

Ansonsten siehe Anlage **Photos!**

3.2 Außenanlagen:

An Außenanlagen einfacher Art sind vorhanden:

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1:

Das Grundstück ist zu begehen / zu befahren vom anliegenden Olmützer Weg aus. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke sind massive Torsäulen vorhanden (Tor fehlt), desweiteren sind hier ein massiver Zaunsockel mit aufstehenden Säulen gegeben; dazwischen sind Zaunelemente aus Stahl befestigt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Maschendrahtzaun (teils geschädigt) vorhanden, ebenso an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Zugehörigkeit der Einfriedungen wurden seitens des SV nicht festgestellt. Ab dem Olmützer Weg ist zum Garagengebäude, als auch zum offenen Windfangbereich an der nordöstlichen Wohngebäudeecke eine gepflasterte (Betonsteinpflaster) Zuwegung / Zufahrt vorhanden. Weitere Pflasterflächen sind vor der nordwestlichen, sowie vor der südöstlichen Wohngebäudefassade vorhanden. Ein Stellplatz (zugehörig zur Wohneinheit 2) ist wohl neben der Zufahrt gegeben, jedoch ist dieser nicht befestigt. Neben einzelnen Bäumen u. Sträuchern ist vor allem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Heckenbewuchs gegeben. Ansonsten ist ungepflegter Wildwuchs vorhanden, selbiges gilt auch für die Rasenflächen. Partiiell ist Müll vorhanden.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- u. Sickerschächte, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind zugehörig zu den Außenanlagen, diese stammen wohl primär aus dem Baujahren 1955 - 1983.

Die Außenanlagen, soweit einsehbar, werden offensichtlich nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, wirken teils ungepflegt, abgenutzt oder auch verbraucht. Großteils bedürfen diese eine umfassende Instandsetzung, ggf. auch eine Neuherstellung.

Fl.-Nr. 1602/2:

Das Grundstück ist zu begehen nur über das Grundstück Fl.-Nr. 1602. Die Einfriedungen bestehen dreiseitig an den entsprechenden Grundstücksgrenzen aus Maschendrahtzäunen. Die Zugehörigkeit der Einfriedungen zum Grundstück konnte nicht überprüft werden. Eine gepflasterte, kleine Fläche, besteht lediglich vor der aufstehenden Holzhütte, an deren Zugangsfassade.

Neben einzelnen Bäumen u. Sträucher ist vor allem entlang der Grundstücksgrenzen Heckenbewuchs gegeben, Sträucher, Wildwuchs, etc., sind im Bereich der nordwestlichen, als auch der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Auch bei den Rasenflächen ist Wildwuchs vorhanden, partiell ist Müll gegeben.

Auch hier werden die Außenanlagen, soweit einsehbar, nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, diese wirken ungepflegt oder auch verbraucht. Großteil bedürfen diese eine umfassende Instandsetzung, ggf. auch eine Neuherstellung.

3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:

Siehe unter Bau- u. Unterhaltungszustand, Zustand allgemein, oben!

3.4 Flächenberechnung

(n. vorl. Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:

(n. vorl. Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

Grundstück Fl.-Nr. 1602, 1602/1

Grundfläche / Überbaute Flächen

Wohngebäude

EG, Typ a	11,365x8,49	96,49 m ²	
Typ b	+ 4,00x1,35	5,40 m ²	
Typ b	+ 2,80x2,50 + 6,05x3,28	26,48 m ²	128,37 m ²

Garage

EG, Typ a	9,95x3,35	33,33 m ²	33,33 m ²
-----------	-----------	----------------------	----------------------

Sonstige, befestigte Fläche, frei geschätzt

(128,37+33,33) x 0,20	32,34 m ²
-----------------------	----------------------

Grundfläche / Überbaute Fläche gesamt	194,04 m ²
---------------------------------------	-----------------------

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602	443 m ²
-------------------------------	--------------------

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/1	24 m ²
---------------------------------	-------------------

467 m ²	467 m ²
--------------------	--------------------

Grundfläche Typ A + B

194,04 m²

Grundflächenzahl GRZ	194,04 m ² / 467 m ²	0,42
----------------------	--	------

Grundstück Fl.-Nr. 1602/2

Grundfläche / Überbaute Flächen

Holzhütte

EG, Typ a	5,10x3,30	16,83 m ²	16,83 m ²
-----------	-----------	----------------------	----------------------

Sonstige, befestigte Fläche, frei geschätzt

(16,83) x 0,20	3,37 m ²
----------------	---------------------

Grundfläche / Überbaute Fläche gesamt	20,02 m ²
---------------------------------------	----------------------

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/2	555 m ²
---------------------------------	--------------------

Grundfläche Typ A + B	194,04 m ²
-----------------------	-----------------------

Grundflächenzahl GRZ 20,02 m² / 555 m² 0,04

Bruttogrundflächen:

(n. vorl. Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1

Wohngebäude

KG, Typ a	11,365x8,49 – 6,15x8,49 – 2,00x2,85	38,58 m ²
EG, Typ a	11,365x8,49	96,49 m ²
OG, Typ a	11,365x8,49	96,49 m ²
DG, Typ a	11,365x8,49	96,49 m ²
Bruttogrundfläche gesamt		328,05 m ²

Garagengebäude

EG, Typ a	9,95x3,35	33,33 m ²
Bruttogrundfläche gesamt		33,33 m ²

Fl.-Nr. 1602/2

Holzhütte

EG, Typ a	5,10x3,30	16,83 m ²
Bruttogrundfläche gesamt		16,83 m ²

3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

(n. vorl. Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

Wohngebäude

EG	11,365x8,49	96,49 m²	96,49 m²
OG	11,365x8,49	96,49 m²	96,49 m²
DG	kein Vollgeschoss!		
Geschossfläche gesamt			192,98 m²
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602			443 m²

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1602/1

24 m²-----
467 m²Geschossfläche 192,98 m²192,98 m²

Geschossflächenzahl GFZ

192,98 m² / 467 m²

0,41

3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:

(n. Aufmaß)

Wohneinheit 1, Erdgeschoss

1,40 - 1,99 m ²	- Flür	2,33x1,445 + 1,76x1,46 - 0,39x0,245	5,84 m ²
2,00 - 2,99 m ²	- Wohnen	4,955x3,865 - 0,24x0,39	19,21 m ²
	- Küche/Essen	3,92x2,84	11,13 m ²
	- Kind	3,88x3,815	14,80 m ²
	- Schlafen	3,745x3,74	14,01 m ²
3,00 - 3,99 m ²	- Bad/Wc	2,23x1,89 + 0,36x0,135	4,17 m ²

	Wohnflächen (EG) Zwischensumme		69,16 m ²
4,00 - 4,99 m ²	- Terrassenraum offen	(2,655x2,27 - 0,245x0,18) x 1/2	2,99 m ²
5,00 - 5,99 m ²	- Terrasse	(2,76x2,50 + 3,015x5,515 + 1,235x0,30) x 1/4	5,97 m ²

	Wohnflächen (EG) gesamt		78,12 m ²

Wohneinheit 2, Obergeschoss

6,00 - 6,99 m ²	- Flür	3,81x1,255 + 2,765x0,63 + 1,36x1,13	8,06 m ²
	- Bad/Wc	2,455x2,00	4,91 m ²
7,00 - 7,99 m ²	- Küche/Essen	2,45x1,515 + 2,135x0,455 + 3,75x3,73	18,67 m ²
	- Ankleide	3,73x3,525	13,15 m ²
	- Schlafen	3,725x6,11x3,095	11,62 m ²
	- Wohnen	4,925x3,80 - 0,39x0,25	18,62 m ²

	Wohnflächen (OG) Zwischensumme		75,03 m ²
	- Dachterrasse über Garagegebäude	9,915x3,085 + 2,76x2,33	

$$- ((2,155)^2 \times 3,1416) / 4 \times 1/4 \quad 8,34 \text{ m}^2$$

Wohnflächen (OG) gesamt 83,37 m²

Wohneinheit 2, Dachgeschoss

- Flur (Treppe, Raum mittig) $2,235 \times 2,65 + 0,45 \times 0,375 + (2,65 \times 0,91) / 2 + (2,755 \times 0,91 - 0,105 \times 0,08 - 0,965 \times 0,315) / 2 + (1,125 \times 0,79) / 2 \quad 8,60 \text{ m}^2$

- Zimmer Nordost $2,885 \times 2,34 - 0,715 \times 0,41 - (0,565 + 0,49) \times 0,03 + (2,885 \times 0,865) / 2 + (2,885 \times 0,865) / 2 + (2,725 \times 0,69) / 2 \quad 9,86 \text{ m}^2$

- Zimmer Südwest $2,34 \times 4,91 - 1,00 \times 0,53 - 0,475 \times 0,375 + 4,385 \times 0,71 / 2 + 4,91 \times 0,71 / 2 + (0,76^2 \times 3,1416 / 2) / 2 \quad 14,53 \text{ m}^2$

Wohnflächen (DG) gesamt 32,99 m²

Wohnflächen aufaddiert:

$$78,12 \text{ (EG)} + 83,37 \text{ (OG)} + 32,99 \text{ (DG)} = 194,48 \text{ m}^2$$

Wohneinheit 1 = 78,12 m²

Wohneinheit 2 = 116,36 m²

3.4.4.1 Aufstellung Nutzflächen, Garagengebäude: (n. Aufmaß)

- Garagenraum $4,28 \times 2,755 \quad 11,79 \text{ m}^2$
 - Abstelle Garage $2,615 \times 2,05 \quad 5,36 \text{ m}^2$

