

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Grundstückssachverständiger BDGS

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Hauptbüro Mühldorf
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Zweigbüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Tel.: 08631/2020 / Fax 15591

Funk: 0174/5977755

Gutachten

für das **Reihenmittelhaus** „Von-der-Tann-Straße 60“ auf Flur-Nr. **1589/15**, das
Garagengrundstück Flur-Nr. **1589/23** bei der Von-der-Tann-Straße, und
1/8 Miteigentumsanteil an dem Privatweg (Hofraum) Flur-Nr. **1589/18**, je der
Gemarkung Waldkraiburg, in **84478 Waldkraiburg**, Landkreis Mühldorf a. Inn

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

in Sachen

AZ K 11/22

wegen

Zwangsversteigerung

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 14. März 2024

Dieses Gutachten vom 14. März 2024 umfasst 40 Seiten und Anlagen

Anlagen

- 2 Lagepläne
- 3 Luftbilder
- 2 Ortsplanauszüge
- 3 Flächennutzungsplanauszüge
- 5 Leitungspläne (Aktuell)
- 2 Urkundenleitungspläne
- 14 Bauplanunterlagen
- 25 Fotofarbkopien

1. Ausfertigung

Hinweis:
Auf Veröffentlichung der Anlagen zum Gutachten
(Fotos, Baupläne, Lageplan etc.) wurde verzichtet.
Das vollständige Gutachten samt Anlagen kann beim
Amtsgericht Mühldorf a. Inn zu den Öffnungszeiten
nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden
(Tel. 08631/6106-0).

Amtsgericht Mühldorf a. Inn, 27.08.2024

Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss und mit Schreiben vom 04. August 2023 (AZ K 11/22) beauftragt, für die vorbezeichneten Liegenschaften Flur-Nr. **1589/15** und Flur-Nr. **1589/23** sowie für **1/8 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flur-Nr. **1589/18**, je der Gemarkung Waldkraiburg, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Eine Ortsbesichtigung mit Aufmessungen erfolgte am 04. Januar 2024 im Beisein der Eigentümerpartei, die das Objekt derzeit bewohnt.

Diesem Gutachten liegen in Anlehnung zugrunde:

- 1.) Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- 2.) die Wertermittlungsrichtlinien (WertR),
- 3.) die einschlägige Fachliteratur für Grundstücksbewertungen,
- 4.) die DIN 277/1987 für die Brutto-Grundflächenberechnung,
- 5.) die DIN 277/1950 für die Kubaturberechnung,
- 6.) §§ 42 - 44 II.BVO für die Wohn- und Nutzflächenberechnung,
- 7.) die Einsichtnahme in die Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf a. Inn;
- 8.) die Grundbucheinsicht beim zuständigen Amtsgericht Mühldorf a. Inn,
- 9.) Statistische Berichte des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung über aktuelle Preisindizes für Bauwerke in Bayern,
- 10.) die aktuelle Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte beim zuständigen Gutachterausschuss des Landratsamtes Mühldorf a. Inn und eingeholte Auskünfte über aktuelle Preise für vergleichbare Grundstücke,
- 11.) der Bauzustand und die Innenausstattung der Gebäude sowie die Beschaffenheit der Bewertungsgrundstücke zum Zeitpunkt der Besichtigung;
- 12.) Bauakten der zuständigen Behörde, überlassene Baupläne, örtliches Aufmaß und ggf. selbst angefertigte bzw. berichtigte Planskizzen;
- 13.) der rechtskräftige Flächennutzungsplan sowie Auskünfte der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) und den Stadtwerken Waldkraiburg sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn.

Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Grundbuch

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des
Amtsgerichts Mühldorf a. Inn
Grundbuch von Waldkraiburg
Gemarkung Waldkraiburg
Band **96** Blatt **2863**

Erste Abteilung - Eigentümer -

Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

Lfd.BV.Nr.	Flur-Nr.	Bezeichnung	Größe/m ²
1	1589/15	Von-der-Tann-Straße 60 , Wohnhaus, Hofraum, Garten	120 m² =====
2	1589/23	Bei der Von-der-Tann-Straße, Garage, Hofraum	18 m² =====
3/ zu 2	1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:		
	1589/18	Bei der Von-der-Tann-Straße, Hofraum	174 m² =====

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

- | | | |
|----------|-------|---|
| 1 | 1,2,3 | Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurst. 800 Gem. Waldkraiburg, gemäß Bewilligung vom 18. Juli 1953 URNr. 1155 eingetragen am 17. Februar 1954; |
| 2 | 1,2,3 | Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurst. 1166 Gem. Fraham; |
| 3 | 1,2,3 | Abwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurst. 1169/2 Gem. Waldkraiburg; |
| 4 | 1,2,3 | Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagen-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für die Deutsche Telekom AG, Bonn;
Nr. 2,3,4 gemäß Bewilligung vom 26. August 1953 URNr. 1311 im Gleichrang unter sich eingetragen am 19. Februar 1954.
Nr. 1-4 von Band 87 Blatt 2553 übertragen am 30. August 1971. |

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

		Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurst.:
5	1,2	1589/10,
6	1,2	1589/11,
7	1,2	1589/12,
8	1,2	1589/13,
		Abwasserkanal-Mitbenützungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurst.:
9	1,2	1589/10,
10	1,2	1589/11,
11	1,2	1589/12,
12	1,2	1589/13,
		Mitbenützungsrechte am Abwasserkanal und an der Klär- und Versitzgrube, zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurst.:
13	1,2	1589/10,
14	1,2	1589/11,
15	1,2	1589/12,
16	1,2	1589/13,
		Nr. 5-16 gemäß Bewilligung vom 17. Februar 1969 URNr. 565 im Gleichrang unter sich eingetragen und bei den herrschenden Grundstücken vermerkt am 27. März 1969;
		Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurst.:
17	3	1589/4,
18	3	1589/14,
19	3	1589/15,
20	3	1589/16,
		Nr. 17-20 gemäß Bewilligung vom 22. Oktober 1970 URNr. 3657 im Gleichrang unter sich eingetragen am 19. Januar 1971.
		Nr. 5-20 von Band 87 Blatt 2553 übertragen am 30. August 1971.
		Mitbenützungsrechte an den Frischwasser-, Abwasser- und Stromleitungen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke:
21	1	1589/14,
22	1	1589/4,
		Nr. 21,22 gemäß Bewilligung vom 22. Oktober 1970 im Gleichrang unter sich eingetragen am 19. Januar 1971, von Band 87 Blatt 2553 übertragen am 30. August 1971.

- 24** 3/zu 2 Erdgasleitungsrecht für Erdgas Südbayern GmbH (ESB), München; gemäß Bewilligung vom 10.02.2010 URNr. 2 187/2010 Notar, Mühldorf a. Inn, vom 15.02.2010 URNr. 1 205/2010 Notar, vom 15.02.2010 URNr. 1 206/2010 Notar, vom 15.02.2010 URNr. 1 208/2010 Notar vom 15.02.2010 URNr. 2 225/2010 Notar, und vom 17.02.2010 URNr. 2 231/2010 Notar, Mühldorf a. Inn und Bewilligung vom 18.05.2010; hier und den für die übrigen Miteigentumsanteile der FlNr. 1589/18 angelegten Blättern (Blätter 2861, 2862, 2863, 2868, 2455, 3585 und 5148) eingetragen am 05.07.2010.
- 26** 1,2,3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht –Abt. für ZV-Sachen- Mühldorf a. Inn, AZ: K 11/22; eingetragen am 12.04.2022.
- 27** 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtungs- und Unterhaltungsrecht: Fernwärmeversorgungs- und LWL-Leitungen samt Steuerkabel) für Stadtwerke Waldkraiburg GmbH, Waldkraiburg; gemäß Bewilligungen vom 27.12.2022, 18.01.2023, 14.02.2023, 15.03.2023, 05.07.2023 und 27.09.2023, UV-Nummern S-1154/2022, S-130/2023, A-36/2023, S-288/2023, A-499/2023, A-1369/2023 und S-2273/2023, der NotareMühldorf a. Inn; Lastend an allen Miteigentumsanteilen der FlNr. 1589/18 (Blätter 2455, 2861, 2862, 2863, 2868, 3585 und 5148) eingetragen am 06.03.2023.
Abt. II/27 hat Rang vor Abt. III/8; eingetragen am 07.11.2023.

