzschäden in Form von Rissen und Abplatzungen. Hinzu kommen Kleinmängel und -schäden (u.a. Glasbruch bei einem Fenster im UG und Fugenbildung beim Parkett). Derartige Sachverhalte sind bei Gebäuden der vorliegenden Baujahrsklasse durchaus zu erwarten.

Im Badezimmer der EG-Wohnung gab es bei der Dusche Feuchtigkeitsschäden bei der Deckenuntersicht in Form von Verfärbungen und mikrobiellen Befall an den Fliesenfugen. Es ist ein Raum mit erhöhter Feuchteproduktion, so dass eine nutzungsbedingte Durchfeuchtung aufgrund falschen Heiz- und Lüftungsverhaltens vorstellbar wäre.

Im UG sind einzelne Restarbeiten erforderlich (u.a. Endmontage von Schaltern, Steckdosen und Bodensockelleisten, Putzarbeiten beim Heizraum sowie Fertigstellung der Trockenbauwand beim Hausanschlussraum).

3.8.2 Nebengebäude

3.8.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes

Der Baugenehmigungsbescheid zum Nebengebäude stammt aus April 1981. Vermutlich ist die Errichtung zeitnah erfolgt. Etwa im Jahr 2020 wurde ein Garagenstellplatz und der ehemalige Geräteraum als Büro umgenutzt. Neben dem Innenausbau erneuerte man die Eingangstür, die Fenster, das Garagentor und den Fassadenputz (nicht bei der Kommunwand).

Der Pkw-Stellplatz wird über die grundstückseigene Zufahrt und den befestigten Hof erschlossen. Das Garagentor und der Eingang zum Büro befinden sich an der Südostfassade. Die Büroeinheit war nicht zugänglich. Nach Angabe des Schuldners existiert neben einem Büroraum ein separates Dusch-WC.

Es ergibt sich eine BGF von 61 m² (Berechnung siehe Anlage 2/3). Auf Basis der örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung der Garage beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,50 m.

3.8.2.2 Baubeschreibung des Nebengebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton und Stahlbeton auf tragfähigem Grund, frosttiefe Gründung wird unterstellt
Umfassungswände:	verputztes und gestrichenes einschaliges Ziegelmauerwerk, 24 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk und Leichtbauwände
Dachkonstruktion, /-untersicht:	Flachdach in Stahlbeton
Dacheindeckung:	vmtl. Foliendach
Türen / Fenster:	Zugangstür mit Mehrkammer-Kunststoff-Profilen und Kunststofftürblatt mit Glasausschnitt Kunststoffrahmenfenster mit Dreh-/ Kippbeschlag und Isolierverglasung
Garagentor:	Garagen-Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
Bodenbelag:	Garage mit Betonboden
Hautechnik:	Strom- und Wasseranschluss
Innenausbau Bürofläche:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt

3.8.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen bezogen auf das Baujahr einem mittleren Standard. Bei der Bürofläche wird ein einfacher Büroraumstandard unterstellt. Der Garagenstellplatz ist durchschnittlich dimensioniert und eignet sich zum Abstellen marktgängiger Pkws.

Die Restfläche der Garage wurde nach Angabe des Schuldners zu Büro Zwecken umgenutzt, die vmtl. nicht genehmigungsfähig ist (vgl. Abschnitt 2.3). Die Fläche wäre als Nebenraum zur Garage als Lager oder Werkstatt drittverwendungsfähig.

Beim Nebengebäude existieren Risse mit überdurchschnittlich großen Rissbreiten. Sie zeigten sich insbesondere an der Nordwestfassade mit abgetrepptem und horizontalem

Verlauf sowie innerhalb der Garage mit horizontalem Verlauf unterhalb der Decke. Nach Angabe des Schuldners waren ehemalige Straßenbauarbeiten ursächlich und seit 2017 keine Rissveränderungen feststellbar. Ohne weitergehende Untersuchungen können verfasserseits hierzu keine belastbaren Angaben gemacht werden. Die Wertableitung stellt darauf ab, dass die Rissbildungen abgeschlossen sind, ein Rissverschluss erfolgen kann und die Tragfähigkeit sowie der Kraftschluss der Bauteile nicht beeinträchtigt ist.

Die innere Garagentrennwand wurde nicht fertig gestellt. Es sind Restarbeiten in feuerhemmender Ausführung erforderlich.

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	straßenseitig Zugangs-/ Zufahrtstor in Metallkonstruktion, rückwärtig Maschendrahtzaun
Geländebefestigungen:	Zufahrten und Zuwegungen mit Granitkleinstein- und Betonverbundsteinpflaster sowie vmtl. im Jahr 2020 erneuerter Betonplattenbelag
Freiflächen-/Gartengestaltung:	rückwärtig Grünfläche, vereinzelt Strauch- und Baumbewuchs
Beurteilung:	überdurchschnittlicher Anteil befestigter Flächen mit z.T. gutem Standard, im Übrigen ist die Ausführung und Gestaltung der baulichen Außenanlagen einfach und der Erhaltungs- sowie Pflegezustand durchschnittlich wertsignifikante Baumängel/-schäden waren nicht ersichtlich

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die **Wohnung im EG** und ein Außenstellplatz sind vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.11.2023 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Grundmiete beträgt 800,- € bzw. rd. 9,76 €/m² WFL für die Wohnung und 30,- € für den Außenstellplatz. Die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV sind umlagefähig. Hierfür ist eine monatliche Vorauszahlung von 100,- € vereinbart. Somit ergibt sich ein Gesamtbetrag in Höhe von 930,- € je Monat.

Zusätzlich hat der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen und für die kleine Instandhaltung zu übernehmen. Zur Mietanpassung wurden keine Vereinbarungen getroffen. Demnach richtet sie sich nach den gesetzlichen Regelungen des § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Ein weiteres Wohnraummietverhältnis existiert bei der **Einheit im UG**. Die monatliche Miete beträgt insgesamt 624,- € (inkl. Nebenkosten). Weitere Angaben liegen nicht vor. Die Wertableitung unterstellt die wirksame Vereinbarung und marktübliche Regelungen (u.a. unbestimmte Laufzeit, Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV

umlagefähig, Mietanpassung nach § 558 BGB, Mieter trägt Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltung).

Im Übrigen wird eine Eigennutzung bzw. ein bezugsfreier Zustand unterstellt. Vorbehaltlich einer juristischen Prüfung gilt dies auch für die **Wohnung im OG**, die die Mutter des Schuldners bewohnt.

Beurteilung der mietvertraglichen Vereinbarungen und der Nutzungssituation

Die Bestandsmiete der Einheit im EG von 9,76 €/m² WFL (zzgl. NK) liegt über Marktniveau. Die sonstigen Vereinbarungen sind marktüblich.

Die Räume der Einheit im UG des Wohngebäudes und die eigengenutzte Büroeinheit des Nebengebäudes sind vermutlich nicht als Wohn- und Büroflächen genehmigungsfähig. Für Mieter ist die Zulässigkeit i.d.R. irrelevant. Dagegen besteht für den Grundstückseigentümer das Risiko einer Nutzungsbeschränkung. Die Wertableitung stellt auf die rechtlich zulässige Nutzung als Hobbyraum (Einheit UG) bzw. als Nebenraum zur Garage (Büroeinheit) ab (vgl. Abschnitt 2.3).

Im Falle einer beabsichtigten Eigennutzung können die vermieteten Einheiten im Zwangsversteigerungsverfahren, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, nach § 57a Satz 1 ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 573d BGB) gekündigt werden. Es muss allerdings ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 BGB) vorliegen (z.B. Eigendarf des Ersteigerers). Aus der bestehenden Vermietungs-/ Nutzungssituation ist kein signifikanter Werteinfluss bei der Kaufpreisbildung ableitbar.