Nutzfläche Garagengebäude (EG) gesamt 17,15 m²

3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche: (n. Aufmaß)

Wohngebäude Kellergeschoss

- Flur (Treppe)	$1,32 \times 0,75 + 1,065 \times 0,32$ $+ 1,835 \times 1,03 + 1,08 \times 0,42$ $+ 2,995 \times 1,055 - 0,245 \times 0,20$ $+ 0,745 \times 0,75$	7,34 m ²
- Anschlussraum	$2,55 \times 1,785$	4,55 m ²
- Heiz-/Waschkeller	$3,685 \times 3,505$	12,92 m ²
- Vorratskeller	$3,795 \times 1,71$	6,49 m ²
Sonstige Nutzflächen (KG) gesamt		31,30 m ²

3.5 Berechnungen zum umbauten Raum

(n. vorl. Planunterlagen / lt. vorgenommenen, überschlägigen Aufmaß)

Grundstück Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1

Wohngebäude

KG, EG, OG,

DG, Typ a $11,365 \times 8,49 \times (0,15 + 2,275 + 5,75 + 2,445/2)$
 $- 8,49 \times 6,15 \times (0,15 + 2,055)$
 $- 2,00 \times 2,85 \times (0,15 + 2,055)$

779,05 m³

Umbauter Raum gesamt

779,05 m³

Garagengebäude

EG, DG, Typ a $9,95 \times 3,55 \times (0,15 + 3,45)$

127,16 m³

Umbauter Raum gesamt

127,16 m³

Grundstück Fl.-Nr. 1602/2

Holzhütte

EG, DG, Typ a $5,10 \times 3,30 \times (0,10 + (1,885 + 2,50)/2)$

38,58 m³

Umbauter Raum gesamt

38,58 m³

Gebäudebeschreibung, Berechnungen, etc., sind abgeschlossen!

Anmerkung: Berechnungen, Gebäudebeschreibung, Schadens- u. Mängelbeschreibung, etc., erheben für sich **keinen Anspruch** auf Vollständigkeit! Eine umfassende Funktionsprüfung von Bauteilen, technischen Anlagen, etc., wurde nicht durchgeführt.

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 gesundheitsschädliche Baumaterialien und Altlasten durchgeführt worden.

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

4. Bewertung

Allgemeines:

Der Begriff des **Verkehrswertes** ist definiert in § 194 BauGB. Er lautet:

Der Verkehrswert wird 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.

Bewertungsmethoden, Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich nachfolgende Methoden zur Verfügung:

1. der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechendem Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren (§§ 15 u. 16 ImmoWertV)

das sich allerdings nur bei sehr sich ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstücks.

2. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauten und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert zu ermittelt, der, entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum gleichen Ergebnis führen würde,

das Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Der Wert eines Grundstückes ist in jedem Fall im Vergleich zu ermitteln, und zwar, soweit möglich, im unmittelbaren Vergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, oder, soweit vorhanden, unter Verwendung der Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt werden.

4.1 Bodenwertermittlung (nach § 16 ImmoWertV)

zum Stichtag: 17.07.2025

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu bestimmen (§ 16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt werden, abgeleitet werden, wenn deren zu Grunde liegende Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

4.2 Flurstücke:

Flurstück: 38 Fl.-Nr. 1602, Gem. Waldkraiburg	Größe: 443 m ²
Flurstück: 38 Fl.-Nr. 1602/1, Gem. Waldkraiburg	Größe: 24 m ²
Flurstück: 38 Fl.-Nr. 1602/2, Gem. Waldkraiburg	Größe: 555 m ²

Vergleichspreise: Grundsätzlich ist von den Vergleichspreisen auszugehen, welche am „Markt erzielt“ worden sind.

Lt. der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Mühldorf a. Inn. liegen seit Richtwertfeststellung vom 01.01.2024 für die Richtwertzone Nr. 30.027 gesamt 4 Verkaufsfälle (unbebaute Grundstücke) vor. Der gemittelte Wert der 4 Verkaufsfälle entspricht in etwa dem am 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwert für die maßgebende Richtwertzone. Folglich ist hier keinerlei Wertanpassung notwendig, folglich wird vom ermittelten Richtwert ausgegangen.

Boden-

richtwerte: Für Richtwertgebiete, die vergleichbar mit denen sind, in denen die zu begutachtende Fläche liegt, hat der o. g. Gutachterausschuss zum Stand 01.01.2024, folgende Bodenrichtwerte (Stadt Waldkraiburg) ermittelt:

Waldkraiburg / Zentrum Wohnbaufläche Richtwertzone Nr. 30.027	530,00 Euro/m ² , ebf.
Waldkraiburg / Zentrum Mischgebietsfläche Richtwertzone Nr. 30.028	500,00 Euro/m ² , ebf.

Waldkraiburg / Zentrum
Gewerbegebietsfläche
Richtwertzone Nr. 30.029

280,00 Euro/m², ebf.

Für alle vorgenannten Bodenrichtwerte zum 31.12.2022 gilt:
Erschließungsbeitragsfrei (beinhaltet sind die Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB und die Kommunalabgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG)), unbebaut, bei einer nicht definierten GRZ u. GFZ (soweit nicht angegeben).

Anmerkung:

Zum Stichtag zählen die Richtwerte (im erweiterten Bereich des Bewertungsobjektes) von 2024. Eine evtl. konjunkturelle Entwicklung ist deshalb aufgrund des „Abstands“ des Zeitpunktes der Richtwertfestsetzungen zum Stichtag zu berücksichtigen – siehe hierzu oben unter „Vergleichspreise“!

Erschließungskosten (Stadt Waldkraiburg) siehe auch unter Beiträge allgemein; siehe unter 2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand!

Grundstücke Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, Fl.-Nr. 1602/2:

Die Bodenrichtwerte beinhalten die Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB und die Kommunalabgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG), sowie ggf. die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Da die tatsächlich angefallenen Erschließungskosten nicht nach zu vollziehen sind, auch hinsichtlich deren Zuordnung zu den Bewertungsgrundstücken, wird von den durchschnittlichen Erschließungskosten welche in den Bodenrichtwerten bereits inkludiert sind, ausgegangen.

Für die weitere Berechnung werden somit, (auch nachfolgend begründet) zugrunde gelegt:

Basiswert:	Waldkraiburg / Zentrum	
530,00 Euro	Wohnbaufläche	530,00 Euro/m ² , ebf.
	Richtwertzone Nr. 30.027	
	Waldkraiburg / Zentrum	
500,00 Euro	Mischgebietsfläche	500,00 Euro/m ² , ebf.
	Richtwertzone Nr. 30.028	
	Waldkraiburg / Zentrum	
	Gewerbegebietsfläche	
	Richtwertzone Nr. 30.029	280,00 Euro/m ² , ebf.

Der SV orientiert sich zunächst an der Richtwertzone (Waldkraiburg Zentrum) 30.027. Die zu bewertenden Grundstücke sind eindeutig der Richtwertzone 30.027 zuzuordnen. Dies lässt sich begründen mit der Umgebungsbebauung, mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan, etc.. Mischgebietsfläche, entsprechend d. Richtwertzone 30.028, ist hier nicht gegeben, zumal keine entsprechende, hierfür typische Nutzung, in Nähe der Bewertungsgrundstücke, gegeben ist. Selbiges gilt für die Richtwertzone 30.028, Gewerbegebietsflächen.

Lt. Bodenrichtwertliste sind unter der Ortsangabe „Waldkraiburg / Zentrum“ gesamt drei Richtwertzonen genannt – Wohnbau-, Mischgebiets-, sowie Gewerbegebietsfläche – jeweils mit unterschiedlicher Wertigkeit.

Lt. Flächennutzungsplan, ist für die Bewertungsgrundstücke Wohnbaufläche (WA – Allgemeine Wohngebiete – BauNVO § 4) gegeben, auch lässt sich dies, wie oben bereits erwähnt, mit der vorhandenen Umgebungsbebauung in Einklang bringen. Folglich ist für die Bewertungsgrundstücke die Richtwertzone 30.027 maßgebend.

Die Lage der Bewertungsgrundstücke innerhalb der Richtwertzone 30.027 ist für eine Wohnlage als durchaus gut zu bezeichnen. Dies lässt sich begründen mit der „ruhigen“ Erschließungsstraße (Olmützer Weg), mit dem hier direkt (südwestlich) anliegenden, nicht bebaubaren Grüngürtel, sowie mit der nur nordwestlich, sowie südwestlich direkt anliegender Nachbarschaft. Auch direkt gegenüber dem Olmützer Weg sind ausschließlich typische Wohngrundstücke vorhanden. Auch sind die Bewertungsgrundstück nahe am Zentrum von Waldkraiburg.

Grundsätzlich gilt, dass die Zonierungsgrenzen nicht als „starr“ od. auch „maßstabsgetreu“ gesehen werden können, diese müssen eher als „fließende Übergänge“ aufgefasst werden.

Zusammenfassung, Feststellung des Basiswertes:

Begründung: der Richtwert resultiert aus Verkäufen der beiden Jahre 2022 u. 2023 innerhalb der maßgeblichen Richtwertzone, zudem berücksichtigt er die allgemein zu beobachtende Tendenz im gleichen Zeitraum innerhalb des Landkreises. Bis zum Stichtag gibt es keine eindeutige Tendenz Richtung „steigend / fallend“, eher ist von einer Stagnierung auszugehen. Zudem sind im gesamten Landkreis, nur sehr wenige Verkäufe getätigt worden (siehe auch oben, unter „Vergleichspreise“).

