

Manfred Baumgartner

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Hauptbüro Mühldorf
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Tel.: 08631/2020 / Fax 15591

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Grundstückssachverständiger BDGS

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Zweibüro Passau
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Funk: 0174/5977755

Gutachten

(nur auszugsweise veröffentlicht - vollständiges Gutachten mit allen Anlagen und Bildern ist bei Bedarf bei Gericht schriftlich unter Angabe Post-Anschrift anzufordern)

für das **Einfamilienwohnhaus** mit gewerblichen Büroräumen im KG sowie PKW-Doppelgarage in **84453 Mühldorf a. Inn** (Ortsteil Hölzling), Halfeldweg **4**, auf Flur-Nr. **204/8**, Gemarkung Hart

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

in Sachen

AZ K 12/24

wegen

Zwangsversteigerung

Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 24. März 2025

Dieses Gutachten vom 24. März 2025 umfasst 32 Seiten und Anlagen

Anlagen

3 Lageplanunterlagen
4 Luftbilder
4 Ortsplanauszüge
1 Flächennutzungsplanauszug
3 Ortsabrundungssatzungsauszüge
12 Bauplanunterlagen
28 Fotofarbkopien

1. Ausfertigung

Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss vom 23.10. 2024 bzw. mit Schreiben vom 25.10. 2024 (AZ **K 12/24**) beauftragt, für die vorbezeichnete Liegenschaft Flur-Nr. **204/8** der Gemarkung Hart, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Eine Ortsbesichtigung mit Aufmessungen erfolgte am 19. Februar 2025 im Beisein der Eigentümer.

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 Flächennutzungs- und Baulinienplan sowie Auskünfte der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) Mühldorf a. Inn und 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 Hart
Gemarkung Hart
Blatt **505**

Erste Abteilung - Eigentümer -

Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

Lfd.BV.Nr.	Flur-Nr.	Bezeichnung	Größe/m ²
4	204/8	Hölzling, Hallfeldweg 4, Gebäude- und Freifläche	708 m ² =====

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

- 1 4 Am Anteil Abt. I/1.1 (.....):
Auflassungsvormerkung für
gemäß Bewilligung vom 03.03.2023 UVZ-Nr. J 404/2023
Notar; eingetragen am 09.03.2023.
- 2 4 Am Anteil Abt. I/1.1 (.....):
Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn,
AZ: IN 75/23); eingetragen am 14.08.2023.
- 3 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf
a. Inn, AZ: **K 12/24**); eingetragen am 08.07.2024.

Art der Nutzung

Flur-Nr. 204/8: Einfamilienwohnhaus mit gewerblichen Büroräumen im KG
sowie unterkellerter Doppelgarage und Garten.

Grenzen

Beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühl-
dorf am Inn, wurde geprüft, ob das zu bewertende Grundstück innerhalb seiner
Grenzen bebaut ist; Grenzüberbauungen vom Bewertungsgrundstück Flst. **204/8**
auf Nachbargrundstücke konnten nicht festgestellt werden.

Von dem östlich an das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. 204/8 angrenzenden Nach-
bargrundstück Flur-Nr. 204/9 besteht eine geringfügige Grenzüberbauung auf
Flur-Nr. 204/8.

Nach Auskunft des Vermessungsamtes können exakte Feststellungen von Über-
bauten allerdings nur durch örtliche Bestandsaufnahmen durch das Vermessungs-
amt ermittelt werden.

Grundstückszustand, Zuschnitt, Lage

Beschaffenheit, Gestalt:

Die einzuwertende Liegenschaft Flur-Nr. **204/8** der Gemarkung Hart befindet sich
in dem östlichen Ortsteil „Hölzling“ der Stadt Mühl-
dorf a. Inn und weist eine
Größe von 708 m² auf.

Der nord-/nordöstliche Grundstücksbereich ist mit einem voll unterkellerten Ein-
familienwohnhaus in der Bauweise E + 1 aus dem Jahre 2007 bebaut.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei gewerbliche Büroräume, die über die
westliche Kelleraußentreppe separat begehbar sind. Das mittels Ausziehtreppe
erreichbare Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient als
reiner Speicher.

An die Ostseite des Wohnhauses ist eine, ebenfalls 2007 errichtete, unter-
kellerte Doppelgarage angebaut. Zwischen Wohnhaus und Garagengebäude
bestehen im Erd- und Kellergeschoss Verbindungszugänge.

Das Wohnanwesen Flur-Nr. **204/8** grenzt im Osten und Süden an nachbarliche
Wohngebäude sowie im Norden und Westen an die öffentliche Straße „Hall-
feldweg“. Nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein älteres Mehr-
familienhaus (Wohnblock) aufstehend.

Der unbebaute südöstliche Grundstücksteil der Bewertungsliegenschaft Flur-
Nr. **204/8** bildet im Nord-/Nordosten Hauszugang mit Hofraum und Garagenzu-
fahrt sowie im Süden und Westen reines Gartenland.

Zu erschließen ist diese Liegenschaft über den westlich und nördlich direkt
anliegenden Hallfeldweg.

Die Entfernung zum Stadtplatz der Kreisstadt Mühl-
dorf a. Inn beträgt ca. 4 km.

Die genaue geometrische Form des Gesamtgrundstücks Flur-Nr. **204/8** ist aus den
beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auf Grund der das Grundstück umschließenden
Grenzen ergibt sich hier eine rechteckige Form, wobei die nordwestliche Ecke
„abgerundet“ ist. Das gegenständliche Bewertungsgrundstück erstreckt sich längs
von Ost nach West, hier beträgt die maximale Ausdehnung ca. 34 m. Die Grund-
stückstiefe in Richtung Nord nach Süd beträgt maximal ca. 21 m.

Die westlichen, sowie die nördlichen Grundstücksgrenzen liegen direkt an öffentlicher Fläche (Hallfeldweg) an. Im Süden grenzt ein bebautes Nachbargrundstück (Flur-Nr. 204/5) und im Osten ebenso ein bebautes Nachbargrundstück (Flur-Nr. 204/9) an das Bewertungsobjekt an.

Ab der südwestlichen Grundstücksecke verläuft die südliche Grundstücksgrenze linear und einteilig mit einer Länge von ca. 34 m Richtung der südöstlichen Grundstücksecke. Die östliche Grundstücksgrenze verläuft ab hier auch linear und einteilig mit einer Länge von ca. 21 m Richtung Norden bzw. Richtung nordöstlicher Grundstücksecke. Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft ab der nordöstlichen Grundstücksecke Richtung Westen, nahezu parallel zur südlichen Grundstücksgrenze, mit einer Länge von circa 30 m und knickt dann kurz Richtung Südwesten ab, sie ist zweigeteilt. Die westliche Grundstücksgrenze verläuft ab der südwestlichen Grundstücksecke Richtung Norden, nahezu parallel zur östlichen Grundstücksgrenze, mit einer Länge von ca. 17 m und knickt dann kurz Richtung Nordosten ab, auch sie ist zweigeteilt.

Die aufstehenden Gebäude sind im nordöstlichen Teil des Bewertungsgrundstücks situiert, dadurch ist vor allem im westlichen und südlichen Teil des Grundstücks, Gartenland mit aufstehendem Bewuchs gegeben.

Lage des Bewertungsgrundstücks

Das einzuwertende Grundstück Flur-Nr. **204/8** ist zugehörig dem Ortsteil Hölzling der Stadt Mühldorf a. Inn. Der Ortsteil Hölzling liegt unweit östlich des Stadtgebiets von Mühldorf, er ist zweigeteilt, zumal durch diesen die Gemeindegrenze verläuft. Der östliche Teil des Ortsteils ist zugehörig dem Gemeindegebiet von Töging am Inn.

Vom Rathaus – Stadtplatz Mühldorf am Inn – ist das Bewertungsgrundstück wie folgt zu erreichen: zunächst verlässt man den Stadtplatz Richtung Südosten, durch das Altöttinger Tor, fährt weiter auf der Brückenstraße und biegt dann nach links in die Friedhofstraße ein (ca. 500 m ab Rathaus). Der Friedhofstraße folgt man grob Richtung Nordosten, vorbei am Stadtwall, der Krankenhausstraße, dem Friedhof, bis zur Einmündung in die Ahamer Straße (ca. 1 km ab Rathaus).

Den dortigen Kreisverkehr verlässt man rechts (1. Ausfahrt) und gelangt damit auf die Ahamer Straße, welche zunächst nach Westen hin verläuft und sich später, schon außerhalb des Orts, weiter als Mitterfeldweg, grob nach Nordosten hin schlängelt. Man passiert das Freibad, überquert die Bahnlinie Mühldorf – Freilassing, und erreicht schließlich die Töginger Straße, in die man nach rechts einbiegt (ca. 3,2 km ab Rathaus). Der Töginger Straße folgt man nur kurz Richtung Westen, ca. 200 m, man biegt nach links ab, in den hier von Norden her einmündenden Hallfeldweg. Nach ca. 70 m weitet sich der Hallfeldweg in einen sog. Wendehammer auf, welcher sich hier rechteckig nach Norden weiter erstreckt, zudem wendet sich der Hallfeldweg hier auch nach Westen.

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. **204/8** liegt hier genau im Bereich der Rechtskurve mit seinen nordwestlichen Grundstücksecken an. Es ist sozusagen zweiseitig vom Hallfeldweg umgeben und an diesen direkt angrenzend. Ab dem Stadtplatz sind es ca. 3,6 km Entfernung, man benötigt hierzu circa 7 – 10 Autominuten. Eine Alternative wäre den Kreisverkehr an der Ahamer Straße Richtung Nordwesten zu verlassen, um dann nach rechts, in die einmündende Töginger Straße abzubiegen.

Das unmittelbare Umfeld des Bewertungsgrundstücks Flur-Nr. **204/8** ist gekennzeichnet durch Grundstücke mit aufstehenden Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern, sowie zugehörigen Nebengebäuden. Im weiteren Umfeld sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Denkmalschutz

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. **204/8** der Gemarkung Hart stehen nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung (Bauamt) sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn nicht unter Denkmalschutz (Kein Einzeldenkmal) und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

Das voll erschlossene Grundstück Flur-Nr. **204/8** der Gemarkung Hart ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Ferner besteht für den Ortsteil Hölzling der Stadt Mühldorf a. Inn eine Ortsabrundungssatzung.

Die Baugenehmigung wurde gemäß § 34 Baugesetzbuch-BauGB- erteilt.

Lagemerkmale des Ortes:

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

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

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

Mit seiner Fläche von rund 29,42 km² dehnt sich Mühldorf in Ost-West-Richtung circa 6 km, in Nord-Süd-Richtung etwa 5,5 km aus.

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

Wirtschaft und Infrastruktur:

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

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

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

80 % der Mühldorfer Betriebe werden zum Dienstleistungssektor gezählt, weniger als 1 % entfallen auf die Land- und Forstwirtschaft. In der Stadt befinden sich alle öffentlichen Behörden des Landkreises Mühldorf. Im Umkreis von 30 km um die Stadt leben etwa 300.000 Personen. Vom Bahnhof Mühldorf aus pendeln täglich circa 14.000 Menschen Richtung München.

Verkehr:

Mühldorf am Inn liegt zwischen Landshut und Rosenheim ca. 78 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München, 99 Kilometer südwestlich von Passau und 65 Kilometer nordwestlich von Salzburg. Mühldorf bildet den Schnittpunkt der Hauptverkehrswege östlich von München, der A 94, der Staatsstraße 2092, 2352 und 2550, sowie der B 299.

Im Bahnhof Mühldorf treffen die Bahnstrecken München – Simbach, Rosenheim – Mühldorf, Mühldorf – Pilsting und Mühldorf – Freilassing zusammen. Es bestehen Zugverbindungen in acht Richtungen, nach München, Rosenheim, Traunstein, Freilassing / Salzburg, Burghausen, Simbach am Inn, Passau und Landshut, die den Linienstern Mühldorf bilden, dieser wird von der Südostbayernbahn betrieben. Am Güterbahnhof Mühldorf werden täglich ca. 800 Güterwagen abgefertigt. Der öffentliche Personennahverkehr besteht aus vier Linien im Stadtbereich und 16 Linien ins Mühldorfer Umland.

Drei Kilometer nördlich der Kreisstadt liegt der Flugplatz Mühldorf, welcher vor allem der Sportfliegerei dient, aber auch der geschäftlichen Nutzung. Der Großflughafen München Erding ist ca. 72 Kilometer entfernt, der Salzburger Flughafen ca. 75 Kilometer.

Bildung:

In Mühldorf gibt es eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen aus den verschiedensten Bereichen. Dazu gehören mehrere Grundschulen, Hauptschule, Berufsschulen und Gymnasium. Es gibt eine Außenstelle der Beruflichen Oberschule Altötting, des weiteren eine private Wirtschaftsschule, sowie ein Förderschule. Die Fakultät für Sozialwissenschaften am Campus Mühldorf am Inn, zugehörig der Technischen Hochschule Rosenheim, ist vor Ort. Weiters sind vor Ort die Volkshochschule, eine Akademie der IHK, sowie ein Bildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer. Weiterhin verfügt Mühldorf über eine Fachakademie für Sozialpädagogik und eine städtische Musikschule. Es sind ca. 14 Einrichtungen zur Kinderbetreuung vorhanden. Überdies existieren die Stadtbücherei sowie Pfarrbüchereien.

Sonstiges:

In Mühldorf gibt es ein Freibad, ein Hallenbad, eine Kunsteisbahn und eine Trabrennbahn, etc.. Zahlreiche Vereine unterschiedlichster Art sind vor Ort. Mühldorf verfügt über mehrere praktische Ärzte und Fachärzte aus den verschiedensten Fachgebieten. Die Kreisklinik Mühldorf (Krankenhaus) ist vor Ort, das Innklinikum Haag ist im westlichen Landkreis. Übliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich zentrumsnah vor Ort oder auch im Bereich der Ortsteile.

Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf am Inn
Höhe über NN :	384 m ü. NHN
Gemeindegröße:	29,42 km ²
Einwohnerzahl:	ca. 23.000
Bevölkerungsdichte:	743 Einwohner / km ²
Stadtgliederung:	16 Gemeindeteile

Inventar / Bewegliche Gegenstände

Die im Wohnhaus im Erdgeschoss befindliche Einbauküche ist nach Angabe ca. 17 Jahre alt und bleibt daher ohne Wertansatz.

Die beweglichen Inventargegenstände der zwei gewerblich vermieteten Büroräume im Kellergeschoss sind Eigentum der Mietpartei.

Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen

Die an der Nordseite am Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **204/8** direkt vorbeiführende öffentliche Straße ist ausgebaut, asphaltiert, einseitig mit einem Gehweg sowie mit Straßenbeleuchtung versehen, weist im Norden und Osten jeweils einen Wandehammer auf und endet im Osten als Sackgasse.

Es handelt sich hierbei um den „Hallfeldweg“.

Das Wohnanwesen „Hallfeldweg 4“ ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Erdgas und Strom sowie Telefon angeschlossen.

Erschließung/Erschließungskosten

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

Wohnwert / Vermietbarkeit

Ruhiger Wohncharakter; Sehr guter Wohnwert; Normal gute Vermietbarkeit, Grundrissanordnung und insbesondere die gehobenen Ausstattungsmerkmale erfüllen zeitgemäß moderne wohnfunktionale Bedürfnisse.

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

Terrasse nach Süden orientiert, PKW-Garagen vorhanden;

Parkmöglichkeiten auf Grundstück und entlang der Straße.

Keine Prestigewohngegend mit Villengebiet, aber Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr (Anliegerstraße); Fehlende Infrastruktur (keine Einkaufsmöglichkeit für Bedürfnisse des täglichen Bedarfs in der Nähe, unzureichend öffentliche Verkehrsmittel, keine Nähe zu Erholungsgebieten oder Sportstätten).

Grundrisse: Wohngebäude, Garagengebäude

Das Wohngebäude ist vollständig unterkellert. Es hat Erd- und Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Aufstehend ist ein Walmdach.

Das ans Wohngebäude östlich angebaute Garagengebäude ist ebenso vollständig unterkellert. Es hat Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss mit aufstehendem Walmdach.

Kellergeschoss Wohngebäude, Garagengebäude:

Von außen zu begehen ist das Kellergeschoss des Wohnhauses über die westlich angeordnete Außentreppe mit großem „Lichtschacht“. Man betritt den Gebäudemittig liegenden Flur, welcher sich hier längs nach Osten erstreckt und sich nach Norden hin zur Geschosstreppe (Treppenraum) wendet.

Das Kellergeschoss ist auch über die mittig an der nördlichen Gebäudefassade anliegende Geschosstreppe KG – EG zu erreichen.

Vom Flur aus ist der an der nordwestlichen Gebäudeecke situierte Büroraum 1 zu begehen, sowie der Büroraum 2, welcher an der südwestlichen Gebäudeecke situiert ist. An der südlichen Fassade schließt sich diesem Büroraum 2 der Heizraum an, sowie ein weiterer Keller, gelegen an der südöstlichen Gebäudeecke. Heiz- und Kellerraum sind vom Flur aus zu begehen. Über den Kellerraum sind die beiden Garagenkellerräume zu erreichen. An der nördlichen Gebäudefassade schließen sie sich dem Büroraum 1 der Treppenraum an, sowie ein Waschraum, letzterer situiert an der nordöstlichen Gebäudeecke. Nördlich des Flures, sowie vor dem Treppenraum liegend (teilweise unterhalb der Geschosstreppe), befindet sich ein WC-/Duschraum.

Erdgeschoss Wohngebäude, Garagengebäude:

Der Hauszugang des Wohngebäudes befindet sich an der nordöstlichen Fassade des Garagengebäudes. Man betritt zunächst einen kleinen Windfang, situiert im Garagengebäude, um dann über diesen zum Flur im Wohngebäude zu gelangen. Auch ist dieser Windfang vom Garagengebäude selbst aus zu begehen. Der Flur erstreckt sich Gebäudemittig nach Westen, bis hin zum Wohnzimmer, welches an der nordwestlichen Gebäudeecke anliegt.

An der nordöstlichen Gebäudeecke angefügt ist ein WC, welches vom Flur aus zu begehen ist. Hier anschließend liegt ein Abstellraum an, sowie die Geschosstreppe hoch zum Obergeschoss. Folgend ist hier der Kellerabgang, vom Flur aus begehbar, mit der Geschosstreppe zum Kellergeschoss. Anschließend folgt das vorbeschriebene Wohnzimmer.

An der südwestlichen Gebäudeecke liegt die Küche mit Essbereich an. Über Küche und Wohnzimmer ist der gegenüber der südlichen und westlichen Gebäudefassade vorgebaute Wintergarten zu erreichen, ansonsten sind alle Räume im Erdgeschoss vom Flur aus zu betreten.

Die Garage ist von Norden über zwei Garagentore zu begehen / zu befahren. Die Garage beinhaltet den vorbeschriebenen Windfang, über diesen ist der Garagenraum als auch das Erdgeschoss im Wohngebäude zu betreten. Ansonsten ist die Garage räumlich nicht unterteilt. Über eine Tür an der südlichen Garagenfassade ist der südliche Grundstücksteil, mit Freiterrasse und Garten, erreichbar. Die östliche Garagenfassade steht auf der östlichen Grundstücksgrenze auf.

Obergeschoss Wohngebäude:

Das Obergeschoss ist über die an der nördlichen Gebäudefassade mittig anliegenden Geschosstreppe zu begehen, man erreicht hier den Gebäudemittig liegenden Flur. Ein Gästezimmer ist an der nordwestlichen Gebäudeecke situiert, ein Kinderzimmer an der südwestlichen Gebäudeecke, beide Zimmer sind vom Flur (Treppenraum) aus zu begehen. Das Schlafzimmer (Eltern) ist an der südöstlichen Gebäudeecke gelegen, es ist ebenso vom Flur aus zu erreichbar. An der nordöstlichen Gebäudeecke ist ein Bad / WC vorhanden, dieses ist vom Schlafzimmer aus begehbar. Zwischen Schlafzimmer und Kinderzimmer, vom Flur aus zu begehen, ist ein WC-/Duschraum an der südlichen Gebäudefassade gelegen, vorhanden. Bis auf das Bad sind sämtliche Räume vom Flurbereich (Treppenraum) aus erreichbar.

Dachgeschoss Wohngebäude:

Das Dachgeschoss ist über eine Auszugstreppe vom Flur im Obergeschoss aus begehbar. Es ist räumlich nicht unterteilt und wird als Speicher genutzt.

Dachgeschoss Garagengebäude:

Das Dachgeschoss ist über eine Auszugstreppe vom Garagenraum aus erreichbar. Es ist räumlich nicht unterteilt und wird als Speicher genutzt.

Fassaden: Wohngebäude, Garagengebäude

Wohngebäude - Nordfassade:

Verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt, davor drei Lichtschächte. Im Erdgeschoss links zwei stehende Fensterelemente, ebenso im Obergeschoss, etwa Gebäudemittig großes, stehendes Fensterelement (Treppenhaus). Dacheindeckung mittels Pfannen, Dachvorsprung, ca. 80 cm, unterseitig waagrecht verkleidet. Kamin über First hinweg austretend. Dachentwässerung über Dachrinne, sowie an beiden Gebäudeecken Standrohre.

Wohngebäude-Westfassade:

Verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Außenseitiger Kellerabgang mit „dreiseitiger Einfassung“, gleichzeitig Lichtschacht. Im Bereich Kellergeschoss Zugangstür, beidseits dieser je ein Fensterelement. Im Bereich Erdgeschoss zwei liegende Fensterelemente, darüber im Obergeschoss zwei Fenstertürelemente mit franz. Balkon. Rechts ein stehendes Fensterelement. Im Bereich rechter Fassadenteil vorgebauter, gegenüber der Fassade vorspringender Wintergarten im Erdgeschoss. An dessen nördlicher Fassade, ein stehendes Fensterelement, an dessen westlicher Fassade ein großes, zweigeteiltes Fenstertürelement. Dacheindeckung mittels Pfannen, Dachvorsprung, ca. 80 cm, unterseitig verkleidet (Hauptfassade, sowie Fassade Wintergarten. Dachentwässerung über Dachrinnen, im Bereich Wintergarten links ein Standrohr.

Wohngebäude-Südfassade:

Verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Im Erdgeschoss ein stehendes Fensterelement. Im Obergeschoss rechts ein Fenstertürelement mit franz. Balkon, sowie drei stehende, gleiche Fensterelemente.

Nahezu fast über die gesamte Fassadenlänge vorgebauter, gegenüber der Fassade vorspringender Wintergarten im Erdgeschoss. An dessen östlicher Fassade kein Fassadenelement. An dessen südlicher Fassade, rechts ein großes, viergeteiltes Fenstertürelement, sowie links, ein großes, zweigeteiltes Fenstertürelement. Dacheindeckung mittels Pfannen, Dachvorsprung, ca. 80 cm, unterseitig verkleidet (Hauptfassade, sowie Fassade Wintergarten). Kamin über Firstbereich austretend. Hauptdach südlich mit Solarthermie. Dachentwässerung über Dachrinnen.

Wohngebäude-Ostfassade:

Verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Hier angebautes Garagengebäude. Keine Fassadenelemente.

Dacheindeckung mittels Pfannen, Dachvorsprung, ca. 80 cm, unterseitig verkleidet.

Garagengebäude-Nordfassade:

Verputzte Mauerwerksfassade. Davor ein Lichtschacht. Rechts, geringfügig vorspringender Fassadenteil mit Eingangstür (Haupttür, Gebäudezugang).

Zwei Garagentore.

Dacheindeckung mittels Pfannen, geringer Dachvorsprung, unterseitig verkleidet.

Garagengebäude-Westfassade:

Verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Garagengebäude größtenteils hier an die westliche Fassade des Wohngebäudes angebaut. Nur geringfügiger Fassadenteil, gegenüber der südlichen Fassade des Wohngebäudes nach Süden hin vorspringend. Keine Fassadenelemente. Ortgangausbildung.

Garagengebäude-Südfassade:

Verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Davor ein Lichtschacht. Links ein stehendes Fensterelement, etwa mittig ein Türelement.

Dacheindeckung mittels Pfannen, geringer Dachvorsprung, unterseitig verkleidet.

Garagengebäude-Ostfassade:

Die Ostfassade des Garagengebäudes steht auf der östlichen Grundstücksgrenze auf und grenzt direkt an die bestehende Nachbarbebauung an.

Baujahr

Die Einsicht in die Akten des Bauamtes ergab die nachfolgend angeführten Bauanträge bzw. Baufälle. Weitere Auskünfte erteilten die Eigentümer.

2007 Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vom 30.03.2007; **Bezugsfertig: Im Jahre 2008**
(Baugenehmigungs-Bescheid vom 02.05.2007; Bauplanverz.-Nr. 053/07
AZ: 41-10119/07).

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.

Das gegenständliche Einfamilienwohnanwesen mit gewerblichen Büroräumen im KG sowie Doppelgarage zeigt im Wesentlichen einen sehr guten Unterhaltungszustand. Auf die beigelegten Fotos wird ergänzend verwiesen.

Wertmindernde Umstände

Hausschwamm: Keiner feststellbar;

Bodenfeuchtigkeit: Leicht aufsteigende Sockelfeuchtigkeit mit Anstrichabblätterungen, Salpeterausblühungen und Grünspanansatz ist beim Wohnhaus im Westen beim Kellergeschoss im Bereich der Kelleraußentreppe mehr und weniger stark auftretend sichtbar.

BAUBESCHREIBUNG

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

(auf Flst. 204/8, Gemarkung Hart)

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Wasser- und Kanalanschluss öffentlich; Strom-, Erdgasanschluss; Telefonanschluss.

Bauweise:

Traditionelle Massivbauweise – Mauerwerksbau

Fundamente:

Stb.-Bodenplatte bei Wohn- und Garagengebäude, nach stat. Erfordernissen.
Stb.-Streifenfundamente im Bereich Wintergarten nach stat. Erfordernissen.

Kellerwände:

Stb.-Kellerwände (Umfassungswände), nach stat. Erfordernissen.
Aussenseitig Perimeterdämmung.

Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Verkleidungen:

Wohngebäude:

Thermoporziegel geklebt mit Vollwärmeschutz gem. WSVO; zweilagiger Putz.

Garagengebäude:

Ziegelmauerwerk, Hlz, MG II; zweilagiger Putz.

Tragende Wände, Pfeiler, Stützen:

Ziegelmauerwerk, Hlz, MG II, zweilagiger Putz (Wohn- und Garagengebäude).
Stb.-Stützen gem. stat. Erfordernissen (Wohn- und Garagengebäude).

Innenwände, Trennwände:

Ziegelmauerwerk, Hlz, MG II, zweilagiger mineral. Putz (Wohngebäude);
In Nassräumen primär Fliesenbelag an Wänden.

Geschossdecken:

Stb.-Filigranfertigteildecken, nach stat. Erfordernissen (Wohn- und Garagengebäude)
Untersicht im Wohn- und Bürobereich verputzt, gestrichen.

Auf oberster Geschossdecke – Wärmedämmung (Wohngebäude)

Fußbodenaufbau:

Konventioneller Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

BAUBESCHREIBUNG

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

(auf Flst. 204/8, Gemarkung Hart)

Tragwerk des Daches:

Dachform – Walmdach (Wohn- und Garagengebäude); zimmermannsmäßiger Abbund, tragende Teile nach stat. Erfordernissen. Trauf-, Mittelpfetten, Sparren (Wohn- und Garagengebäude).

Dachhaut, Dämmstoffe:

Dunkel engobierte Dachziegel (Ton) auf Lattung, Konterlattung, Pappe und Holzschalung.

Treppen:

Stb.-Treppenläufe, halbgewendelt, KG – EG, sowie EG – OG, beim Wohngebäude. Natursteinbelag an Tritt- und Setzstufen. Im Treppenauge gemauerte Wand als Brüstung mit Handlauf und Natursteinabdeckung.

Dachgeschoss Wohngebäude (Speicher): Auszugstreppe

Dachgeschoss Garagengebäude (Speicher): Auszugstreppe

Außentreppe – Kellerabgangstreppe; Stb.-Treppenlauf, geradläufig. Fliesenbelag an Tritt- und Setzstufen.

Treppenraumwände, einschließlich Türen:

Ziegelmauerwerk, Hlz, MG II, zweilagiger Putz (Wohngebäude)

Türen – Zargen und Türblätter Holzwerkstoffe, teils Massivholz, weiß lackiert.

Innentüren:

Türen – Zargen und Türblätter Holzwerkstoffe, teils Massivholz, weiß lackiert. Teils mit Glasfüllungen.

Fenster, Fenstertüren:

KG – Lichtschächte Kunststofffenster
Kunststofffenster mit Isolierverglasung

EG, OG – Kunststofffenster und –fenstertüren mit Isolierverglasung.

Rolladenpanzer in Kunststoff. Rolläden teil elektrisch bedienbar.

Fensterbretter in Naturstein (Wohn- und Bürobereich)

Türen:

Hauseingangstüren in Kunststoff, teils mit Verglasung.

BAUBESCHREIBUNG

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

(auf Flst. 204/8, Gemarkung Hart)

Tore:

Zwei Sektionaltore, elektrisch betrieben (Garagengebäude).

Bodenbeläge:

Keramische Fliesen (Steinzeug), Naturstein (Marmor), Parkett (Fertigparkett).

Geschliffener, gehärteter Verbundestrich (Garagengebäude).

Sanitäranlagen:

Waschkeller, KG : Dusche, Waschmaschine, Trockner.
Weiterr Anschlüsse vorhanden;
Hebeanlage

Dusche / WC, KG : Waschbecken, WC, Dusche

Wc, EG : Waschbecken, WC, Urinal

Dusche / WC, OG : Dusche, Waschbecken, WC

Bad, OG : Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC

Garage, EG : Spülbecken, Waschmaschine

Kocheinrichtungen:

Küche / Essen, EG : Spüle, E.-Herdanschluss

Kamine:

Ab KG über Dach : Zweizügiger Fertigteilkamin
Anschlöss: Gastherme (KG), Kachelofen (EG)

Heizung:

Heizraum KG : Heizraum im KG vorhanden.
Gas-Therme, Marke Viessmann, Typ Vitodens 300
(Nennwärmeleistung 18 KW).
Kachelofen, Wohnzimmer EG, vorhanden. Wasserführender
Heizeinsatz zur Unterstützung des Heizsystems.
Solarthermie auf Wohngebäudedach, zur Unterstützung
des Heizsystems.
Warmwasserspeicher im Heizraum KG vorhanden.
Enthärtungsanlage im Heizraum KG vorhanden.

BAUBESCHREIBUNG

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

(auf Flst. 204/8, Gemarkung Hart)

Warmwasserversorgung:

Gastherme, Kachelofen, sowie Solarthermie.

Brennstoffversorgung:

Erdgas, Holz (Festbrennstoff) für Kachelofen.

Sonstige Einrichtungen:

Maßgefertigte Einbauküche (Küche, Essen, EG)
Kachelofen (Wohnen EG)
Solarthermische Anlage (Wohngebäude Dach)
Enthärtungsanlage (Heizraum KG)
Terrassenmarkise (vor Wintergarten EG / ca. 3,50 lfdm)
Alarmanlage mit Videokameras

Baulicher Zustand: Wohngebäude und Doppelgarage:

Beide Gebäude werden augenscheinlich sehr gut instand gehalten und ordentlich bewirtschaftet. Es ist allenfalls nur geringer Reparaturanstau gegeben.

Wertmindernde Umstände:

Siehe Bauschäden!

Bemerkungen zur Baubeschreibung:

Außenanlagen:

An Außenanlagen einfacher bis durchschnittlicher Art sind vorhanden:

An wesentlichen Außenanlagen einfacher bis durchschnittlicher Art, sind vorhanden:
Primär Rasenfläche, mit aufstehenden Bewuchs (Hecken, Sträucher, Bäume).

Der Grundstückszugang erfolgt von Norden her, über die anliegende Straße. Vor dem Garagengebäude, bei dem auch der Hauszugang integriert ist, besteht ausschließlich Betonsteinpflaster. Entlang der östlichen Wohngebäudefassade ist ein Rollkiesstreifen gegeben. Eine Gartenmauer steht hier auf der östlichen Grundstücksgrenze auf, sowie eine weitere in Nähe der nordöstlichen Gebäudeecke. Entlang der nördlichen Wohngebäudefassade sind gesamt drei Lichtschächte vorhanden, hier ist ebenso ein Rollkiesstreifen gegeben, welcher bis hin zum anliegenden Gehsteig reicht.

Im Bereich der nordwestlichen Wohngebäudeecke gibt es auch einen gepflasterten (Betonsteinpflaster) Bereich, dieser dient primär als Zugang zur Außentreppe, welche an der westlichen Wohngebäudefassade zum Kellergeschoss hinunter führt. Die Außentreppe ist südlich, sowie westlich durch einen Stabgitterzaun gesichert.

Westlich ist dieser Stabgitterzaun hinter einer Betonringsteinwand aufstehend. Hier westlich angeschlossen, ist ein gepflasterter (Betonsteinpflaster) Stellplatzbereich. Dieser gepflasterte Stellplatzbereich liegt zwischen dem anliegenden Gehsteig, sowie des Böschungsmauerwerks (Betonringsteine), welche in Flucht zur nördlichen Wohngebäudefassade errichtet ist. Dieses Böschungsmauerwerk ist ebenso an der westlichen Grundstücksgrenze vorhanden, es dient zur Sicherung des gegenüber den anliegenden Straßen erhöht liegenden Gartenniveaus. Die nordwestliche Ecke des Böschungsmauerwerks wurde angefahren, hier ist ein Schaden vorhanden. Am Böschungsmauerwerk verläuft Gartenseitig eine dichte Hecke als Sichtschutz.

An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Winkelstützwand, bestehend aus Betonfertigteilen. Diese ist ab der südwestlichen Grundstücksecke bis etwa zur östlichen Wohngebäudefassade mit einer dichten Hecke hinterpflanzt. Weiters bis zur westlichen Grundstücksgrenze dient die Winkelstützwand als Brennholzauflager.

An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine hohe Gartenwand bzw. ist hier Genzbebauung (Nachbargrundstück), bis hin zum Garagengebäude gegeben. Fast der ganze Bereich vor dem Garagengebäude bis hin zur südlichen Grundstücksgrenze ist befestigt (Betonsteinpflaster). Vor dem südlichen Teil des Wintergartens ist eine Freiterrasse (Betonsteinpflaster) angelegt. Im Bereich zwischen der östlichen Wintergartenfassade, sowie der westlichen Garagenfassade ist wiederum Rollkiesstreifen, mit hier beinhaltetem Lichtschacht gegeben.

Ansonsten ist Rasenfläche gegeben, primär mit aufstehenden Obstbäumen.

Auch einige Sträucher, sind vorhanden.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- und Sickerschächte, Bodenabläufe ect. sind zugehörig zu den Außenanlagen.

Insgesamt sind die Außenanlagen im ähnlichen Zustand wie das Gebäude;
Sie werden offensichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet und instand gehalten.

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

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

Wohngebäude:

KG:	Typ A 11,99 x 9,99	119,78 m ²
	Typ B 7,00 x 1,25	8,75 m ²
EG:	Typ A 11,99 x 9,99 + 10,61 x 1,25 + 2,74 x 1,25	136,47 m ²
OG:	Typ A 11,99 x 9,99	<u>119,78 m²</u>
Brutto-Grundfläche Wohngebäude		384,78 m²

Garagengebäude:

KG:	Typ A 7,74 x 7,50 + 1,00 x 0,24	58,29 m ²
EG:	Typ A 7,74 x 7,50 + 1,75 x 0,06 + 1,00 x 0,24	<u>58,40 m²</u>
Brutto-Grundfläche Wohngebäude		116,69 m²

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.

Einfamilienwohnhaus:

in 84453 Mühldorf a. Inn, Hallfeldweg 4,
auf Fl.-Nr. 204/8, Gemarkung Hart

Wohngebäude:

KG:	Typ A 11,99 x 9,99 x (0,30 + 2,75)	365,33 m ³
	Typ B 7,00 x 1,25 x (0,30 + 2,25) (Kelleraussentreppe)	22,31 m ³
EG:	Typ A 11,99 x 9,99 x (2,805)	
	Typ A, Wintergartenvorbau (10,615 + 2,74) x 1,25 x (2,805) + (10,615 + 2,74) x 1,25 x (0,32) + 8,115 x 1,25 x (0,455 / 2) + 1,49 x 1,25 x (0,455 / 2) + (2,50 x 2,50 x 0,455 / 3) / 4 x 3	55,61 m ³
OG:	Typ A 11,99 x 9,99 x (2,75)	329,40 m ³
DG:	Typ A 11,99 x 9,99 x (0,315) + (11,99 x 9,99 x 1,815 / 3)	<u>110,20 m³</u>
Umbauter Raum Wohngebäude gesamt:		882,85 m³

Garagegebäude:

KG	Typ A $(7,50 \times 7,74 + 1,00 \times 0,24) \times (0,30 + 2,92)$	187,69 m ³
EG:	Typ A $(7,50 \times 7,74 + 1,00 \times 0,24 + 1,75 \times 0,06) \times 3,02$	176,35 m ³
DG:	Typ A $(7,74 \times 7,74 \times 1,405 / 3) / 2$ $+ 7,74 \times 3,63 \times 1,405 / 2$	<u>33,76 m³</u>
Umbauter Raum Garagegebäude:		397,81 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.

Wohngebäude:

in 84531 Mühldorf a. Inn, Hallfeldweg 4,
auf Fl.-Nr. 204/8, Gemarkung Hölzling

Erdgeschoss:

Windfang		
Garage	$2,385 \times 1,385$	3,30 m ²
Wohnen	$4,51 \times 6,885$ $+ (1,225 + 2,295) / 2 \times 0,535$	31,72 m ²
Flur mit Treppe	$6,51 \times 2,01 - 0,395 \times 0,395 / 2$ $+ (1,52 + 1,135) / 2 \times 0,19 + 1,135 \times 0,085$	13,36 m ²
WC	$2,635 \times 2,135$	5,63 m ²
Abstelle	$2,76 \times 1,51$	4,17 m ²
Ess-Küche	$6,51 \times 4,135$ $- (1,32 + 1,86) / 2 \times 0,535 + 3,885 \times 1,25$	30,92 m ²
Wintergarten	$5,635 \times 3,26 - 0,10^2 \times 3,1416$	18,34 m ²
Freiterrasse	$10,25 \times 2,00 / 4$	<u>5,13 m²</u>
Wohnfläche		112,57 m ²
Abzügl. 3 %		<u>3,38 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss		109,19 m²

Obergeschoss:

Schlafen (Eltern)	$4,645 \times 5,135 - 0,885 \times 0,885 / 2$	23,46 m ²
Wc / Dusche	$3,885 \times 2,10 - 1,00 \times 0,24 - 0,65 \times 0,72$	7,10 m ²
Gäste	$4,51 \times 3,76$	16,96 m ²
Bad / Wc	$3,76 \times 4,01 - 0,20 \times 0,30$	15,02 m ²
Kind	$5,385 \times 4,135 + (1,635 + 1,26) / 2 \times 0,375$	22,81 m ²
Treppenraum (Flur)	$1,135 \times 0,275 + (2,51 \times 2,26 - 1,015 \times 1,015 / 2) - 0,125 \times 0,75$	<u>5,38 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss		90,73 m ²
Abzügl. 3 %	-	<u>2,72 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss		88,01 m²

Gesamt-Wohnfläche: 109,19 m² + 88,01 m² = 197,20 m²

Wohngebäude, Nutzflächenberechnung:

Kellergeschoss:

Büro 1	$4,575 \times 3,8875 - 2,065 \times 1,125$	15,46 m ²
Büro 2	$4,575 \times 3,8875$	17,79 m ²
Anteil Flur	$5,95 \times 1,135 / 2$	3,38 m ²
WC / Dusche	$1,95 \times 1,01 + 1,20 \times 0,24 + 1,6975 \times 1,135$	<u>4,18 m²</u>
Nutzfläche		42,81 m ²
Abzügl. 3 %	-	<u>1,28 m²</u>
(Gewerbliche) Nutzfläche im Kellergeschoss		41,53 m²

Wohngebäude, Sonstige Nutzflächenberechnung:

Kellergeschoss:

Anteil Flur	$5,95 \times 1,135 / 2$	3,38 m ²
Keller Südost	$3,825 \times 4,8875 - 0,86 \times 0,86 / 2$	18,32 m ²
Waschkeller	$3,825 \times 4,2625 - 0,86 \times 0,86 / 2$	15,93 m ²
Heizung	$3,8875 \times 2,51 - 0,64 \times 0,275$	9,58 m ²
Treppenraum	$2,5975 \times 1,135 + 1,245 \times 1,245 / 2$	<u>3,72 m²</u>
Sonstige Nutzfläche		50,93 m ²
Abzügl. 3 %	-	<u>1,53 m²</u>
Sonstige Nutzfläche im Kellergeschoss		49,40 m²

Garagengebäude, Nutzflächenberechnung:

Erdgeschoss:

Garagen- raum	7,26 x 7,26 – 2,625 x 1,625	48,44 m ²
Nutzfläche		48,44 m ²
Abzügl. 3 %	-	1,45 m ²
Nutzfläche im Erdgeschoss der Garage		46,99 m²

Garagengebäude, Sonstige Nutzflächenberechnung:

Kellergeschoss:

Keller Süd	7,20 x 3,45	24,84 m ²
Keller Nord	7,20 x 3,45	24,84 m ²
Sonst. Nutzfläche		49,68 m ²
Abzügl. 3 %	-	1,49 m ²
Sonstige Nutzfläche im Kellergeschoss der Garage		48,19 m²

Bodenwertermittlung

(nach § 16 ImmoWertV)

Bodenwert Flur-Nr. 204/8 der Gemarkung Hart:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die Kaufpreissammlung für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 (Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Mühldorf a. Inn, Richtwertzone-Nr. 15034 Hölzling - 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. 15034.

Bodenrichtwert €/m²

€ 380,00

(gemäß Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2024)
des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – für die Stadt
Mühldorf a. Inn, Zone-Nr. 15034 Hölzling -W
-erschließungsbeitragsfrei – ebf

Bodenwert Flur-Nr. 204/8, Gemarkung Waldkraiburg

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe 1 m ² m ² €	Wert €
4	204/8	Erschlossenes Bauland (Nach Flnpl Allgemeines Wohngebiet / WA)	708 380,00	269.040,--
			Bodenwert Flst. 204/8	269.000,--

Technische Bewertungsdaten

Einfamilienwohnhaus: Baujahr 2007

Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND

80 Jahre – 17 Jahre = **63 Jahre RND**

PKW-Garage: Baujahr 2007

80 Jahre – 17 Jahre = **63 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	80 Jahre
Restnutzungsdauer	63 Jahre	63 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. 204/8

A.) Einfamilienwohnhaus - freistehend

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	385 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 1.12 (Baujahrguppe 2000) bei gehobenem bis stark gehobenem Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten)	935 €/m ²
Baunebenkosten 16 % von 935 €/m ²	150 €/m ²
	<hr/>
	1.085 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten 2000:
BGF 385 m² x 1.085 €/m² = 417.725 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag
Baupreisindex 2000 = 100,0
Baupreisindex für „Wohngebäude
insgesamt“ im November 2024 Basis
2021 = 100: 128,9 x Verkettungsfaktor
von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100
= 128,9 x 1,64570 = 212,13

Gebäudeherstellungskosten
zum Wertermittlungsstichtag
417.725 € x 212,13 : 100 = 886.120 €

Alterswertminderung
Alter 17 Jahre;
Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Restnutzungsdauer RND = 63 Jahre
Alterswertminderung linear (17 : 80 x 100)
= 21,25 % von 886.120 € - 188.301 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 697.819 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 %
einschließlich Alterswertminderung) + 27.913 €

Sachwert des Einfamilienwohnhauses 725.732 €

Übertrag: 725.732 €

Übertrag:

725.732 €

B.) Garagengebäude

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	117 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 28.1, 28.2, 29 - Anhang Kleingaragen (ohne Baunebenkosten)	260 €/m ²
<u>Baunebenkosten 10 % von 260 €/m²</u>	<u>26 €/m²</u>
	286 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten 2000:

BGF 117 m² x 286 €/m² = 33.462 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-
gebäude) im November 2024

Basis 2021 = 100: 130,5 x Verkettungsfaktor
von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100
= 130,5 x 1,70632 = 222,67

Gebäudeherstellungskosten
zum Wertermittlungsstichtag

33.462 € x 222,67 : 100 74.510 €

Alterswertminderung

Alter 17 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre)

Restnutzungsdauer RND = 63 Jahre

Alterswertminderung linear (17 : 80 x 100)

= 21,25 % von 74.510 € - 15.833 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 58.677 €

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 %
einschließlich Alterswertminderung) +

2.347 €

Sachwert des Garagengebäudes 61.024 €

Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 786.756 €

Ermittelter Bodenwert 269.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 1.055.756 €

II.) Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

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

Nach dem neuesten Marktbericht des Maklerverbandes IVD Süd ist spezifisch bei älteren Bestandsimmobilien, insbesondere mit älteren Heizanlagen ein Preisrückgang von bis zu 4 % zu verzeichnen.

Aufgrund der schwierigeren Vermarktbarkeit für Objekte dieser Art und Größenordnung, des ungünstigen und unmodernen Wohnumfeldes (schmale Zufahrtsstraße, dichte Bebauung) sowie fehlender Infrastruktur wird nach gutachterlichem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 2 % als marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten

(1.056.000 € x 0,98) **marktangepassten Grundstückssachwert** von
-Gerundet **1.035.000 €.**

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. 1.035.000 €

a) Einfamilienwohnhaus	
0,5 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 698.000,-- (gerundet)	- 3.500 €
b) PKW-Garage	
Abschlag -Pauschal-	- <u>1.500 €</u>
Sachwert	1.030.000 € =====

Grundstückssachwert 1.035.000 € - 5.000 € = 1.030.000 €

Verkehrswert / Marktwert	1.030.000 €
der Flur-Nr. 204/8 Gemarkung Hart	=====

Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 204/8, Gemarkung Hart

Allgemeines Ertragswertverfahren

(nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

A.) Einfamilienwohnhaus mit Gewerberäumen

1.) Wohnhaus mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 197,20 m² im EG und 1. OG zu je € 10,00 x 12	€ 23.664,--
2.) Büroräume im KG mit einer Nutzfläche von 41,53 m² zu je € 12,00 x 12	€ <u>5.980,--</u>
Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) Pos. A	€ 29.644,--
abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 23 % - (aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 17 % und Mietausfallwagnis 4 % = 23 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)	€ <u>6.818,--</u>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)	€ 22.826,--
abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil (gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV) <u>€ 269.000,-- x 2,5 x 88</u> 100 x 100	- € <u>5.918,--</u>
Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. A	€ 16.908,--

B.) PKW-Garage

1.) Doppelgarage im EG mit einer Nutzfläche von 46,99 m² ; Monatliche € 60,-- x 2 x 12	€ 1.440,--
2.) Lagerräume im KG mit einer Nutzfläche von 48,19 m² zu je € 3,50 x 12	€ <u>2.024,--</u>
Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)	€ 3.464,--
abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 11 % -	€ <u>381,--</u>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)	€ 3.083,--
abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil (gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV) <u>€ 269.000,-- x 2,5 x 12</u> 100 x 100	- € <u>807,--</u>
Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. B	€ <u>2.276,--</u>
Jährlicher Gesamt-Gebäudeertragswertanteil	€ <u>19.184,--</u> =====

Kapitalisierung des Reinertrages mit 2,5 %

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn hat zwar für Einfamilienwohnhäuser Liegenschaftszinssätze ermittelt, aber nicht für gemischt genutzte Wohngebäude mit Gewerberäumen.

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

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

I.) Gebäudeertragswert Wohnhaus und Garage	
€ 19.184,-- x 31,56 bei Restnutzungsdauer	
von 63 Jahren und 2,5 % Abzinsung	€ 605.447,--
II.) Bodenwert	€ 269.000,--
Vorläufiger Ertragswert	€ 874.447,--
abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte	
Wertminderung wegen Reparaturanstau auf	
Grund bestehender Baumängel und Schäden	- € 5.000,--
Ertragswert der Flur-Nr. 204/8	€ 869.447,--
	=====

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

Verkehrswert / Marktwert

Bei dem einzuwertenden Einfamilienwohnhaus mit gewerblichen Büroräumen im KG sowie PKW-Doppelgarage in 84453 Mühldorf am Inn (Ortsteil Hölzling), Hallfeld-weg 4, auf Flur-Nr. **204/8** der Gemarkung Hart, handelt es sich um ein Objekt, das in erster Linie für den Eigenbedarf bestimmt ist, obwohl zwei Räume im Kellergeschoss für gewerbliche Zwecke (Büro) genutzt werden.

Für die Verkehrswertfestsetzung ist daher nach der einschlägigen Fachliteratur primär der marktangepasste Sachwert maßgeblich. Der Ertragswert ist 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 24. März 2025, ausgehend vom marktangepassten Sachwert, den Verkehrswert / Marktwert des Wohnanwesens auf Flur-Nr. **204/8** der Gemarkung Hart (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

€ 1.030.000,--

(in Worten: Eine Million Dreißigtausend Euro).

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 24. März 2025

Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS