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

Im Landkreis Mühldorf a. Inn ist in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung sowohl am Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch im Teilmarkt von bebauten Ein- und Zweifamilienhausanwesen feststellbar gewesen. Ursächlich waren neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch die erhöhte Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab dem zweiten Halbjahr 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die weiterhin hohen Baukosten ein Rückgang bei der Kaufnachfrage und Preisdynamik ab. Es folgte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Grundstücke sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Im laufenden Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Dennoch hält die Zurückhaltung bei Kaufinteressenten an.

Grundstücksmarkt

Für den Landkreis Mühldorf a. Inn stehen zum Wertermittlungsstichtag für das letzte Berichtsjahr 2023 Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung.⁷

Insgesamt wurden rd. 857 Immobilientransaktionen im Landkreis registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte rd. 17 % unter dem Vorjahresniveau mit 1.032 Stück. Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2023 eine Gesamtsumme von rd. 293,6 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 383,2 Mio. € entspricht dies einem Rückgang von 23,4 %.

Für **individuelle Wohnbaulandflächen** nennt der Marktbericht auf Kreisebene einen mittleren Kaufpreis von 417 €/m² (- 9,7 % gegenüber 2022). Bei 33 ausgewerteten Kauffällen leitet sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 731 m² ab. Für Neumarkt-St. Veit ergibt sich auf Basis von acht Kauffällen ein durchschnittliches Kaufpreisniveau von 316 €/m².

Im Teilmarkt von bebauten Grundstücken entfielen im Jahr 2023 rd. 23,6 % der Verträge auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit 65 Verträgen (+ 10 % gegenüber 2022) wurde ein Geldumsatz von 36,0 Mio. € (- 5,4 % gegenüber 2022) erzielt.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** in Neumarkt-St. Veit veröffentlicht der Marktbericht für das Jahr 2023 im Mittel einen Kaufpreis von rd. 284.000 € (- 55 % gegenüber 2022). Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich ein Preisniveau von 2.161 €/m² (2022: 3.340 €/m²). Auf Kreisebene leitet sich auf Basis von 83 Kauffällen ein Ansatz von 3.346 €/m² WFL ab (-7,6 % gegenüber 2022).

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken innerhalb von Neumarkt-St. Veit war im Verlauf des Jahr 2024 gering. Die inserierten Preise am freien Markt lagen z.T. über den letzten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024, konnten aber aufgrund der schwierigen Marktsituation nicht durchgesetzt werden.

Im Marktsegment von bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand sind aus Neumarkt-St. Veit 15 Objekte bekannt, die zuletzt zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 240.000 € und 895.000 € liegen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 90 m² bis 280 m² leitet sich eine Spanne von rd. 1.570 bis 4.960 €/m² WFL ab.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mitverkauftes Inventar und weitere mögliche Preiskorrekturen zu berücksichtigen.

Marktpositionierung

Bei dem Wohngebäude handelte es sich faktisch um ein Zweifamilienhaus, wenn man bei der Einheit im UG auf die rechtlich zulässige Nutzung als Hobbyraum abstellt. Im regionalen Immobilienmarkt treten vorrangig Eigennutzer als Kaufinteressenten auf,

⁷ Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Mühldorf a. Inn, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn im Juli 2024

die auf eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus abzielen. Alternativ könnte bei der Wohnung im EG das Mietverhältnis fortgeführt bzw. die Einheit dauerhaft vermietet werden.

Als Erwerber kommen Familien in Betracht, die sich an den Lagenachteilen und am unzeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören und bei den zukünftig erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen hohen Anteil an Eigenleistung erbringen können, um den finanziellen Aufwand zu reduzieren. Die Vermarktungssituation ist in dem weiterhin schwierigen Marktumfeld unterdurchschnittlich.