Aufgrund dessen, als auch aufgrund der nachfolgenden Bewertungsmethodik, wird demnach zunächst vom ermittelten Basiswert, welcher sich aus den vorhandenen Richtwerten ergibt, ausgegangen, d. h., für die Grundstücke Fl.-Nr. 1602, sowie Fl.-Nr. 1602/1, je von einem erschlossenen, bebauten Grundstück. Für Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, hingegen muss die Erschließung als nicht vollständig gewertet werden.

Richtwertzone Nr. 30.027

530,00 Euro/m², ebf.

Würdigung der aufgeführten Vergleichspreise / Richtwerte:

Weichen die den Wert beeinflussenden Merkmale (wie z. B. Art u. Maß der baulichen Nutzung, beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit

und Eigenschaft des Grundstücks, Lagemerkmale, etc.) der Vergleichsgrundstücke – oder der Grundstücke für die Bodenrichtwerte od. Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke – vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- u. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken u. d. Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Die Zu- bzw. Abschläge wurden – soweit Indexreihen wegen Mangels an Vergleichspreisen nicht abgeleitet werden können – nach sachverständigem Ermessen, bzw., wie folgt begründet, in Ansatz gebracht.

Es wird somit festgestellt, dass der vorgenannte Basiswert (resultierend aus d. Richtwerten) für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden kann:

530,00 Euro/m², ebf.

(Erschließung n. § 127 BauGB, sowie n. KAG beinhaltet)

Anmerkung zu den Erschließungskosten: Dem SV sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie nach KAG, diverser Baugebiete verschiedener Gemeinden im Landkreis Mühldorf bekannt. Hier ergibt sich eine Spanne von ca. 45,00 Euro/m² bis über 120,00 Euro/m². Folglich können die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten (soweit bekannt) hier nicht mehr angesetzt werden – vergleicht man den Erschließungsanteil (25,00 Euro/m² n. § 127) von 2016, liegt der Erschließungsanteil 2024, einhergehend mit den nachfolgenden Wertanpassungen, im Bereich der oben genannten Spanne von aktuellen Erschließungskosten im Landkreis Mühldorf. Somit berücksichtigt man hier auch die aktuelle Entwicklung!

Wertanpassungen

Wertanpassung aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungstag

Zwischen Richtwertfeststellung (01.01.2024) und Stichtag (17.07.2025) waren eindeutige Tendenzen am Markt innerhalb des gesamten Landkreises Mühldorf a. Inn, sowie auch im Bereich der Stadt Waldkraiburg **nicht** zu beobachten, wie bereits oben beschrieben, ist eher von Stagnation auszugehen. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwertfeststellung und Stichtag ist folglich eine Wertanpassung **nicht** erforderlich.

Wertanpassung aufgrund Beurteilung Grundstücksqualität, aufgrund von Lagemerkmale.

Allgemein: Wesentliche Bewertungskriterien für das Grundstück sind in erster Linie seine Lage, in zweiter Linie die Intensität der Nutzung (s. o.), aber auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten.

Lagequalität: Nachdem der Richtwert nur einen **Durchschnittswert** darstellt und auch evtl. Vergleichspreise nur eine Durchschnittsbewertung zulassen, ist die besondere Lage des zu bewertenden Grundstückes gesondert zu gewichten.

Der hierbei verwendete Beurteilungsfaktor (lt. Klocke) von 0,6 bis 1,4, bezogen auf das Durchschnittsgrundstück hat folgende Bedeutung.

	0,50	wesentlich schlechter als der Durchschnitt
	0,75	schlechter als der Durchschnitt
	1,00	entsprechend dem Durchschnitt
	1,25	besser als der Durchschnitt
besser als der Durchschnitt	1,50	wesentlich besser als der Durchschnitt

Flurstücke 1602, 1602/1, 1602/2:

Anteil %	Urteil	Faktor	Anteil %	Urteil	Faktor
10 %	1. Lage zum Ortskern	1,00	10 %	1,00	0,100
10 %	2. Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln	1,00	10 %	1,00	0,100
10 %	3. Lage zu Fernstraßen, Autobahnen	1,00	10 %	1,00	0,100
12 %	4. Lage zu Geschäften des tägl. Bedarfes	1,00	12 %	1,00	0,120
12 %	5. Lage zu Verwaltung u. öffentl. Versorgung	1,00	12 %	1,00	0,120
8 %	6. Gesellschaftslage	1,00	8 %	1,00	0,080
12 %	7. Lage Wohnbebauung	1,10	12 %	1,10	0,132
10 %	8. Lage zu Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtung	1,00	10 %	1,00	0,100
8 %	9. Landschaftslage	1,00	8 %	1,00	0,080
8 %	10. Immissionslage	1,10	8 %	1,10	0,088
F		1,020	F		1,020

Zuschlag in Höhe von 2 %! Hieraus ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 2 %!

Anmerkung zur Urteilsfindung, soweit vom Durchschnitt abweichend:

Zu 7., 10.: Sehr gute, sehr ruhige Wohnlage – siehe auch Lagebeschreibung oben!

Wertanpassung aufgrund Ausnutzung des Grundstücks, Nutzungsqualität.

bestehend: Siehe unter „2.7 Nutzung“!

Das Grundstück Fl.-Nr. 1602 ist mit einem Wohngebäude (Zweifamilienhaus) mit angebaute Garage bebaut, es ist damit von seiner Nutzung mit zahlreichen, ähnlich bebauten Grundstücken innerhalb der Richtwertzone 30.027 direkt zu vergleichen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 ist unbebaut, es wird als Gartenland genutzt, es ist Teil des nordöstlichen Gartens. Es ist als „zugehörig“ zum Grundstück Fl.-Nr. 1602/1 zu sehen, zumal es von diesem vollständig umgeben ist. Auch ist es aufgrund seiner geringen Größe als nicht „eigenständig“ anzusehen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 ist eine Holzhütte in Nähe der nordwestlichen Grundstücksecke aufstehend, ansonsten wird es als Gartenland, zugehörig zu den vorhandenen Gebäuden, genutzt.

möglich: Siehe unter „2.7 Nutzung“ möglich!

Zum Zeitpunkt des Stichtags gilt für die Bewertungsgrundstücke § 34 BauGB. Entsprechend § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise

und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 2 Abs. 5 (BauGB) erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist hier bei allen Bewertungsgrundstücken von Wohngebietsfläche, auszugehen.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf den zu bewertenden Grundstücken Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1 zu realisieren ist, ist nicht bekannt.

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer zusätzlichen Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück, einer evtl. Nutzungsänderung, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 liegt ein am 24.02.2022 genehmigter Bauantrag BV 336/2021, Neubau Mehrfamilienwohnhaus, vor, jedoch würde der Bau bisher nicht begonnen. Lt. Auskunft Stadtbauamt Waldkraiburg müsste die Erschließung hierfür über Grundstück Fl.-Nr. 1602 erfolgen, zumal hier zum Stichtag dieselben Eigentümer gegeben sind. Schon allein aufgrund der vorhandenen Genehmigung ist das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1602/2 als Bauland zu sehen.

Inwieweit eine andere oder auch gegenüber der vorhandenen Planung abgeänderte Bebauung auf den zu bewertenden Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 zu realisieren ist, ist nicht bekannt.

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer anderen / abgeänderten Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

Eine Wertanpassung erfolgt hier nicht, zumal die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nr. 1602, sowie Fl.-Nr. 1602/1, hinsichtlich Ausnutzung und durchaus vergleichbar sind mit ähnlich genutzten Grundstücken innerhalb der Richtwertzone. Hinsichtlich Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 ist ebenso von Bauland auszugehen, jedoch ist hier die Erschließung nicht vollständig.

- Wertanpassung aufgrund grundstücksspezifischer Eigenschaften.

Die Lage eines Grundstücks und die Intensität der Nutzung sind die wohl die wesentlichsten Bewertungskriterien für den Bodenwert.

Die (mögliche) Intensität der Nutzung ist hier bereits auch z. T. in den gewählten Richtwertzonen berücksichtigt.

Wobei natürlich auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten entsprechend zu würdigen sind.

Da die Bewertungsobjekte Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2, keine besonderen Eigenschaften oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten aufweisen (welche nicht schon bei den vorangegangenen Punkten zur Wertanpassung berücksichtigt sind), sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1:

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

1. Richt- oder Vergleichswert		530,00 Euro/m ²
2. Mit Zeitzuschlag, 0 % aus 1.	+/-	0,00 Euro/m ²
3. Mit Lagequalitätszu- /-zuschlag, 2,0 % aus 1., 2.	+	10,60 Euro/m ²
4. Nutzungsqualität, Nutzungsanpassung /-abschlag, 0 % aus 1., 2., 3.,	+/-	0,00 Euro/m ²
5. Sonstige Zu- od- Abschlüsse, 0 % aus 1., 2., 3., 4., (siehe unten!)	+/-	0,00 Euro/m ²
6. Wert der Grundstückerschließung		enthalten
pro Quadratmeter:		540,60 Euro/m ²

Fl.-Nr. 1602
443 m² x 540,60 Euro/m² **239.485,80 Euro**

Gerundet: **239.500,00 Euro**
 (Bodenwert, unbelastet)

Fl.-Nr. 1602/1
24 m² x 540,60 Euro/m² **12.974,40 Euro**
 (Bodenwert, unbelastet)

Gerundet: **13.000,00 Euro**

Fl.-Nr. 1602 (50/100 Miteigentumsanteil)
443/2 m² x 540,60 Euro/m² **119.750,00 Euro**

Fl.-Nr. 1602/1 (50/100 Miteigentumsanteil)
24/2 m² x 540,60 Euro/m² **6.500,00 Euro**

Sonstiges: Da der Boden gegenüber dem Durchschnittsgrundstück keine weiteren oder bekannten Besonderheiten aufweist, sind diesbezügliche Zu- od. Abschlüsse nicht erforderlich.

4.3.1 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 1602/2:

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

1. Richt- oder Vergleichswert		530,00 Euro/m ²
2. Mit Zeitzuschlag, 0 % aus 1.	+/-	0,00 Euro/m ²
3. Mit Lagequalitätszu- / zuschlag, 2,0 % aus 1., 2.	+	10,60 Euro/m ²
4. Nutzungsqualität, Nutzungsanpassung / - abschlag, 0 % aus 1., 2., 3.,	+/-	0,00 Euro/m ²
5. Sonstige Zu- od. Abschläge, 0 % aus 1., 2., 3., 4., (siehe unten!)	+/-	0,00 Euro/m ²
6. Wert der Grundstückerschließung	-	30,00 Euro/m ²
pro Quadratmeter		510,60 Euro/m ²

Anmerkung zu 6.: resultierend aus v. den Stadtwerken genannten aktuellen Schätzkosten bezüglich Strom (ca. 3.500 Euro), sowie Wasser, Abwasser (ca. 15.000 Euro) – 20.000 Euro) – 18.500 Euro / 555 m² = 33,33 Euro/m² - siehe unter 2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand!

Fl.-Nr. 1602/2

555 m² x 510,60 Euro/m²
(Bodenwert, unbelastet)

283.383,00 Euro

Gerundet:

283.500,00 Euro

Fl.-Nr. 1602/2 (50/100 Miteigentumsanteil)

555/2 m² x 510,60 Euro

141.750,00 Euro

Sonstiges: Da der Boden gegenüber dem Durchschnittsgrundstück keine weiteren oder bekannten Besonderheiten aufweist, sind diesbezügliche Zu- od. Abschläge nicht erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen erfolgt in mehreren Schritten:

1. Es wird der Bruttorauminhalt des Bauwerkes ermittelt, bzw. die Bruttogrundfläche. Die hierzu erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277.

2. Es werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Baumasse vervielfältigt mit einem für die Herstellung desselben auf der Grundlage von Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke ermittelten Baukosten-Richtwert.

Dieser beinhaltet sämtliche zur Herstellung des Bauwerks erforderlichen Kosten, einschließlich aller Baunebenkosten. Hierbei wird von ortsüblichen, für die zu bewertende Bauweise üblichen, durchschnittlichen Fremdleistungen, ausgegangen.

3. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend abzuschreiben. Ausgegangen wird hierbei von objekt- u. bauzeitüblichen Gebäudestandzeiten.

Da sich der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung unterschiedlich verhält, gibt es hierzu entsprechend unterschiedliche Abschreibungsverfahren:

Für Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung verstärktem Verschleiß unterliegen, wie Werkstatt- u. Fabrikgebäude, solche, die aufgrund aufwendiger Ausstattung einer schnellen Alterung unterliegen wie Hotels, Krankenhäuser aber auch luxuriöse Einfamilienhäuser und solche, die nachlässig oder gar nicht unterhalten werden, wie Kleingebäude, Schuppen oder sonstige Nebengebäude, wird üblicherweise die lineare Abschreibung verwendet.

Die übrigen Gebäude mit normaler Ausstattung u. durchschnittlicher baulicher Unterhalten werden meist nach der von Ross entwickelten Methode abgeschrieben, die entsprechend den Erfahrungen des Immobilienmarktes von einer zunächst progressiven Wertminderung und in der zweiten „Lebenshälfte“ von einem verlangsamenden Wertverlust ausgeht.

Da die zu erwartende Restnutzungsdauer in hohem Maße vom Pflege- u. Unterhaltungszustand des Objektes abhängt, ist diese nicht unbedingt mit der Differenz zw. d. tatsächlichen Alter u. d. üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand frei zu wählen.

Jedoch gibt die „ImmowertV“ die lineare Abschreibung für alle Gebäudetypen vor.

4. Da der theoretisch ermittelte Gebäudezeitwert keine möglicherweise bestehenden über die normale Altersabnutzung hinausgehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese gesondert zu beurteilen.

Hierbei werden überschlägig die Kosten geschätzt, die erforderlich sind, um die Schäden u. Mängel zu beseitigen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

Ebenfalls ergibt sich aus den Berechnungen nicht unmittelbar eine mögliche Wertminderung des Gebäudes wegen planungs- oder konstruktionsbedingter unwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten. Diese sind ebenfalls zusätzlich in Ansatz zu bringen.

4.4.1 Gebäudeteile

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Wesentliche Baujahre: 1956, 1984

Die Errichtung des ursprünglichen Wohngebäudes mit Garage erfolgte 1956. 1984 erfolgte die Aufstockung mit Ober- u. Dachgeschoss. Die Erneuerung der Heizanlage, erfolgte wohl 2005, dies bleibt jedoch unberücksichtigt, da diese zum Stichtag bereits technisch überholt ist. Zudem erfolgte der Austausch der Fenster im Erd- u. Obergeschoss, sowie weitere Instandsetzungs-, Renovierungs- u. Modernisierungsarbeiten, jedoch ist hier die zeitliche Zuordnung oft nicht möglich. Durch die jetzigen Eigentümer erfolgte ab 2020 die Instandsetzung der Wohn- u. Nassräume im EG, OG. Jedoch ist vieles nicht fertig gestellt, es sind Schäden, Mängel, etc. vorhanden.

Ermittlung **Fiktives Baujahr** unter Zugrundelegung der vorhandenen Bruttogrundflächen / der vorhandenen Wohnflächen.

$$(168,40 \times 1956) + (192,98 \times 1984) / (168,40 + 192,98) = 1970$$

$$(95,27 \times 1956) + (116,36 \times 1984) / (95,27 + 116,36) = 1971$$

Berücksichtigung d. Maßnahmen ab 2020:

$$(168,40 \times 1956) + (192,98 \times 1984) + (192,98 \times 2020) / (168,40 + 192,98 + 192,98) = 1988$$

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen ab 2000, könnte man durchaus von einem fiktiven Baujahr von 1980 (Mittelwert aus 1971 – 1988) ausgehen, jedoch sind auch die nicht fertig gestellten Arbeiten, die vorhandenen Schäden, Mängel, etc., zu berücksichtigen. Folglich geht man hier frei geschätzt von einem fiktiven Baujahr 1976 aus.

Für das Garagengebäude gilt: es ist mit dem Wohngebäude fest verbaut, es ist nicht freistehend, es teilt sozusagen stets das „Schicksal“ des Wohngebäudes. Die mit einhergehende Verjüngung des Garagengebäudes ergibt hier eine geringfügige Erhöhung von dessen Wertigkeit, was jedoch in etwa die Nichtberücksichtigung des Heizungseinbaues u. evtl. nicht bekannter Schönheitsreparaturen beim Wohngebäude ausgleichen dürfte.

Fiktives Baujahr, aufgrund von Renovierungs- u. Sanierungsmaßnahmen, aufgrund von zusätzlichen baulichen Maßnahmen, jüngeren Datums: Siehe unter „3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein“!

Fiktives Baujahr: 1976

4.4.2 Baunebenkosten

Entfällt – siehe Begründung zur Wahl des Verfahrens!

4.4.3 Wertminderung wg. Alters

Wohngebäude, Garagengebäude:

Fiktives Baujahr: 1976 – siehe oben!

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt:

Einfam.-wohnhäuser, frei stehend	60 bis 100 Jahre
Mehrfam.-wohnhäuser	60 bis 80 Jahre

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt:

Einfam.-wohnhäuser, Massivbauten	80 bis 100 Jahre
Mehrfam.-wohnhäuser, Massivbauten	60 bis 80 Jahre

Garagengebäude (Anmerkung):

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt:

Garagen	30 bis 40 Jahre
---------	-----------------

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt:

Garagen	40 bis 60 Jahre
---------	-----------------

Wohngebäude, Garagengebäude: Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Anmerkung: Im Alter 0 beträgt der Restwert 100 % (theoretisch). Mit zunehmendem Alter, d. h. mit sinkender Restnutzungsdauer und folglich sinkender Qualität verringert sich der Restwert entsprechend. Nach Ablauf der durchschnittlichen Restnutzungsdauer haben die restlichen bestehenden Gebäude immer noch eine Restnutzungsdauer. An diesem Punkt ist noch nahezu die Hälfte aller Ausgangsobjekte vorhanden. Bei sehr gut unterhaltenen Gebäuden kann die „normale“ Restnutzungsdauer verlängert werden. Das gilt insbesondere für durchgreifend renovierte Gebäude. Für die Nutzungsdauer wesentlich u. maßgebend ist deshalb stets die Bauunterhaltung und hier insbesondere die Unterhaltung des Ausbaues.

Begründung – Wohngebäude: Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so lassen sich durch den Gebäudetyp, als auch durch die vorhandene, massive Bauweise, sowie durch das bereits erreichte Alter, eine mittlere Nutzungsdauer von 80 Jahren durchaus begründen.

Begründung – Garagengebäude: Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so stellt man fest, dass bei Ansatz eines gemittelten Wertes die Lebensdauer des Garagengebäude in Kürze abläuft, bzw. schon abgelaufen ist. Da jedoch das Garagengebäude zugehörig dem Wohngebäude ist, zudem fest mit dem Wohngebäude verbunden ist, teilt dieses, wie bereits oben beschrieben, das „Schicksal“ des Wohngebäudes, folglich ist von selbiger Gesamtnutzungsdauer auszugehen. Zum Zeitpunkt des Stichtags konnte das Garagengebäude zweckbestimmt genutzt werden.