Art der Nutzung

Flur-Nr. 1589/15: Reihemittelhaus mit Freiterrasse und Gartenland

Flur-Nr. 1589/23: Garagengrundstück

Flur-Nr. 1589/18: Privatweg / Hofraum

Miet-, Pacht-, Nutzungsverhältnisse

Das Reihenhausanwesen „Von-der-Tann-Straße 60“ auf Flur-Nr. 1589/15 wird derzeit von einem Miteigentümer bewohnt.

Die PKW-Garage auf Flst. 1589/23 wird vom vorgenannten Miteigentümer genutzt.

Eine Fremdvermietung besteht nicht.

Grenzen

Beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühl-dorf am Inn, wurde geprüft, ob die zu bewertenden Grundstücke innerhalb ihrer Grenzen bebaut sind; Grenzüberbauungen konnten nicht festgestellt werden. Nach Auskunft des Vermessungsamtes können exakte Feststellungen von Über-bauten allerdings nur durch örtliche Bestandsaufnahmen durch das Vermessungs-amt ermittelt werden.

Denkmalschutz

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. **1589/15** und Flur-Nr. **1589/23**, je der Gemarkung Waldkraiburg, stehen nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Waldkraiburg sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn nicht unter Denkmalschutz (Kein Einzeldenkmal) und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

Die einzuwertenden Grundstücke Flur-Nr. 1589/15, 1589/23 und Flur-Nr. 1589/18, je der Gemarkung Waldkraiburg sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Reines Wohngebiet (WR)“ ausgewiesen und liegen gemäß § 34 BauGB „Innerhalb eines in Zusammenhang bebauten Ortsteils“ und somit im „Innenbereich“. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Gebietsbereich nicht.

Grundstückszustand und Lage

Die einzuwertenden Liegenschaften Flur-Nr. **1589/15**, **1589/18** und **1589/23**, je der Gemarkung Waldkraiburg liegen im südwestlichen Einzugsbereich der Stadt Waldkraiburg.

Die Flur-Nr. **1589/15** ist mit einem voll unterkellerten Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1977 bebaut. Von Süden gesehen handelt es sich um das zweite Reihenhaus der aus vier Wohngebäuden bestehenden Reihenhauanlage. Es handelt sich um die Haus-Nr. **60**.

Im Erd- und Obergeschoss besteht reine Wohnnutzung. Das Dachgeschoss ist geringfügig zu Wohnzwecken ausgebaut (Treppenhaus mit Abstellflur). Das über-wiegend nicht ausgebaute Dachgeschoss dient als reiner Speicherraum.

Das Erdgeschoss des Reihenhauses weist Windfang, Flur mit Treppenhaus, Toilette, Küche, Wohnzimmer und südöstlich orientiertem Balkon mit angegliederter Freiterrasse auf. Diese Freiterrasse ist vom Balkon aus mittels einer kleinen Freitreppe (Metallbauweise mit Plattenbelag) begehbar.

Im Obergeschoss befinden sich Treppenhaus mit Dielenflur, Bad, zwei Kinderzimmer und Schlafzimmer sowie Balkon.

Der teilausgebaute Dachgeschossbereich weist Treppenhaus mit Abstellflur auf.

Der überwiegende nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschossbereich bildet reinen Speicherraum.

Im Kellergeschoss sind Treppenhaus mit Kellergang, Heizungs-/Tankraum, Waschkeller sowie ein größerer und ein kleinerer Kellerraum untergebracht. Von dem kleinen Kellerraum führt eine Außenfreitreppe zum Freiterrassenbereich.

Das Reiheneckhausanwesen Flur-Nr. **1589/15** grenzt im Norden und Süden an nachbarliche Reihenhaushausgrundstücke, im Westen an das unbebaute Hofraumgrundstück Flur-Nr. **1589/18** und im Osten an die „öffentliche“ Von-der-Tann-Straße. Der unbebaute Grundstücksteil der Reihenhaushausgemeinschaft Flur-Nr. **1589/15** bildet im Westen Vorgartenbereich mit Hauszugang und im Osten Freiterrassenbereich.

Die Eigentümer des gegenständlichen Reihenhauses auf Flur-Nr. **1589/15** sowie des ebenfalls einzuwertenden Reihengaragengrundstückes Flur-Nr. **1589/23** sind zu **1/8-Anteil Miteigentümer** des vorbezeichneten, unbebauten privaten Weg- und Hofraumgrundstückes Flur-Nr. **1589/18**.

Westlich an das Privatweg- und Hofraumgrundstück Flur-Nr. **1589/18** angrenzend befindet sich eine Reihen-Garagenanlage. Bei der zu bewertenden Reihengarage auf Flur-Nr. **1589/23** handelt es sich von Süden betrachtet um die vierte Garage dieser Reihengaragenanlage.

Das Hofraumgrundstück Flur-Nr. **1589/18** grenzt im Westen an die vorbezeichnete Reihen-Garagenanlage, im Osten an die Reihenhaushausanlage, im Süden an die Privatstraße Flur-Nr. 1589/17 und endet im Norden als Sackgasse am Nachbargrundstück Flur-Nr. 1589/2.

Die Zufahrt von der öffentlichen Von-der-Tann-Straße zum Hofraumgrundstück Flur-Nr. 1589/18 ist nur über die vorgenannte Privatstraße Flur-Nr. 1589/17 möglich. Entsprechende Geh- und Fahrrechte sind grundbuchamtlich gesichert.

Die drei gegenständlichen Bewertungsgrundstücke liegen im südwestlichen Ortsbereich der Stadt Waldkraiburg und sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Sinne des § 3 BauNVO als „reines Wohngebiet (WR)“ dargestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht für diesen Gebietsbereich nicht.

Das nähere Umfeld ist überwiegend mit mehrgeschossigen Reihenhausanlagen sowie Mehrfamilienwohngebäuden (Eigentumswohnanlagen) bebaut.

Infrastruktur ist gegeben. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen sind in der näheren Umgebung.

Die Entfernungen betragen zum Stadtplatz ca. 2,5 km, zum Bahnhof ca. 4,5 km und zur Kreisstadt Mühldorf am Inn ca. 18 km.

Ortsangaben

Lagemerkmale des Ortes:

Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf a. Inn. Mit etwa 26.000 Einwohnern ist Waldkraiburg nach Rosenheim die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion Südostoberbayern und eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern. Waldkraiburg gehört zu der Tourismusregion Inn-Salzach.

Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Alpenvorland, etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München – Salzburg und Landshut – Rosenheim.

An die Stadt Waldkraiburg grenzen im Norden das gemeindefreie Gebiet des Mühldorfer Harts und die Gemeinde Ampfing, im Nordosten die Kreisstadt Mühldorf am Inn, im Osten die Gemeinde Polling und im Süden der Markt Kraiburg am Inn. Im Südwesten Waldkraiburgs liegt die Gemeinde Jettenbach, im Westen die Gemeinde Aschau am Inn. Im Nordwesten teilt sich Waldkraiburg auch mit Heldenstein ein kurzes Stück Gemeindegrenze.

Von der Landeshauptstadt München ist die Stadt Waldkraiburg ca. 65 km entfernt und ist über die Autobahn A94 (München – Passau) in ca. 55 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Gemeinde Waldkraiburg hat 18 Stadtteile: Asbach, Au, Ebing, Föhrenwinkel, Froschau, Hart, Hausing, Holzhausen, Innthal, Lindach, Moos, Niederndorf, Pürten, Rausching, Sankt Erasmus, Stockham, Waldkraiburg und Wörth.

Infrastruktur:

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

Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich alle im nahen Bereich der Stadt Waldkraiburg selbst, vor allem aber im Stadtzentrum. Es sind zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe jeder Größe, sowie unterschiedlichster Art in Waldkraiburg niedergelassen.

In Waldkraiburg stehen jungen Familien insgesamt sechs Kindergärten zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei Kinderhorte und zwei Kindertagesstätten sowie vier Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, und ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Im Haus der Jugend befindet sich außerdem auch die Nachmittagsbetreuung. Ferner unterhält die Stadt eine Sing- und Musikschule im Haus der Kultur, sowie die Stadtbücherei im Haus des Buches. Für die Erwachsenenbildung steht eine Volkshochschule zur Verfügung.

An kulturellen Einrichtungen sind zu erwähnen:

Stadttheater, Haus der Kultur, Haus des Buches,

Mehrere Kirchen (evangelisch, katholisch) sind vor Ort;

Zudem sind vorhanden:

Bischof Neumann-Haus mit Sozialstation, Rotes Kreuz Haus mit Pflege- und Notfallstandort sowie ein Jugendzentrum.

Das nächstgelegene Krankenhaus befinden sich in der Kreisstadt Mühldorf/Inn.

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine evtl.

Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Zu erwähnen sind vor allem das Freibad (Waldbad), sowie das Jahnstadion mit zugehörigen oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlagen.

Die Stadt Waldkraiburg besitzt zudem kleinere „grüne Inseln“, wie Westpark, Nord- und Ostpark sowie Stadtpark.

Vekehrslage:

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind als sehr gut zu bezeichnen. Busverbindungen gibt es nach München, zum Erdinger Großflughafen, nach Haag, Gars, Mühldorf am Inn, etc.. Der Bahnhofpunkt Waldkraiburg liegt an der Nahverkehrsstrecke Mühldorf – Wasserburg – Rosenheim und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient.

Die Bundesstraße B12 bzw. die Autobahn A94 (München – Passau) verläuft nördlich von Waldkraiburg, sie ist über die Staatsstraße St 2091 von Waldkraiburg in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 55 Autominuten über die A94 zu erreichen und zwar über Ampfing oder auch Aschau (B12). Der Großflughafen München / Erding ist von Waldkraiburg ca. 60 Autominuten entfernt.

Allgemein:

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Mühldorf am Inn
Höhe	bis 436 üb. NHN
Fläche:	21,56 km ²
Einwohner	Circa 26.500 Einwohner Eine eindeutige Tendenz ist nicht zu verzeichnen.
Bevölkerungsdichte:	1136 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	18 Stadtteile

Inventar / Bewegliche Gegenstände

Die im Wohnhaus befindliche Einbauküche ist nach Angabe ca. über 40 Jahre alt und bleibt daher ohne Wertansatz.

Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen

Die im Osten an der Reihenhausliegenschaft Flur-Nr. **1589/15** direkt vorbeiführende öffentliche Straße ist ausgebaut, befestigt, asphaltiert und beidseitig mit Gehwegen sowie mit Straßenbeleuchtung versehen. Es handelt sich hierbei um die „Von-der-Tann-Straße“.

Von der öffentlichen „Von-der-Tann-Straße“ zweigt auf Höhe der Reihenhausanlage Hs. Nr. 58, **60**, 62 und 64 von Südosten Richtung Nordwesten die Privatstraße Flur-Nr. 1589/17 ab. Die Bewertungsgrundstücke Flur-Nr. **1589/18** (Hofraum), **1589/15** (Reihenhaus Nr. 60) und Flur-Nr. **1589/23** (Garage) sind nur über diese asphaltierte Privatstraße befahrbar. Entsprechende grundbuchamtlich gesicherte Geh- und Fahrrechte bestehen.

Das Reihenhausanwesen „Von-der-Tann-Straße **60**“ ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Wasser und Strom und Telefon angeschlossen.

Erschließung/Erschließungskosten

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

Wohnwert / Vermietbarkeit

Relativ ruhiger Wohncharakter; Mittlerer Wohnwert; Normale Vermietbarkeit, Grundrißanordnung und insbesondere Ausstattungsmerkmale erfüllen trotz Altbaucharakter zeitgemäß die wohnfunktionalen Bedürfnisse.

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

Balkon und Terrasse nach Südosten orientiert, PKW-Garage vorhanden; Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straße.

Baujahr

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

1970 Tektur-Plan zum Neubau von 4 Reihenhäuser, und

1970 Eingabeplan zum Neubau von 8 Garagen;

(Baugenehmigungs-Bescheid vom 23.Juni 1977; Bauplanverz.Nr. 442/68).

Fertigstellung 1977.

Um 2002 Erneuerung der Heizanlage (Heizkessel, Brenner und Boiler);

Um 2011 Neuanstrich der Innenwände im EG und OG.

Um 2018 Einbau neuer Kunststofffenster-/Balkontüren mit Isolierverglasung im KG, EG und OG.

Um 2018 Einbau neuer keramischer Fliesenplatten bei Böden und Wänden der EG-Toilette und im OG-Bad sowie in den Gängen im EG und OG.

Gebäudezustand (Reparaturanstau/Fertigstellung)

(Wesentliche Baumängel und Bauschäden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung):

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

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

In älteren Bauwerken ist mit Schadstoffen in der Bausubstanz zu rechnen. Dies trifft insbesondere für Gebäude aus den Jahren 1950 bis 1980 sowie Fertighäuser zu.

Gebäudeschadstoffe sind Schadstoffe die in Bauteilen oder technischen Anlagen in Gebäuden vorkommen. Im verbauten Zustand sind diese in der Regel unbedenklich. Bei Instandhaltungs- oder Rückbauarbeiten können Partikel und gasförmige Stoffe in die Luft gelangen und somit zu einem Gesundheitsrisiko werden.

Daher sind insbesondere bei derartigen Umbauarbeiten erhöhte Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten. Ferner muss die Entsorgung von Schadstoffen fachgerecht und mit Entsorgungsnachweis erfolgen.

Im Zuge der Immobilienbewertung darf dabei das Gebäude jedoch nicht mit den Augen eines Schadstoffsachverständigen betrachtet werden.

Abschläge für Bauschäden und Schadstoffe sind gemäß § 8 ImmoWertV durch die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ vorzunehmen.

Diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale decken all diejenigen des Objekts ab, die über das übliche Maß hinausgehen.

Auch für Schadstoffe bedeutet das, dass für diese keine zusätzlichen Abschlüsse zu erfolgen haben, wenn ihr Ausmaß nicht über das übliche zu erwartende baujahrestypische Maß hinausgeht.

Zunächst ist für eine marktgerechte Berücksichtigung von Schadstoffen zu unterscheiden, ob es sich um baujahrestypische einem breiten Publikum bekannten Schadstoff (z.B. Asbest-/Faserzementplatten) handelt und ob diese in einem üblichen Ausmaß vorliegen.

Für Garagengebäude aus den 1970-er Jahren sind Faserzementdächer baujahrestypisch.

Das Schadstoffvorkommen geht nicht über das übliche Maß vergleichbarer Objekte hinaus. Der Schadstoff (Faserzementplatten) befindet sich außen an den Balkonen (Geländerverkleidung) und nicht im Innern. Demnach besteht keine Gesundheitsgefährdung der Bewohner.

Ist dies zutreffend, wie in dem gegebenen Bewertungsfall, hat nach der einschlägigen Fachliteratur kein diesbezüglicher Abschlag zu erfolgen, und zwar um eine Doppelberücksichtigung und einen nicht gerechtfertigten überhöhten wertmindernden Abschlag zu vermeiden, da ein solcher nicht marktkonform wäre.

Reihenmittelhaus:

Fassaden:

Im Westen (Hauseingangsseite) beim EG leichte Sockelfeuchtigkeit mit Abblätterungen, im Osten beim KG, insbesondere beim Kelleraußeneingang, stärkere Feuchtigkeitsbildungen mit Salpeterausblühungen und Abblätterungen sowie leichte Rißbildungen.

Balkone: Beim EG-Balkon (Hochparterre durch Hangbauweise) bei der Trennwand zum südlichen Nachbarhaus-Nr. 58 am Sockelbereich leichte Putzschalen- und Anschlußabrisse mit Abblätterungen. Bei der EG-Betonkragplatte ober- und stirnseitig Betonrisse sowie stärkere Estrichabblätterungen. Beim OG-Balkon ebenso Estrichabblätterungen und leichte Rißbildungen.

Innenwände:

Im KG beim Heiz-/Tankraum teils stärkere Feuchtigkeitsbildungen mit Salpeterausblühungen, Abblätterungen, Putzschäden, Verschmutzungen und leichten Rißbildungen sowie beim kleinen Kellerraum im Bereich zur Kelleraußentreppentür Sockelfeuchtigkeit mit Abblätterungen und Putzschalenrisse.

Decken: Im Kellergeschoss in einzelnen Räumen leichte Haarrisse.

Fußböden:

Beim KG Estrich im kleinen Kellerraum stellenweise Abblätterungen, in Gang und Waschküche leicht gerissen sowie im Heizungs-/Tankraum Estrichboden teils verschmutzt und schadhaft. Parkettbelag beim OG im Schlafzimmer im Bereich der Balkontüre neben Heizkörper schadhaft.

Türen: Im Kellergeschoss stellenweise beschädigt.

Dachgeschoss: Beim Dachflächenfensterumgriff leichte Nässeflecken an der Holzschalung.

Außenanlagen:

Mehr- und weniger starke Verwitterungen beim Holzbretterbelag der Freiterrasse und bei den Betonstufen der Kellerabgangsaußentreppe.

PKW-Garage:

Sockelfeuchtigkeit mit Putz-/Anstrichschäden und Putzschaalenrisse beim Außen- und Innenmauerwerk. Rostbildungen an Metallkonstruktion des Garagentores.

Wertmindernde Umstände

Hausschwamm: Keiner feststellbar;

Bodenfeuchtigkeit: Aufsteigende Sockelfeuchtigkeit konnte bei allen Gebäuden mehr und weniger stark auftretend festgestellt werden.

Zusammenfassung

Das Reihenhausanwesen zeigt im Wesentlichen einen mittelmäßig bis normalen Unterhaltungszustand. Auf die beigefügten Fotos wird ergänzend verwiesen. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr heutigen Wärmedämmstandards (Enev).

Wohngebäude, Grundrisse

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist über die Geschoßtreppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Über eine Außentreppe, welche an der südöstlichen Trauffassade, sowie an der südwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet ist, lässt sich das Kellergeschoss ebenso betreten.

Über die an der südwestlichen Komunwand angeordnete Geschoßtreppe erreicht man vom Erdgeschoss aus den Kellerflur. Nordwestlich ist ein Waschkeller situiert sowie nordöstlich der Heizungskeller. Südwestlich ist ein kleiner Kellerraum mit Zugang nach außen gegeben. Neben diesem liegt der große Kellerraum, welcher südöstlich situiert ist. Sämtliche Kellerräume sind vom Flur aus zu begehen.

Erdgeschoss:

Über den an der nordwestlichen Grundstücksgrenze entlang führenden privaten Hofraumweg (Fl.-Nr. 1589/18) lässt sich das Reihenhausgrundstück betreten. Über die an der nordwestlichen Trauffassade gegebene Hauseingangstüre gelangt man in einen kleinen Windfang. Vom Windfang aus ist eine Toilette zu betreten, dieses liegt an der südwestlichen Komunwand an. Vom Windfang aus erreicht man den gebäude-mittig gelegenen Flur mit den Geschoßtreppen zum Keller- bzw. zum Obergeschoss; dieser liegt ebenso an der südwestlichen Komunwand an. Die nordöstlich situierte Küche ist vom Flur aus zu begehen. Das Wohnzimmer erstreckt sich über die ganze Gebäudebreite, dieses ist ebenso vom Flur aus zu begehen. Dem Wohnzimmer vorgebaut ist eine Balkonterrasse, welche sich über die ganze südöstliche Trauffassade erstreckt. Über diese erreicht man den rückwärtigen Garten, sowie die Außentreppe, welche zum Kellergeschoss führt.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss ist über die Geschosstreppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Der Flur liegt an der südwestlichen Komunwand an. Über diesen ist ein Bad zu betreten, welches nordwestlich situiert ist. Das Kinderzimmer ist nordöstlich, das Gastzimmer südwestlich und das Elternschlafzimmer südöstlich gelegen. Alle Räume sind vom Flur aus erreichbar. Vom Elternschlafzimmer ist der Balkon zu begehen, dieser erstreckt sich entlang der gesamten südöstlichen Trauffassade.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist über die Geschosstreppe vom Obergeschoss aus zu erreichen. Es ist nicht räumlich unterteilt, lediglich die Geschosstreppe mit kleinem, zugehörigen Flur ist hier abgemauert. Der Speicherraum ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

Garagengebäude, Grundrisse

Erdgeschoss / Dachgeschoss

Das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es ist eingeschossig ausgebildet und hat ein aufstehendes Pultdach. Der Garagenraum ist nicht unterteilt, es ist ein Stellplatz vorhanden. Vom Eigentümer wurde im hinteren Teilbereich eine Art Zwischengalerie zur Ablage (für Lagerzwecke) eingebaut.

Reihenhaus – Wohngebäude, Fassaden:

Südöstliche Fassade:

Trauffassade; verputzte Mauerwerksfassade. Sowohl im KG, EG, als auch OG beidseits der Hauptfassade vorspringende Mauerteile der Komunwände. Gegenüber dem südöstlichen Garten erhöhtes Kellergeschoss, mit Kellerabgangstreppe und Keller-Zugangstür, sowie einem Kellerfenster.

Im Erdgeschoss Zugangstür zur Balkonterrasse, sowie liegendes Fensterelement (Wohnzimmer). Balkonterrasse mit Abgangsstufen zum Garten, Balkonterrasse erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite. Geländer aus Eternitplatten (vermutlich Asbest) mit Stahlunterkonstruktion.

Im Obergeschoss ein Fensterelement (Gästezimmer), sowie ein kombiniertes Element mit Tür- und Fensterelement (Elternschlafzimmer). Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite. Geländer aus Eternitplatten (vermutlich Asbest) mit Stahlunterkonstruktion.

Die Decke über OG ist im Bereich Dachgeschoss über dem Balkon geführt. Dachvorsprung ist gegeben. Dachrinne, Ablauf rechts. Dacheindeckung mittels Betonpfannen, in der Dachfläche ein Dachflächenfenster.

Nordwestliche Fassade:

Trauffassade; verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetztem Sockel.

Im Bereich Kellergeschoss zwei Kellerlichtschächte.

Im Erdgeschoss von links ein stehendes Fensterelement (Küche), die Hauseingangstür (Windfang) mit zweistufigem Podest, sowie ein kleines, liegendes Fensterelement (WC).

Im Obergeschoss links ein stehendes Fensterelement (Kinderzimmer), sowie ein kleines liegendes Fensterelement rechts (Bad).
Im Bereich Dachgeschoss Dachvorsprung; Dachrinne, Ablauf links. Dacheindeckung mittels Betonpfannen, in der Dachfläche in Firstnähe ein aufstehender Kamin.

Südwestliche Fassade: Giebelfassade – Komunwand.

Nordöstliche Fassade: Giebelfassade – Komunwand.

Garagengebäude, Fassaden:

Südöstliche Fassade:

Trauffassade; verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetztem Sockel. Ein einfaches Kipptor in Stahl-/Blechkonstruktion. Dachrinne. Am rechten Mauerwerkspfeiler Ablauf. Dacheindeckung mittels Welleternit (vermutlich Asbest).

Nordwestliche Fassade:

Firstfassade; verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetztem Sockel ohne Mauerwerksöffnungen.

Südwestliche Fassade: Giebelfassade – Komunwand.

Nordöstliche Fassade: Giebelfassade – Komunwand.

Bemerkungen zur Baubeschreibung

Reihenmittelhaus auf Flur-Nr. 1589/15:

Die Innenwände in EG-Toilette und OG-Bad sind allseitig raumhoch gefliest. Das OG-Bad hat eine Deckenpaneelverkleidung mit integrierten Beleuchtungskörpern und das OG-Gästezimmer eine Profilholzdeckenverkleidung.

Außenanlagen:

Reihenmittelhaus auf Flur-Nr. 1589/15:

Der westliche Vorgarten weist eine kleine Rasenfläche sowie spärliche Bepflanzung auf und der Hauszugang hat Waschbetonplattenbelag.

Grundstückseinfriedung:

Beim westlichen Vorgarten im Norden Granitmassivsäulen mit Holzausfachung, im Westen Maschendrahtzaun und eine Metallgartentüre sowie im Süden OSB-Holzwerkstoffplatten auf Metallkonstruktion.

An der östlichen Gebäuderückseite besteht im Anschluss an den Hochparterrebalkon eine Freiterrasse mit Bretterbelag. Die Einfriedung besteht hier im Norden aus Sichtschutzholzelementen auf Metallunterkonstruktion sowie im Osten und Süden aus einem Metallgitterzaun mit Kunststoffsichtschutz.

Hofraumgrundstück Flur-Nr. 1589/18:

Hofraum und Garagenzufahrten sind vollständig asphaltiert.

BAUBESCHREIBUNG

Reihenmittelhaus

(auf Flst. **1589/15**, Gem. Waldkraiburg)

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Wasser- und Kanalanschlüsse öffentlich; Stromanschluss; Telefonanschluss
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Kellerwände:	Stampfbeton / Hlz
Kellerlichtschächte:	Beton mit Metallgitterabdeckung
Außenwände:	Hlz (30 cm)
Fassaden:	Verputzt, gestrichen;
Tragende Wände:	Hlz (0,24); verputzt, gestrichen / tapeziert
Trennwände:	Hlz (0,115), Wände verputzt, gestrichen / tapeziert
Geschossdecken:	Stahlbeton B255
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl mit Schalung und Pappe, Satteldachform;
Dacheindeckung:	Betonpfannen (Frankfurter Pfannen)
Balkon:	Stahlbeton / Estrich; Metallgeländer / Eternitplattenverkleidung
Treppen:	Stahlbeton, Kunststeinplattenbelag, Massivbrüstung, Handlauf
Fenster:	Kunststofffenster, -Balkontüren / Isolierglas; Kunststoffrolläden Metalldachflächenfenster / Drahtglas
Türen / Rahmen:	Glatte Sperrholztüren furniert / Holzzargen, Glastüre (Küche) Kunststoffhauseingangstürelement KG: Holzwerkstofftüren / Stahltüre FH / Stahlzargen
Bodenbeläge:	Estrich schwimmend; Keramische Fliesenplatten; PVC/ Linoleum, Parkett;
Sanitäranlagen:	1 Einbaubadewanne mit Brause, 2 WC, 2 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss
Kocheinrichtungen:	Spülbeckenanschluss, E-Herdanschluss
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung / Heizradiatoren Ölheizkessel (Marke Viessmann Vitola 100 Typ VC1/ Bj. 2002); (Nennwärmeleistung 18 KW)
Warmwasserversorgung:	Speicher-Wassererwärmer, Marke Viessmann (Typ VS2)
Brennstoffversorgung:	Heizöl (2 Stahltanks / je 1.500 Ltr.)
Sonstige Einrichtungen:	Treppe von Balkon zu Terrasse: Stahlbauweise/Plattenstufen; Terrasse: Holzbretterbelag Kelleraußenzugangstreppe: Beton ohne Plattenbelag
Baulicher Zustand:	Mittelmäßig
Wertmindernde Umstände:	Teils vernachlässigte Instandhaltung und Reparaturanstau Siehe Bauschäden

Baubeschreibung – PKW-Garage

Ver- u. Entsorgungsleitungen:	Entwässerungsanschluss
Bauart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände:	Hlz verputzt, gestrichen
Decken / Dach:	Holzdachstuhl mit Schalung, Pultdachform
Eindeckung:	Welleternit
Decken:	Abhängplatten
Bodenbeläge:	Betonestrich
Garagentor	Metallkipptor / Stahlzargen;
Türen / Rahmen:	Keine
Fenster:	Keine
Sanitäranlagen:	Keine
Heizung / Brennstoffversorgung:	Keine
Warmwasserversorgung:	Keine
Sonstige Einrichtungen:	Keine
Baulicher Zustand:	Mittelmäßig, Instandhaltung vernachlässigt; Teils anstehender Reparaturanstau
Wertmindernde Umstände:	Siehe Bauschäden

FLÄCHENBERECHNUNGEN

(Nach den vorliegenden Bauplänen bzw. Aufmaß vor Ort)

1.	1589/15	Von-der-Tann-Straße 60, Wohnhaus, Hofraum, Garten	120 m ² =====
2.	1589/23	Bei der Von-der-Tann-Straße, Garage, Hofraum	18 m ² =====

Berechnungen Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl:

Wohngebäude

11,00 x 5,75 63,25 m²

Garagengebäude

6,00 x 2,90 17,40 m²

Grundfläche gesamt: 80,65 m²

Grundstücksgröße Flur-Nr. 1589/15	120 m ²	
(Wohngebäude)		
Grundflächen Typ A	63,25 m ²	
Grundflächenzahl GRZ	63,25 : 120 =	0,53
(Garagengebäude)		
Grundflächen Typ A	17,40 m ²	
Grundflächenzahl GRZ	17,40 : 18 =	0,97

Berechnungen Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

Reihenmittelhaus:

Wohngebäude

EG	11,00 x 5,75	63,25 m ²
OG	11,00 x 5,75	63,25 m ²
DG	kein Vollgeschoss, nicht ausgebaut!	
Geschoßfläche:		126,50 m ²

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1589/15	120 m ²	
(Wohngebäude)		
Geschoßflächen	126,50 m ²	
Grundflächenzahl GFZ	126,50 : 120 =	1,05

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

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

Reihenmittelhaus:

Wohngebäude:

KG	Typ A 10,235 x 5,75	58,85 m ²
EG	Typ A 10,235 x 5,75	58,85 m ²
	Typ B 0,765 x 5,75	4,40 m ²
OG	Typ A 10,235 x 5,75	58,85 m ²
	Typ B 0,765 x 5,75	4,40 m ²
DG	Typ A 11,00 x 5,75	63,25 m ²
Brutto-Grundfläche:		248,60 m ²

Garagengebäude:

EG/DG	Typ A 6,00 x 2,90	17,40 m ²
Brutto-Grundfläche:		17,40 m ²

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

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

Reihenmittelhaus:

in 84478 Waldkraiburg, Von-der-Tann-Straße 60,
auf Flur-Nr. 1589/15, Gemarkung Waldkraiburg

Wohngebäude:

KG	$10,235 \times 5,75 \times (0,20 + 2,33)$ $- 5,51 \times 0,765 \times (0,20 + 2,13)$	139,07 m ³
EG	$10,235 \times 5,75 \times (2,70)$	158,90 m ³
OG	$10,235 \times 5,75 \times (2,67)$	157,13 m ³
DG	$10,235 \times 5,75 \times (0,445 + 3,31/2)$	123,59 m ³

Umbauter Raum Wohngebäude gesamt:		578,69 m³

PKW-Garage auf Flur-Nr. 1589/23:

EG/DG	$6,00 \times 2,90 \times (2,875)$	50,03 m ³

Umbauter Raum Garagengebäude gesamt:		50,03 m³

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

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

Reihenmittelhaus:

in 84478 Waldkraiburg, Von-der-Tann-Straße 60,
auf Flur-Nr. 1589/15, Gemarkung Waldkraiburg

Erdgeschoss:

Wohnen:	$6,005 \times 2,955 - 0,40 \times 0,395$ $+ 3,345 \times 2,51$	25,98 m ²
Küche:	$3,33 \times 2,95$	9,82 m ²
Windfang:	$1,72 \times 1,23$	2,12 m ²
Toilette:	$1,845 \times 0,935$	1,73 m ²
Flur/Treppe	$2,97 \times 1,135 + 1,03 \times 1,075$	4,48 m ²
Terrasse:	$5,445 \times 1,255 : 2$	3,42 m ²
Anrechenbare Wohnfläche im EG:		47,55 m ²

Obergeschoss:

Bad/WC:	$2,32 \times 1,675$	3,89 m ²
Gast:	$3,34 \times 2,355$	7,87 m ²
Eltern:	$6,00 \times 2,96 - 0,40 \times 0,395$	17,60 m ²
Kind:	$3,33 \times 2,95$	9,82 m ²
Flur/Treppe	$3,995 \times 1,23$	4,91 m ²
Balkon	$5,455 \times 1,255 / 2$	3,42 m ²
Anrechenbare Wohnfläche im OG:		47,51 m ²
Übertrag:		95,06 m ²
Übertrag:		95,06 m ²

Dachgeschoss:

Flur/Treppe	$3,985 \times 1,365 - 0,975 \times 0,09$	5,35 m ²
Anrechenbare Wohnfläche im DG:		5,35 m ²
Anrechenbare Gesamtwohnfläche:		100,41 m ² =====

Kellergeschoss:

Waschkeller	2,37 x 1,74	4,13 m ²
Heizkeller	3,365 x 2,97 – 2,97 x 0,14	9,58 m ²
Keller	3,34 x 2,34	7,82 m ²
Keller	5,985 x 2,965 – 0,40 x 0,395	17,59 m ²
Flur/Treppe	3,98 x 1,245 + 0,995 x 0,75	<u>5,70 m²</u>
Anrechenbare Nutzfläche im KG:		<u>44,82 m²</u> =====

PKW-Garage:

Erdgeschoss:

Garage	5,51 x 2,775	<u>15,29 m²</u>
Anrechenbare Nutzfläche im EG:		<u>15,29 m²</u> =====

Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

Bodenwerte Flur-Nr. 1589/15, 1589/23 und Flur-Nr. 1589/18,
je der Gemarkung Waldkraiburg:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die Kaufpreissammlung für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022 (Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Waldkraiburg Richtwertzone-Nr. 30020 Waldkraiburg-West - W) beim zuständigen Landratsamt Mühldorf a. Inn genommen.

Die Vergleichspreise/Bodenrichtwerte wurden aus der o.g. Kaufpreissammlung entnommen. Ihnen unterstellt der Gutachterausschuss, dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

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

Anzuwenden ist daher die vorbezeichnete Bodenrichtwert-Zone Nr. 30020.

Bodenrichtwert €/m²

€ 470,00

(gemäß Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2022)
des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – für die Stadt
Waldkraiburg, Zone-Nr. 30020 Waldkraiburg/West -W
-erschließungsbeitragsfrei – ebf

Bodenwert Flur-Nr. 1589/15, Gemarkung Waldkraiburg

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe 1 m ² m ² €	Wert €
1	1589/15	Erschlossenes Wohnbauland (Nach Flnpl Reines Wohngebiet / WR)	120 470,00	56.400,--
			Bodenwert Flst. 1589/15	56.400,--

Bodenwert Flur-Nr. 1589/23, Gemarkung Waldkraiburg

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe 1 m ² m ² €	Wert €
2	1589/23	Erschlossenes Bauland (Nach Flnpl Reines Wohngebiet / WR)	18 470,00	8.460,--
			Bodenwert Flst. 1589/23 (Gerundet):	8.500,--

Bodenwert Flur-Nr. 1589/18, Gemarkung Waldkraiburg

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur- Nummer	Nutzungsart	Größe 1 m ² m ² €	Wert €
3	1589/18	Erschlossenes Bauland (Nach Flnpl Reines Wohngebiet / WR)	174 470,00	81.780,--
			Bodenwert Flst. 1589/18	81.780,--
			Davon 1/8 Miteigentums- anteil (Gerundet):	10.200,--

Gesamt - Bodenwerte

der Liegenschaften Flur-Nr. **1589/15**, **1589/23** und **1/8 Miteigentumsanteil an Flur-Nr. 1589/18**, je Gemarkung Waldkraiburg:

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Größe m ²	Bodenwerte Euro
1	1589/15	120	56.400,-- €
2	1589/23	18	8.500,-- €
3	1589/18 Davon 1/8 Mit- eigentumsanteil	174	10.200,--
Gesamt- Bodenwerte		Gesamt m ² 312	75.100,-- €

Technische Bewertungsdaten

Reihenmittelhaus: Baujahr / Bezugsfertig 1977

Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND

80 Jahre – 47 Jahre = **33 Jahre RND**

PKW-Garage: Baujahr 1977

60 Jahre – 47 Jahre = **13 Jahre RND**

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

	<u>Wohnhaus</u>	<u>PKW-Garage</u>
Normale Lebensdauer	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	33 Jahre	13 Jahre

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

Allgemeine Grundsätze zur Verkehrswertermittlung

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

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

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

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

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

Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

Eine Ausnahme bilden „Denkmalschutzobjekte“ aufgrund der Erhaltungspflicht.

Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

I.) Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen auf Flur-Nr. 1589/15

Einfamilien - Reihenhäuser

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	249 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 2.12 –Mittelhaus- (Baujahrgruppe 1970-1984) bei mittlerem Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten)	625 €/m ²
Baunebenkosten 14 % von 625 €/m ²	88 €/m ²
	<u>713 €/m²</u>

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

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95
(Orte bis 30.000 Einwohner)

713 €/m² x 0,98 x 0,95 664 €/m²

Gebäudeherstellungskosten 2000:
BGF 249 m² x 664 €/m² = 165.336 €

Umrechnung auf Wertermittlungstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Baupreisindex für „Wohngebäude

insgesamt“ im November 2023 Basis

2015 = 100: 159,7 x Verkettungsfaktor

von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100

= 159,7 x 1,29418 = 206,68

Gebäudeherstellungskosten

zum Wertermittlungstichtag

165.336 € x 206,68 : 100 341.716 €

Alterswertminderung linear

Alter 47 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 33 Jahre

(80 – 33) : 80 x 100 =

= 58,75 % von 341.716 € - 200.758 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 140.958 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 %

einschließlich Alterswertminderung) + 5.638 €

Sachwert des Wohngebäudes 146.596 €

Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 146.596 €

Ermittelter Bodenwert 56.400 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 202.996 €

II.) Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

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

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn liegen für Reihenwohnhäuser zwar Marktanpassungs-Sachwertfaktoren vor. Diese aus den dem Auswertungszeitraum 2017/18 (veröffentlicht 2019) stammenden Sachwertfaktoren sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen auch nicht mehr dem aktuellen Marktgefüge.

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

Aus der u.a. daraus resultierend schwierigeren Vermarktbarkeit des Bewertungsobjektes wird nach gutachterlichem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 2 % als marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten

(202.996 € x 0,98) **marktangepassten Grundstückssachwert** von
-Gerundet **199.000 €**

III.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Abschläge wegen Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungs- und Reparaturanstau sowie Schönheitsreparaturen) basierend auf empirischen Erfahrungssätzen, und zwar nach geschätztem Beschädigungsgrad der betroffenen Bauteile am Wertanteil der Bauteile des Gesamtwertes des jeweiligen altersgeminderten Gebäudes.

Die Abschläge für Baumängel und Bauschäden sind nach ImmoWertV von dem um die Alterswertminderung gekürzten Gebäudewert vorzunehmen. Dabei dürfen die geschätzten Schadensbeseitigungskosten nicht in voller Höhe angesetzt werden, denn die für den schadhafte Gebäudeteil aufzuwendenden Kosten haben auch nur den um die bereits abgelaufene Lebensdauer gekürzten Wert.

Marktangepasster Grundstückssachwert. 199.000 €

Reihenmittelhaus

3 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 140.958,-- (gerundet)

- 4.000 €

Sachwert der Flur-Nr. 1589/15 195.000 €

=====

**Verkehrswert / Marktwert - Gerundet -
der Flur-Nr. 1589/15 Gemarkung Waldkraiburg**

**195.000 €
=====**

I.) Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen auf Flur-Nr. 1589/23

PKW-Garage

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	18 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 28.1, 28.2, 29 - Anhang Kleingaragen (ohne Baunebenkosten)	255 €/m ²
<u>Baunebenkosten 12 % von 255 €/m²</u>	<u>31 €/m²</u>
	286 €/m ²

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

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,95
(Orte bis 30.000 Einwohner)

286 €/m² x 0,98 x 0,95 266 €/m²

Gebäudeherstellungskosten 2000:
BGF 18 m² x 266 €/m² = 4.788 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag
Baupreisindex 2000 = 100,0

Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-
gebäude) im November 2023

Basis 2015 = 100: 162,0 x Verkettungsfaktor
von Basis 2015=100 auf Basis 2000=100
= 162,0 x 1,33869 = 216,87

Gebäudeherstellungskosten
zum Wertermittlungsstichtag
4.788 € x 216,87 : 100 10.384 €

Alterswertminderung linear

Alter 47 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 13 Jahre

(60 – 13) : 60 x 100 =

78,33 % von 10.384 € - 8.134 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 2.250 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 %
einschließlich Alterswertminderung) + 90 €

Sachwert der PKW-Garage 2.340 €

Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 2.340 €

Ermittelter Bodenwert 8.500 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 10.840 €

II.) Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

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

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn liegen für Garagengebäude keine Marktanpassungs-Sachwertfaktoren vor.

Daher wird nach gutachterlichem Ermessen kein Marktanpassungsabschlag vorgenommen.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten
(10.840 € x 1,00) **marktangepassten Grundstückssachwert** von
-Gerundet **10.800 €.**

III.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Abschläge wegen Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungs- und Reparaturanstau sowie Schönheitsreparaturen) basierend auf empirischen Erfahrungssätzen, und zwar nach geschätztem Beschädigungsgrad der betroffenen Bauteile am Wertanteil der Bauteile des Gesamtwertes des jeweiligen altersgeminderten Gebäudes.

Die Abschläge für Baumängel und Bauschäden sind nach ImmoWertV von dem um die Alterswertminderung gekürzten Gebäudewert vorzunehmen. Dabei dürfen die geschätzten Schadensbeseitigungskosten nicht in voller Höhe angesetzt werden, denn die für den schadhafte Gebäudeteil aufzuwendenden Kosten haben auch nur den um die bereits abgelaufene Lebensdauer gekürzten Wert.

Marktangepasster Grundstückssachwert.	10.800 €
--	-----------------

Garagengebäude

5 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 2.250,- (gerundet)

-	<u>100 €</u>
---	--------------

Sachwert der Flur-Nr. 1589/23

10.700 €

=====

Verkehrswert / Marktwert

10.700 €

der Flur-Nr. 1589/23 Gemarkung Waldkraiburg

=====

Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 1589/15, Gemarkung Waldkraiburg

Allgemeines Ertragswertverfahren

(nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Reihenmittelhaus

Mit einer anrechenbaren Wohnfläche von

100,41 m² a` € 8,50 x 12 € 10.242,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) € 10.242,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 26 % - € 2.663,--
(aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 20 % und
Mietausfallwagnis 4 % = 26 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV) € 7.579,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

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

€ 56.400,-- x 3,0
100 - € 1.692,--

Jährlicher Gebäudereinertrag **€ 5.887,--**

=====

Kapitalisierung des Reinertrages mit 3,0 %

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

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn liegen für Reihen-
wohnhäuser zwar Liegenschaftszinssätze vor. Diese aus den dem Auswertungs-
zeitraum 2017/18 (veröffentlicht 2019) stammenden Liegenschaftszinssätze
sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen auch nicht mehr dem aktuellen
Marktgefüge.

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

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

Gebäudeertragswert – Wohnhaus

€ 5.887,-- x 20,77 bei Restnutzungsdauer
von 33 Jahren und 3,0 % Abzinsung € 122.273,--

Bodenwert € 56.400,--

Vorläufiger Ertragswert **€ 178.673,--**

abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte
Wertminderung wegen Reparaturanbau auf
Grund bestehender Baumängel und Schäden - € 4.000,--

Ertragswert der Flur-Nr. 1589/15 **€ 174.673,--**

=====

PKW-Garage

PKW-Garage mit einer Nutzfläche von

15,29 m²; Monatliche € 50,-- x 12

€ 600,--

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

€ 600,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 21 % -

€ 126,--

(aufgegliedert in Verwaltungskosten 1 %, Instandhaltung 16 % und
Mietausfallwagnis 4 % = 21 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 474,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

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

€ 8.500,-- x 3,0

100

- € 255,--

Jährlicher Gebäudereinertrag

€ 219,--

=====

Kapitalisierung des Reinertrages mit 3,0 %

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

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn liegen für Garagen-
gebäude keine Liegenschaftszinssätze vor.

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

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

Gebäudeertragswert – PKW-Garage

€ 219,-- x 10,63 bei Restnutzungsdauer
von 13 Jahren und 3,0 % Abzinsung

€ 2.328,--

Bodenwert

€ 8.500,--

Vorläufiger Ertragswert

€ 10.828,--

abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte
Wertminderung wegen Reparaturanbau auf
Grund bestehender Baumängel und Schäden

- € 100,--

Ertragswert der Flur-Nr. 1589/23

€ 10.728,--

=====

Die Ertragswertermittlungen wurden nur hilfsweise und zum Zwecke der Gegen-
überstellung (Plausibilität) zum Sachwert vorgenommen. Die in Ansatz gebrach-
ten Mietwerte sind fiktiv.

Rechte in der „Zweiten Abteilung“ des Grundbuches

von Waldkraiburg Band 96 Blatt 2863

Bewertungsmethodik nach der einschlägigen Fachliteratur:

- 1.) „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“
von „Kröll/Hausmann/Rolf“ (5. umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015).
- 2.) „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“
von „Prof. Kleiber/Prof. Simon“ – Bundesanzeiger-Verlag
(7. vollständig neu bearbeitete Auflage 2012).
- 3.) „Wertermittlung von Grundstücken“ von „Simon/Gilich“ (6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2012).
- 4.) „Grundstückswertermittlung“ Trainingshandbuch von „Tillmann/Kleiber“
(2. aktualisierte Auflage 2014).
- 5.) „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV von „Prof. Kleiber/Dr. Fischer/Prof. Simon“ – Bundesanzeiger-Verlag
(8. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017).

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

Beurteilung dieser Rechte:

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

Nach Auffassung der o.g. einschlägigen Fachliteratur begründet die Belastung mit Grunddienstbarkeiten (Geh-/Fahrt-, Wege-, Quellfassungs-, Wasserentnahme-, Leitungsleitungsrechte usw.) für das jeweils dienende Grundstück einen Minderwert nur, wenn eine bedeutungsvolle Nutzungsbeschränkung oder ein Ertragsausfall bestehen.

Anmerkung zu Leitungsrechten

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

Lfd.Nr. 1 (Lastend an BVNr. 1, 2, 3)

„Starkstromleitungs- und Begehungsrecht“

für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 800 Gem. Waldkraiburg

Wertminderung wegen des o.g. Starkstromleitungsrechtes

Aufgrund der Sicherung der Grundstückerschließung liegt eine Nutzungsbeeinträchtigung nicht vor.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für das bestehende „Starkstromleitungsrecht“ in **Abt. II Nr. 1** ein Erinnerungswert von **€ 100,--** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 2 (Lastend an BVNr. 1, 2, 3)

„Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht“

für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1166 Gem. Fraham

Wertminderung wegen des o.g. Frischwasserleitungsrechtes

Aufgrund der Sicherung der Grundstückerschließung liegt eine Nutzungsbeeinträchtigung nicht vor.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für das bestehende „Frischwasserleitungsrecht“ in **Abt. II Nr. 2** ein Erinnerungswert von **€ 100,--** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 3 (Lastend an BVNr. 1, 2, 3)

„Abwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht“

für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1169/2 Gem. Waldkraiburg

Wertminderung wegen des o.g. Abwasserleitungsrechtes

Aufgrund der Sicherung der Grundstückerschließung liegt eine Nutzungsbeeinträchtigung nicht vor.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für das bestehende „Abwasserleitungsrecht“ in **Abt. II Nr. 3** ein Erinnerungswert von **€ 100,--** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 4 (Lastend an BVNr. 1, 2, 3)

„Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungs- und Wächterkontrollanlagenrecht“ für Deutsche Telekom AG, Bonn

Wertminderung wegen der o.g. Rechte

Aufgrund der Sicherung der Grundstückerschließung liegt eine Nutzungsbeeinträchtigung nicht vor.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für die o.g. bestehenden „Rechte“ in **Abt. II Nr. 4** ein Erinnerungswert von **€ 100,--** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 5, 6, 7, 8 (Lastend an BVNr. 1, 2)

„Geh- und Fahrrechte“

für die Flurst. 1589/10, 1589/11, 1589/12, 1589/13

Wertminderung der Flurstücke 1589/15 und 1589/23 wegen der o.g. Geh- und Fahrrechte

Das Wegerecht ist ein Nutzungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit. Es belastet das dienende Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks, dass diesem die Befugnis zur Benutzung (zum Befahren und Begehen) zusteht. Das Wegerecht ist als beschränktes dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks und schränkt die freie Verfügbarkeit des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, als er etwas zu dulden hat. Die Beeinträchtigungen (Nutzungseinschränkung) sind i.d.R. üblicherweise auf die Wegerechtsfläche beschränkt.

Die Ausübung der o.g. Geh- und Fahrrechte über die dienenden Grundstücke ist in der Praxis nicht möglich, da es sich um bebaute Liegenschaften handelt, die völlig abseits der herrschenden Grundstücke liegen und daher eine Zuwegung zu den herrschenden Grundstücken über die dienenden Grundstücke nicht möglich ist, da keine besteht (siehe auch beigefügten Lageplan).

Im Übrigen sind die herrschenden Grundstücke nur über einen Privatweg auf Flur-Nr. 1589/17 befahrbar.

Eine Nutzungseinschränkung für die dienenden o.g. Grundstücke ist daraus resultierend nicht gegeben, daher ist auch keine Wertminderung ermittelbar.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für die o.g. **vier** bestehenden „Rechte“ in **Abt. II Nr. 5, 6, 7 und 8** ein Erinnerungswert von **jeweils € 100,-- (Gesamt € 400,--)** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 9, 10, 11, 12 (Lastend an BVNr. 1, 2)

„Abwasserkanal-Mitbenützungsrechte“

für die Flurst. 1589/10, 1589/11, 1589/12, 1589/13

Wertminderung wegen des o.g. Abwasserleitungsrechtes

Nach dem aktuellen Spartenplan für die Abwasserentsorgung der Stadtwerke Waldkraiburg sind die dienenden Grundstücke vom Abwasserleitungsverlauf nicht betroffen, da dieser Leitungsverlauf in dem Privatweggrundstück Flur-Nr. 1589/17 liegt.

Eine Nutzungseinschränkung für die dienenden o.g. Grundstücke ist daraus resultierend nicht gegeben, daher ist auch keine Wertminderung ermittelbar.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für die o.g. **vier** bestehenden „Rechte“ in **Abt. II Nr. 9, 10, 11 und 12** ein Erinnerungswert von **jeweils € 100,-- (Gesamt € 400,--)** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 13, 14, 15, 16 (Lastend an BVNr. 1, 2)

„Mitbenützungsrechte am Abwasserkanal und der Klär-/Versitzgrube“

für die Flurst. 1589/10, 1589/11, 1589/12, 1589/13

Wertminderung wegen des o.g. Abwasserleitungsrechtes

Nach dem aktuellen Spartenplan für die Abwasserentsorgung der Stadtwerke Waldkraiburg sind die dienenden Grundstücke vom Abwasserleitungsverlauf nicht betroffen, da dieser Leitungsverlauf in dem Privatweggrundstück Flur-Nr. 1589/17 liegt.

Eine Nutzungseinschränkung für die dienenden o.g. Grundstücke ist daraus resultierend nicht gegeben, daher ist auch keine Wertminderung ermittelbar.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für die o.g. **vier** bestehenden „Rechte“ in **Abt. II Nr. 13, 14, 15 und 16** ein Erinnerungswert von **jeweils € 100,-- (Gesamt € 400,--)** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 17, 18, 19, 20 (Lastend an BVNr. 3)

„Geh- und Fahrtrechte“

für die Flurst. 1589/4, 1589/14, 1589/15, 1589/16

Wertminderung der Flur-Nr. 1589/18 wegen der o.g. Geh- und Fahrtrechte

Das Wegerecht ist ein Nutzungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit. Es belastet das dienende Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks, dass diesem die Befugnis zur Benutzung (zum Befahren und Begehen) zusteht. Das Wegerecht ist als beschränktes dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks und schränkt die freie Verfügbarkeit des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, als er etwas zu dulden hat. Die Beeinträchtigungen (Nutzungseinschränkung) sind i.d.R. üblicherweise auf die Wegerechtsfläche beschränkt.

Die Ausübung der o.g. Geh- und Fahrtrechte über das dienende Grundstück Flur-Nr. 1589/18 erübrigt sich, da alle herrschenden Grundstücke nach aktuellem Grundbuchstand anteilig Miteigentümer des dienenden Grundstückes sind.

Eine Nutzungseinschränkung für das dienende o.g. Grundstücke ist daraus resultierend nicht gegeben, daher ist auch keine Wertminderung ermittelbar.

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für die o.g. **vier** bestehenden „Rechte“ in **Abt. II Nr. 17, 18, 19 und 20** ein Erinnerungswert von **jeweils € 100,-- (Gesamt € 400,--)** für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 21 und 22 (Lastend an BVNr. 1)

„Mitbenützungsrechte an den Frischwasser-, Abwasser- und Stromleitungen“

für die Flur-Nr. 1589/14 und 1589/4

Wertminderung wegen der o.g. Frischwasser-, Abwasser- und Stromleitungsrechte

Aufgrund der Sicherung der Grundstückerschließung der bestehenden Reihenhausanlage (privat interne Verteilung) liegt eine Nutzungsbeeinträchtigung nicht vor (siehe auch aktuelle Spartenpläne der Stadtwerke Waldkraiburg).

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für die o.g. bestehenden

„Rechte“ in **Abt. II Nr. 21 und 22** ein Erinnerungswert von

jeweils € 100,-- (Gesamt € 200,--) für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 24 (Lastend an BVNr. 3/zu 2 = Flur-Nr. 1589/18)

„Erdgasleitungsrecht“ für die Erdgas Südbayern GmbH (ESB), München

Wertminderung wegen des Erdgasleitungsrechtes

Nach dem aktuellen Spartenplan für die Erdgasleitung der Energienetze Bayern ist das dienende Grundstück Flur-Nr. 1589/18 vom Erdgasleitungsverlauf nicht betroffen, da der Leitungsverlauf in dem Privatweggrundstück Flur-Nr. 1589/17 liegt. Der Urkundenleitungsplan entspricht somit nicht dem aktuellen Erdgasleitungs- bzw. -spartenplan der Energienetze Bayern GmbH.

Eine Nutzungseinschränkung für das dienende o.g. Grundstück ist daraus resultierend nicht gegeben, daher ist auch keine Wertminderung ermittelbar. Im Übrigen hat das Bewertungsobjekt „Von-der-Tann-Straße 60“ derzeit keinen Erdgasanschluss

Vorsorglich wird nach sachverständigem Ermessen für das o.g. bestehende

„Recht“ in **Abt. II Nr. 24** ein Erinnerungswert von **€ 100,--**

für angemessen erachtet.

Lfd.Nr. 27 (Lastend an BVNr. 3 = Flur-Nr. 1589/18)

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtungs- und Unterhaltungsrecht: Fernwärmeversorgungs- und LWL-Leitungen samt Steuerkabel)“
für die Stadtwerke Waldkraiburg GmbH

Wertminderung wegen des Fernwärmeversorgungsleitungsrechts

Eine Bewertung dieses Rechtes erfolgt nicht, da dieses Recht nach dem Zwangsversteigerungsvermerk in das Grundbuch eingetragen worden ist.

Im Übrigen hat das Bewertungsobjekt „Von-der-Tann-Straße 60“ derzeit keinen Fernwärmeanschluss.

Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem einzuwertenden Reihenwohnanwesen „Von-der-Tann-Straße 60“ auf Flur-Nr. **1589/15**, sowie dem Garagengrundstück Flur-Nr. **1589/23** und dem Hofraumgrundstück Flur-Nr. **1589/18**, je der Gemarkung Waldkraiburg handelt es sich um Objekte, die in erster Linie für den Eigenbedarf bestimmt sind und bei denen nach der einschlägigen Fachliteratur und der ImmoWertV für die Verkehrswertfestsetzung primär der Sachwert maßgeblich ist. Die Ertragswerte sind sekundär. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Folge von Angebot und Nachfrage, der Beschaffenheit und des baulichen Zustandes der Gebäude sowie aller anderen den Verkehrswert beeinflussenden Umstände und Wertparameter schätze ich am 14. März 2024, ausgehend vom marktangepassten Sachwert, den **Gesamt-Verkehrswert / Marktwert** des Reiheneckhauseigentums Flur-Nr. **1589/15**, der Garagenliegenschaft Flur-Nr. **1589/23** und **1/8 Miteigentumsanteil** an dem Hofraumgrundstück Flur-Nr. **1589/18**, je der Gemarkung Waldkraiburg (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

€ 215.900,--

(in Worten: Zweihundertfünfzehntausendneunhundert Euro).

Einzel-Verkehrswerte:

Grundbuch von Waldkraiburg Band 96 Blatt 2863

<u>Lfd.BV.Nr.</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Verkehrswert</u>
1	1589/15	Reihenhaus	€ 195.000,--
2	1589/23	PKW-Garage	€ 10.700,--
3 zu 2	1589/18	1/8 Miteigentumsanteil an der Hofraumfläche	€ 10.200,--
Gesamt-Verkehrswert			€ 215.900,-- =====

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

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

Mühldorf, den 14. März 2024

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS