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“, sowie „Zustand allgemein“. ... S. o. entsprechend!

Geschätztes Alter zum Stichtag 2025 (2025 – 1976)	49 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer (80 – 49)	ca. 31 Jahre

Theoretische Restnutzungsdauer, korrigiert (Schäden, Mängel):

Wie oben bereits beschrieben – siehe unter 4.1.1 Gebäudeteile – Ermittlung des fiktiven Baujahrs – könnte man aufgrund der durchgeführten Maßnahmen ab 2000, auch von einem fiktiven Baujahr von 1981 ausgehen, jedoch wären hier die nicht fertig gestellten Arbeiten, die vorhandenen Schäden, Mängel, etc., sowie die Unsicherheit hinsichtlich des Zeitpunktes der diversen Maßnahmen, unberücksichtigt. Berücksichtigung findet dies, durch die Festlegung auf ein fiktives Baujahr von 1976!

4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts

Wohngebäude, Garagengebäude,

aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1:

Entfällt – siehe Begründung zur Wahl des Verfahrens!

Holzhütte,

aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 1602/2:

Wegen geringer Wertigkeit, wird die auf Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 aufstehende Holzhütte, nach Erfahrungssätzen frei geschätzt:

Sachwert Holzhütte, frei geschätzt:

1.500,00 Euro

Sachwert, Holzhütte (Miteigentumsanteil 50/100)

zum Stichtag

750,00 Euro

4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung

Entfällt – siehe Begründung zur Wahl des Verfahrens!

4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Die Ertragswertermittlung zeigt grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit eines Objektes auf. Auch wenn es sich bei einem zu bewertenden Anwesen möglicherweise um ein solches handelt, das üblicherweise kein Renditeobjekt ist, kann eine Ertragswertermittlung auf der Grundlage vergleichbarer Mieten nützliche Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit des Objektes geben.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Umlagen, nicht objektspezifische Leistungen und Mehrwertsteuerzahlungen werden hierbei ebenso wenig berücksichtigt wie mit vermietete oder – verpachtete Einrichtungsgegenstände oder Dienstleistungen.

Den Einnahmen werden zugrunde gelegt die für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbaren Quadratmetermieten auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen wie Mietenspiegel, örtliche Presse und Maklerauskünfte sowie eigener Erfahrungswerte, die mit den üblicherweise anzurechnenden und anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen sind. Die entsprechend zugrunde gelegten Maße werden den evtl. zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, bzw. werden vor Ort am Objekt genommen.

Von den Einnahmen abziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes. Letzterer ergibt sich aus dem für das Objekt empirisch ermittelten objekt-, lage- und marktspezifischen Liegenschaftszins. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Sie werden pauschal abgezogen entsprechend den Angaben der II. BV in der zum Stichtag jeweils gültigen Fassung, sowie mit einem entsprechenden Prozentsatz von den Einnahmen.

Bestehende vertragliche Bindungen werden, soweit sie bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt.

Der sich aus den dargestellten Ermittlungen ergebende Jahresreinertrag wird vervielfältigt mit dem sich aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem zugrundegelegten Liegenschaftszins ergebenden Rentenbarwertfaktor.

Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Da der theoretisch ermittelte Gebäudeertragswert keine möglicherweise bestehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese ebenso wie bei d. Ermittlung des Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

Anmerkung zur Wahl des Ertragswertverfahren: üblicherweise sind Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser nach dem Sachwertverfahren zu beurteilen und entsprechend ein zu werten. Jedoch sind die zu bewertenden Objekte hier aufgeteilt, d. h., es sind Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum, sowie Sondernutzungsrechte, gegeben. Entsprechend diesen Vorgaben (Grundbuch) ist zu differenzieren. Hier eignet sich das Ertragswertverfahren, zumal hier die Möglichkeit besteht, die Wertigkeit durch entsprechende, anzusetzende Mieten zuordnen zu können.

4.5.1 Gebäudeteile

Fläche, Gebäudedaten: Raum Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Grundbuchangab Grundstücksgröße: Siehe unter 2.1 Grundbuchangaben!

4.5.2 Vermietbarkeit des Objektes

Man kann von wenig Fluktuation bei einem derartigen Objekt ausgehen, d. h., häufige Mieterwechsel (Wohnnutzung unterstellt) werden hier, weder bei Wohneinheit 1, als auch bei Wohneinheit 2, nicht stattfinden – sofern das Objekt ordentlich bewirtschaftet ist. Die Wohneinheit 1, als auch das zugehörige Garagengebäude, wird wohl seit der Aufteilung in Miteigentumsanteile bis heute, folglich auch zum Stichtag 17.07.2025, zweckbestimmt – als Wohnung – genutzt. Selbiges gilt für die Wohneinheit 2 mit zugehörigem Stellplatz. Zum Stichtag lässt sich die Wohneinheit 1, sprich Erdgeschoss, sowie das Garagengebäude, jederzeit vermieten, bei der Wohneinheit 2 ist zumindest die Vermietbarkeit des Obergeschosses gegeben. Der nicht fertig gestellte Dachgeschossausbau, zugehörig zur Wohneinheit 2, ist zum Stichtag zumindest als Wohnfläche nicht vermietbar.

Einerseits ist stets der Zustand des Objektes hinsichtlich der Mietpreisfindung zu berücksichtigen, andererseits ist eine stets Nachfrage nach sehr günstigen, bezahlbaren Wohnraum sehr wohl vorhanden.

Aufgrund des Zustands beider Wohneinheiten, ist zum Besichtigungstag einerseits kein ortsüblicher Mietpreis zu erzielen, andererseits sind beide Wohneinheiten zum Stichtag für bezahlbaren Wohnraum geradezu prädestiniert.

4.5.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Siehe unter 3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen!

4.5.4 Anzusetzende Mieten

Datenquellen - die vom Gutachter berücksichtigten Daten stammen vorwiegend aus folgenden Quellen:

- Bewertungssachverständigen, die als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten, vermieteten Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser.

- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.

- Auseinandersetzung mit diversen Datenerhebungen:

Mietspiegel (soweit vorhanden) von vergleichbaren Städten, soweit auch verwertbar.

RDM- u. VDM Preisspiegel

Daten anderer Immobilienfirmen

- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Aufgrund der jahrelangen Erfahrung im Gutachterausschuss, ist es gesichert, dass das dem SV zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

4.5.5 Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber)

Entfällt!

4.5.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung

Es ist hier auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Zustand und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit, Zustand und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Stadt / Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Städten / Gemeinden zu belegen sind) sind dem SV in entsprechender Zahl bekannt.

Für die Stadt Waldkraiburg liegt kein aktueller Mietpreisspiegel vor, auch nicht für den Landkreis Mühldorf a. Inn oder auch den benachbarten Landkreis Altötting. Es ist jedoch bekannt, dass derzeit Mieten von ca. 5,50 – 12,00 Euro/m² Wohnfläche, je nach Lage, Zustand, Alter, Größe des Objektes, etc., bezahlt werden. Für vergleichbare Objekte, mit ähnlichem Zustand (Reparaturanstaue, unterlassene Fertigstellung d. Instandsetzungsmaßnahmen, vernachlässigter Zustand, diverse Mängel, Schäden, etc.) sind Mieten allenfalls in Höhe von ca. 6,00 – 8,00 Euro/m² (i. M. 7,00 Euro/m²) anzusetzen. Für Garagenstellplätze werden derzeit Mieten von ca. 35,00 – 55,00 Euro/Stpl., bezahlt.

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Wohnungsmieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilen mit mittleren bis guten Wohnwert in der gegebenen Lage zwischen 8,50 – 12,00 Euro/m² (i. M. 10,25 Euro/m²), jeweils zum Stichtag. Jedoch ist beim Bewertungsobjekt der Zustand zu berücksichtigen! Entsprechend ist die vorgenannte Spanne, welche einen sehr guten Zustand des Mietobjektes voraussetzt, zu mindern, was folglich wiederum die vorgenannte Spanne in Höhe von ca. 6,50 – 8,00 Euro/m² ergibt!

Aus den o. g. Spannen ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis in Höhe von 7,00 – 7,25 Euro/m². Desweiteren ist der Mietpreis durch die Grundstücksgröße beeinflusst. Folglich ist dieser entsprechend abzuwägen.

Bei einer Baujahrsklasse 1976 (fiktives Baujahr), gute, bis sehr gute Wohnlage, bewohnbarer, jedoch aufgrund Reparaturanstau, unterlassene Fertigstellung d. Instandsetzungsmaßnahmen, vernachlässigter Zustand, diverse Mängel, Schäden, etc., ist ein Wert von ca. 7,00 – 7,25 Euro/m² angebracht; dies entspricht auch den Marktkennntnissen des Gutachterausschusses und den Angaben verschiedener Makler.

Für Garagenstellplätze werden üblicherweise im Landkreis Mühldorf ca. 35,00 – 50,00 Euro/Stellplatz bezahlt, unter anderem auch bis zu 55,00 Euro, falls örtlich nur ein geringes Angebot für Garagenstellplätze besteht.

Für offene Stellplätze werden üblicherweise im Landkreis Mühldorf ca. 10,00 – 15,00 Euro/Stellplatz bezahlt.

Wohneinheit 1: hier sind die Wohnräume im EG durchaus im passablen Zustand, jedoch nicht die zugehörige Terrasse samt deren Teilüberdachung, die zugehörigen Kellerräume, sowie die zugehörige Garage.

Wohneinheit 2: hier sind die Wohnräume im OG durchaus im passablen Zustand, jedoch nicht die Räume im DG, die Dachterrasse. Auch der zugewiesene Stallplatz ist nicht markiert, nicht befestigt.

Für beide Wohneinheiten gilt zudem, dass die aufstehenden Gebäude, auch von außen gesehen, nicht den besten Zustand aufweisen.

Für die Rohertragsaufstellung wird deshalb von folgenden, nachhaltig erzielbaren Mietpreisen ausgegangen:

Erzielbarer Mietpreis für:	Wohnflächen	7,10 – 7,20 Euro/m ²
Erzielbarer Mietpreis für:	Garagenflächen	2,80 Euro/m ²
Erzielbarer Mietpreis für:	Lagerflächen	1,50 Euro/m ²
Erzielbarer Mietpreis für:	Stellplatz	10,00 Euro/Stpl.

Begründung:

Wohnflächen: damit liegt man im Bereich der vorgenannten Spannen, zudem berücksichtigt man die aufgeführten Aspekte hinsichtlich dem Zustand der Bewertungsobjekte.

Garagenflächen: der angesetzte Mietpreis, ist dahingehend, reell, dass diese Flächen – auch im vorgefundenen Zustand – stets nachgefragt werden.

Lagerflächen: für die zum Stichtag unterlassene Fertigstellung des Dachgeschossausbaus kann kein Mietansatz für Wohnflächen erfolgen.

Stellplatz: der zur Wohneinheit 2 zugehörige Stellplatz ist zum Besichtigungstag nicht markiert, d. h., seine Lage ist nicht ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass er sich neben der Zuwegung befindet, so daß er von dieser aus direkt zu befahren ist. Folglich geht man vom unteren Bereich der o. g. Spanne aus.

4.5.6 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig u. nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen u. Grundschulden od. sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

- Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der sich nach folgender Formel ergibt:

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

$$V = q - 1 / q - 1 * 1/q$$

- Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Die Verwaltungskosten können 3 - 5 v. H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 - 3 v. H..

- Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen u. sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

- Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung u. Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern od. sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- od. Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden.

Die Literatur gibt hier für Einfamilienhäuser mit entsprechender Baujahrsklasse ca. 8 v. H. vor. Jedoch aufgrund nicht durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen (vor allem technische Gebäudeausrüstung), etc., ist eine Erhöhung der Instandhaltungskosten zu begründen. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 10 – 14 v. H..

- Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- u. Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleißen definiert das Mietausfallwagnis als: „... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände od. Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht ...“. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf stehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 – 3 v. H..

4.5.7 Wohneinheit 1, Jahresrohertragsaufstellung:

Garagegebäude, Jahresrohertragsaufstellung:

78 Anzusetzende Wohnflächen, EG:	78,12 m ²
17 Anzusetzende Nutzfläche EG:	17,15 m ²

Wohngebäude, Wohnung EG (Wohneinheit 1)

78,12 m² x 7,20 Euro/m² x 12 6.749,57 Euro

Garagegebäude

17,15 m² x 2,80 Euro/m² x 12 576,24 Euro

7.325,81 Euro

7.325,81 Euro

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte Wertminderung beim Wohngebäude:

Verwaltungskosten	03,00 %
Betriebskosten	03,00 %
Instandhaltungskosten	13,00 %
Mietausfallwagnis	03,00 %

- Bewirtschaftungskosten gesamt 22 % - 1.611,68 Euro

Jährlicher Reinertrag

5.714,13 Euro

Grundstücksfläche: 50 % d. Gesamtfläche

Abzug der Bodenwertverzinsung:

239.485,80 Euro x 0,50

12.974,40 Euro x 0,50

Bodenverzinsung bei

einem Bodenwert von, 126.230,10 Euro

und einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 % - 3.786,90 Euro

Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung

1.927,23 Euro

Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages unter Zugrundelegung eines Liegenschaftszinssatzes für Mietwohngrundstücke von 3,00 %.

Rentenbarwertfaktor bei einer

durchschnittlichen Restnutzungsdauer von ca. 31 Jahren

und einem Liegenschaftszinssatz von: 3,00 % 20,00

38.544,60 Euro

Gebäudezeitwert (Miteigentumsanteil), zum Stichtag,
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

38.544,60 Euro

Wohneinheit 1 (Miteigentumsanteil), zum Stichtag, gerundet

38.500,00 Euro

Bodenwert, Fl.-Nr. 1602 Miteigentumsanteil 50/100

119.750,00 Euro

Bodenwert, Fl.-Nr. 1602/1 Miteigentumsanteil 50/100

6.500,00 Euro

Vorläufiger Ertragswert

164.750,00 Euro

Wertkorrekturen +/- (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte Wertminderung wg. Reparaturanstau, Schäden, etc.

Die Wertkorrektur ist tlw. bereits in der Festlegung des fiktiven Baujahres berücksichtigt – siehe unter 4.4.1 Gebäudeteile.

Ansatz erfolgt hier deshalb nur geringfügig

- 2.500,00 Euro

**Ertragswert, Wohneinheit 1 (Miteigentumsanteil)
zum Stichtag**

162.250,00 Euro

Abgleich des ermittelten Ertragswert, Wohneinheit 1

Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung – Wohneigentum / Teileigentum - wurden vom Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf folgende 2024 und 2025 getätigten Verkäufe, innerhalb der Richtwertzonen 30.027, sowie 20.028, genannt:

2024 Wohnfläche 61,64 m², Kaufpreis 2.377 Euro/m², m. Garage
Baujahr 1965, BRW 550 Euro/m²

2025 Wohnfläche 85,00 m², Kaufpreis 2.706 Euro/m², m. Garage
Baujahr 1966, BRW 530 Euro/m²

2024 Wohnfläche 90,00 m², Kaufpreis 4.376 Euro/m², m. Garage
Baujahr 1968, BRW 530 Euro/m²

2024 Wohnfläche 65,00 m², Kaufpreis 2.123 Euro/m², m. Tiefgarage
Baujahr 1981, BRW 450 Euro/m²

2024 Wohnfläche 61,64 m², Kaufpreis 2.328 Euro/m², m. Garage
Baujahr 1965, BRW 530 Euro/m²

2024 Wohnfläche 78,00 m², Kaufpreis 1.731 Euro/m²,
Baujahr 1972, BRW 530 Euro/m²

Vernachlässigt man die beiden „Ausreißer“ (4.376 Euro/m², 1.731 Euro/m²), so erhält man einen gemittelten Wert in Höhe von 2.383,50 Euro/m². Beim oben ermittelten Ertragswert ergibt sich bei einer zum Stichtag vermietbaren Wohnfläche von 78,12 m² ein Wert in Höhe von 162.200,00 Euro / 78,12 Euro/m² = 2.076,29 Euro/m². Zu begründen ist die Differenz hier mit dem vorab beschriebenen Zustand von Wohn- u. Garagengebäude.

4.6 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte

Siehe unter 2.1 Grundbuchangaben!

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1

Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800; gem. Bewilligung vom 18.7.1953 eingetragen am 17.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.

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

Nach dem Stromleitungsplan der Stadtwerke Waldkraiburg verläuft auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1602 außer der Hausanschlussleitung keine weitere Stromleitung durch das Grundstück. Jedoch befindet sich an der östlichen Grundstücksecke ein sog. Kabelverteilerschrank.

Ermittlung der gesamten Schutzstreifenfläche: 1 x 2 m = 2 m²

Auf den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 verlaufen lt. Plan keinerlei Leitungen. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für diese beiden Bewertungsgrundstücke **keine Wertminderung**.

Bewertung der Wertminderung:

Angenommene Schutzstreifenfläche: 2 m², ermittelter Bodenwert 540,60 Euro/m²

Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Flächen durch das Starkstromleitungsrecht wegen „starker Nutzungseinschränkung“: 85 %

2 m² x 540,60 Euro/m² x 85 % = 919,02 Euro

Gerundet: 900,00 Euro

Die **Wertminderung** durch das vorbezeichnete Starkstromleitungsrecht beträgt für das Grundstück Fl.-Nr. 1602 der Gem. Waldkraiburg 900,00 Euro (gerundet).

Anteil der Wertminderung am Miteigentumsanteil (50/100): - 450,00 Euro

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2

Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1166 Gemarkung Fraham; Gleichrang mit II/3, 4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.

Auf dem Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1602 verläuft nach dem Leitungsplan Wasserversorgung der Stadtwerke Waldkraiburg nur die Hausanschlussleitung. Auf den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 verlaufen lt. Plan keinerlei Leitungen. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für die Bewertungsgrundstücke **keine Wertminderung**.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

Abwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1169/2; Gleichrang mit II/2, 4; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.

Auf dem Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1602 verlaufen nach vorliegenden Plänen nur die zum Gebäude zugehörigen Abwasserleitungen, zudem sind zugehörige Schächte vorhanden. Auf den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 verlaufen lt. Plan keinerlei Leitungen. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für die Bewertungsgrundstücke **keine Wertminderung**.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 4

Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagen-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht ... Gleichrang mit II/2, 3; gem. Bewilligung vom 26.8.1953 eingetragen am 19.2.1954; von Bd. 141 Bl. 4323 übertragen am 19.03.1985.

Berechtigte ist nunmehr die Deutsche Telekom AG, Bonn; Rechtsnachfolge gemäß § 2 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG (Art. 3 PTNeuOG – BGBl. I S. 2325 vom 22.09.1994) mit Ersuchen vom 03.04.1998; eingetragen am 6. Mai 1999.

Auf dem Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1602 verlaufen nach dem Kabelleitungsplan der Telekom nur Hausanschlussleitungen. Auf den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1602/1, sowie Fl.-Nr. 1602/2 verlaufen lt. Plan keinerlei Leitungen. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für die Bewertungsgrundstücke **keine Wertminderung**.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1, 2, 3, 4

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

Lfd. Nr. der Eintragungen – 7

Lastend am Anteil Abt. 1/3.1 (...): Allgemeines Veräußerungsverbot nach §111f StPO, §111h StPO, § 136 BGB (Freistaat Bayern – Ersuchen der Generalstaatsanwaltschaft Nürnberg vom 21.02.2024, Az: 106 Js 10097/23, zur Vollziehung des Vermögensarrests vom 06.02.2024, Az: 58 Gs 1419/24, Amtsgericht Nürnberg); eingetragen am 27.02.2024.

Ein allgemeines Veräußerungsverbot **kann i.d.R. nicht bewertet werden** u. stellt somit auch keinerlei Wertminderung dar.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 10/25); eingetragen am 08.04.2025.

Keine Bewertung!

Abteilung III: ./.

5. GESAMTWÜRDIGUNG

Allgemeines:

Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/1
Bodenwert (443 m² + 24 m²) /2
50/100 Miteigentumsanteile
Sondereigentum / Sondernutzungsrechte Wohnung EG u.
Garagengebäude

Zum Stichtag, 17.07.2025 –

Die Summe der Boden- u. Ertragswerte ergibt, 162.250,00 Euro

(Ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten od. Lasten!)

Verhältnis Sachwert zu Ertragswert (Fl.-Nr. 1602, Fl.-Nr. 1602/19)

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

Evtl. Erwerber werden ein Grundstück allein aus Ertragsgesichtspunkten bewerten, vor allem dann, wenn Mieteinnahmen erzielt werden sollen. Die Art des Gebäudes – Zweifamilienwohnhaus mit Garage – spricht eigentlich zunächst nicht dafür. Jedoch aufgrund der gegebenen Aufteilung durch Miteigentumsanteile, diese verbunden mit Sondereigentum und Sondernutzungsrechte, ist die Ertragserzielung hier wohl vordergründig.

Auch zum Stichtag 17.07.2025 ist nur ein Teil des Objektes eigengenutzt, ein Teil dient der Ertragserzielung. Folglich wird der Verkehrswert vom Ertragswert, abgeleitet. Eine

Marktanpassung ist hier nicht zu berücksichtigen, zumal die angesetzten Mieten den aktuellen Marktgeschehen entsprechen.

Der Sachwert ist hier sekundär.

Fl.-Nr. 1602/2	
Bodenwert (555 m ²) /2	
50/100 Miteigentumsanteil	141.750,00 Euro

Sachwerte	
Holzhütte	
50/100 Miteigentumsanteil	750,00 Euro

Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,	142.500,00 Euro
--	------------------------

(Ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten od. Lasten!)

Verhältnis Sachwert zu Ertragswert (Fl.-Nr. 1602/2)

Bei jeder Grundstücksbewertung ist abschließend zu klären, ob als Festsetzungsgrundlage überwiegend vom Sachwert, vom Ertragswert oder auch von Vergleichswerten auszugehen ist. Nachdem auf Grundstück Fl.-Nr. 1602/2 nur eine Holzhütte, welche nur eine geringe Wertigkeit darstellt, ist, ist primär der **Bodenwert** maßgebend. Der **Sachwert**, sprich, die Holzhütte, ist aufgrund Geringfügigkeit frei geschätzt.

Sonstige-Gegebenheiten, die den Wert der Objekte beeinflussen könnten, sind nicht bekannt geworden.

Nachdem es sich bei der Ermittlung des Verkehrswertes auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung immer nur um eine Schätzung handelt, ist der ermittelte Betrag entsprechend den üblichen Rundungsregeln auf die ersten Stellen zu runden.

Resümee: Die Ergebnisse der jeweiligen Bewertungsmethode müssen im Rahmen der von der höchstrichterlichen Rechtsprechung als üblich bezeichneten Spanne von $\pm 10\%$ eines Mittelwertes liegen. Aufgrund der Heranziehung von bekannten Vergleichspreisen, die Berücksichtigung der Erschließungskosten, Ausbaukosten, etc., sowie durch die Betrachtung der maßgeblichen Richtwerte, kann deshalb angenommen werden, dass die ermittelten Werte den jetzigen Marktverhältnissen entsprechen und somit der Forderung des § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre“, entspricht.

6. ERGEBNIS

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten gelten zum Stichtag 17.07.2025 folgende Verkehrswerte:

VEHRKEHRSWERT für den Miteigentumsanteil (50/100) am Grundstück Fl.-Nr. 1602, 1602/1, der Gemarkung Waldkraiburg, verbunden mit Sondereigentum / Sondernutzungsrechte Wohnung im EG, Garage:

162.250,00 Euro

zum Wertermittlungstichtag: 17.07.2025

(ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)

VEHRKEHRSWERT für den Miteigentumsanteil (50/100) am Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, der Gemarkung Waldkraiburg:

142.500,00 Euro (50/100 Miteigentumsanteil)

zum Wertermittlungstichtag: 17.07.2025

(ohne Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)

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.

Engfurt, den 17.08.2025

Erstellt durch, Datum: 17.08.25

Erstellt durch, 

Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing.,
Mitglied im Gutachterausschuß
Landkreis Mühldorf a. Inn

(Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing.,
Mitglied im Gutachterausschuß
Landkreis Mühldorf a. Inn)

7. Ergänzende Angaben

7.1 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen maßgebende Rechtsnormen:

- BauGB

Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

- BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der jeweils gültigen Fassung.

- BayBO

Bayerische Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung.

- ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, in der jeweils gültigen Fassung.

- WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, in der jeweils gültigen Fassung.

- GutachterausschussV

Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung u. die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Wertermittlungsliteratur

Im Wesentlichen verwendete Fachliteratur:

Kleiber / Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch (6. Auflage)

Vogels

Grundstücks- u. Gebäudebewertung marktgerecht (5. Auflage)

Ross-Brachmann

Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 30. Auflage)

Sprengnetter

Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien Bände I-III, Lehrbuch Bände IV-IX

Rössler / Langner

Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten

Klaus B. Gablenz

Grundstückswertermittlung

Kronenbitter, Rechtsanwalt

Seminarunterlagen Januar 2000, Stuttgart

Kröll

Rechte u. Lasten in der Wertermittlung, Seminarunterlagen März 2001, Stuttgart

Kröll / Hausmann / Rolf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
(Überarbeitete und erweiterte Auflagen 2015)

Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung
von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2010)

Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung
von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2014)

Prof. Kleiber / Prof. Simon

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2012)

Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Prof. Simon

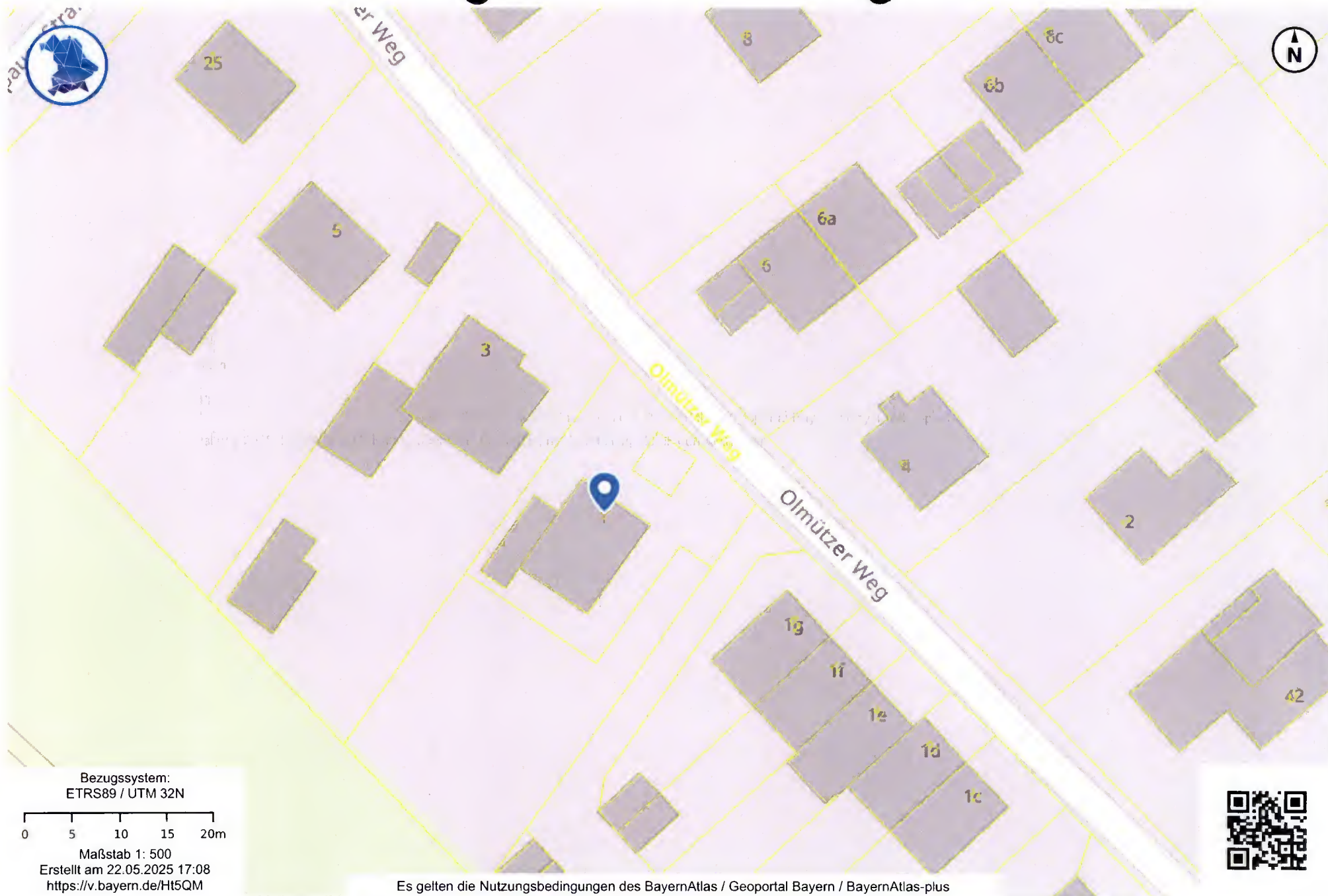
Ermittlung von Marktwerten / Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie
Zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der Immo-WertV
Bundesanzeiger-Verlag (8. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2017)

Tillmann / Kleiber

Grundstückswertermittlung
(2. aktualisierte Auflage 2014)

Simon / Gilch

Wertermittlung von Grundstücken
(6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2012)



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

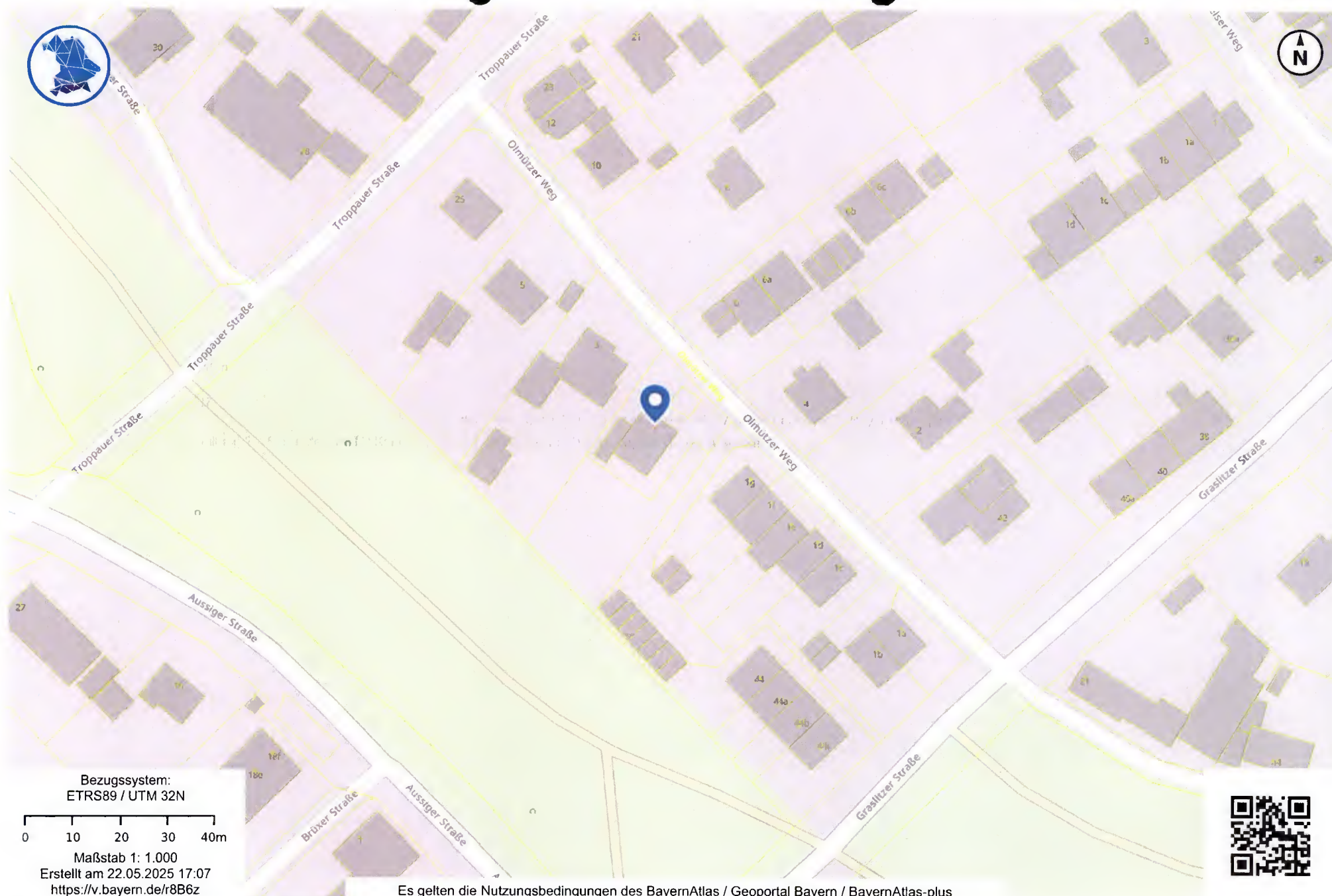
0 5 10 15 20m

Maßstab 1: 500

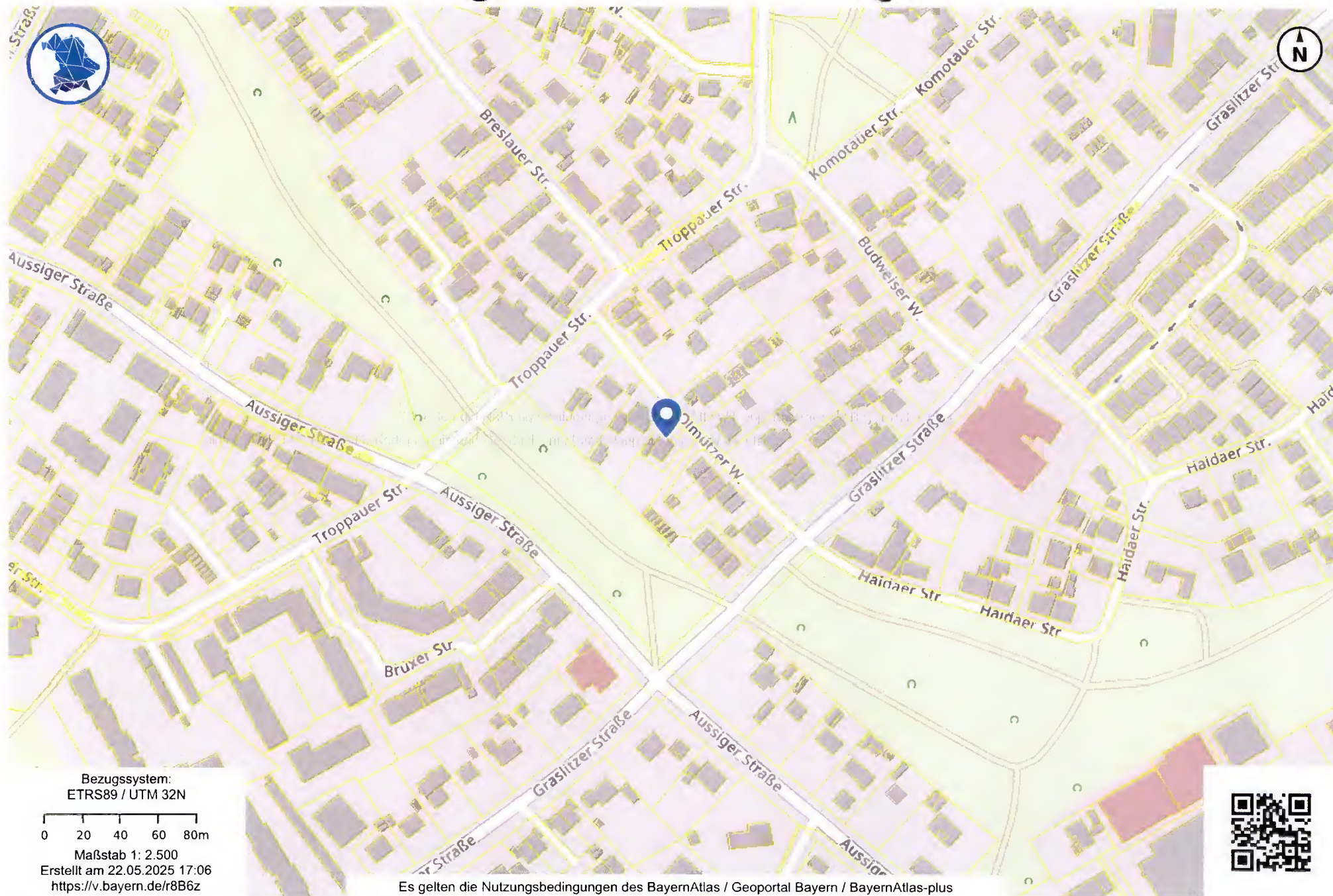
Erstellt am 22.05.2025 17:08
<https://v.bayern.de/Ht5QM>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 20 40 60 80m

Maßstab 1: 2.500

Erstellt am 22.05.2025 17:06
<https://v.bayern.de/r8B6z>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

Maßstab 1: 500

Erstellt am 22.05.2025 16:50
<https://v.bayern.de/4Tyr3>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 22.05.2025 16:58
<https://v.bayern.de/WCHFc>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender