

**Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS**

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Amtsgericht Mühldorf a.Inn, Abt. f. ZVG, AZ K 15/23

GUTACHTEN
über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 853/10, Gemarkung Mittergars

Lage/Anschrift: Bahnhofstraße 29, 83555 Gars a. Inn
Mehrfamilienhaus mit 6 Mietparteien (6 abgeschlossene Wohnungen)

1.334 m² Grundstück mit Wohnhaus, Baujahr 1986, 482 m² Wohnfläche;



Verkehrswert: 990.000 €

Gutachten-/Bewertungsstichtag: 10.10.2023







Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem

Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks

Bahnhofstraße 29 in 83555 Gars am Inn (Gars-Bahnhof)

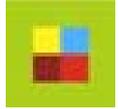
Amtsgericht Mühldorf a. Inn

Grundbuch von Mittergars, Blatt 852, Flurstück Nr. 853/10

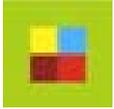
Der unbelastete **Verkehrswert des Eigentums**

wurde zum Stichtag 10.10.2023 ermittelt mit

990.000 €

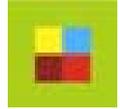


Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag durch das Amtsgericht Mühldorf am Inn,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen K 15/23,
zugrunde liegt.



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt:	Wohnhaus von 1950, über die Jahrzehnte sukzessive erweitert zu einem überwiegend unterkellerten Miets-/Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise auf einem trockenen Kiesfeld; „Zweispänner“ mit jeweils 2 Wohnungen pro Etage: Erd-, Ober- und voll ausgebautes Dachgeschoss inklusive Schleppgauben auf der Nord- und der Südseite des Ziegeldaches; Netto-Wohnfläche: ca. 481 m ² .
Lage:	Südostoberbayern, westlicher Landkreis Mühldorf am Inn, Altkreis Wasserburg am Inn, Gemeinde Gars am Inn, Altgemeinde und Gemarkung Mittergars, Ortsbereich Gars-Bahnhof mit stündlicher Eisenbahn-Anbindung in alle Richtungen; Straßenwege-Entfernungen: Gars – 2,5 km, B12 – 6 km, Wasserburg – 12 km, Mühldorf – 24 km, München – ca. 60 km;
Grundbuchbeschrieb:	Amtsgericht Mühldorf a. Inn, Grundbuch von Mittergars, Blatt 852;
Verkehrswert:	990.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	10.10.2023 (Gutachten- und Bewertungs-Stichtag)
Ausstattung:	1 von 3 Qualitätsgraden (unterdurchschnittlicher Standard)
Bauweise:	Massivbauweise, Ziegeleindeckung; generell gute, trockene Substanz mit geschätzter wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 50 Jahren.
Zustand:	Schönheits-Reparaturstau;
Erschließung:	ortsübliche mit sämtlichen Leistungen, einschließlich VDSL/100 Mbit; optionales „schnelles Internet“ mit 1 Gigabit/s; kein Erdgas.
Lasten:	geringfügige Abstandsflächenübernahme aus dem südlich anliegenden Einfamilienhausbau

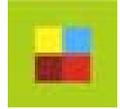


Altlasten:	keine; nicht bekannt
Baulasten:	keine; das Objekt verkörpert auf der nordnordwestlichen Flurstücksgrenze mit seinem Anbau selbst einen geringstfügigen Überbau am dortigen Gartenweg der nachbarlichen Reihenhäuserbebauung. Skizze Seite 20
Immissionen:	Durchgangsverkehr der Staatsstraße St 2353
Mietverhältnisse:	Vollvermietung, 6 Parteien (inkl. Landratsamt)
Energieausweisung:	nicht gegeben; Zentralheizung einer neuen Holzvergaseranlage (ETA PC 45) mit Ansaug-Einrichtung von Holzpellets aus der im vormaligen Öllager eingerichteten Festbrennstoff-Lagerstätte für Pellets (mit 3 Außenfüllstutzen), komplementäre Solarboiler-Anlage mit 500/1000 Liter Pufferspeicher; insgesamt hinreichender energetischer Zustand der Massivbauweise inkl. Doppelverglasung.
Bezirkskaminkehrer:	siehe Anmerkungen für das Gericht
Hausschwamm:	nicht bekannt
Baub. Beschränkungen:	ortsübliche; siehe Bauleitplanung
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Fotos-/Pläne:	siehe Gutachten
Nicht erfasst/geschätzt:	Zubehör/Mietereigentum



Inhaltsverzeichnis:

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	6
2. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	10
3. Beschreibung	13
3.1 Grundbuch	14
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	15
3.2.1 <i>Großraumlage</i>	15
3.2.2 <i>Ortslage</i>	17
3.3 Leitpläne	18
3.3.1 <i>Regionalplan</i>	18
3.3.2 <i>Rechtsgültiger Flächennutzungsplan</i>	19
3.3.3 <i>Bebauungsplanung</i>	20
3.3.4 <i>Fotodokumentation</i>	21
3.3.5 <i>Räumliche und örtliche Situation</i>	29
3.4 Grundstücksbeschreibung.....	31
3.4.1 <i>Eckdaten des Flurstücks</i>	32
3.5 Bebauung	33
3.5.1 <i>Gebäudebeschreibung</i>	33
3.5.2 <i>Wohnhaus der Nachkriegsjahre</i>	34
3.5.3 <i>Garangengebäude</i>	37
3.6 Gesamteindruck	38
3.6.1 <i>Beurteilung der allgemeinen Lage</i>	38
3.6.2 <i>Beurteilung des Grundstücks</i>	38
3.6.3 <i>Beurteilung der Gebäude</i>	39
4. Wertermittlung.....	40
4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen	40
4.1.1 <i>Wahl des Bewertungsverfahrens</i>	41
4.2 Sachwertverfahren	41
4.2.1 <i>Vergleichsverfahren Grund & Boden</i>	42
4.2.2 <i>Bodenwertermittlung</i>	46
4.2.3 <i>Bodenwertanteil des Anwesens</i>	47
4.3 Substanzwertverfahren.....	47
4.3.1 <i>Anmerkungen Normalherstellungskosten Substanz</i>	47
4.3.2 <i>Substanzwerte per Normalherstellungskosten</i>	48
4.3.3 <i>Ergebnisse der Sachwertermittlung</i>	50
4.3.4 <i>Sachwertfaktorisierung</i>	50
4.4 Ertragswertverfahren.....	51
4.4.1 <i>Vorbemerkung</i>	51
4.4.2 <i>Ertragswertfaktoren</i>	51
4.4.3 <i>Ertragswertermittlung</i>	52
4.4.4 <i>Ertragsfaktorisierung</i>	54

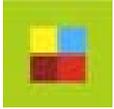


5. Verkehrswert, Aussagen und Plausibilität	55
6. Schlusswort	56

Anlagen zum Gutachten

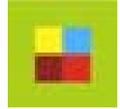
Anlage 1: Werteeinfluss Flächenabstandsübernahme	I
Anlage 2: EG-Wohnung West: Ansicht, Grundriss, Gebäude-Querschnitt.....	VI
Anlage 3: Grundriss-Skizze Dachgeschoss.....	VIII
Anlage 3: Flächen-Aufstellungen	IX

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten einschließlich Anlagen.



2. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Mühldorf am Inn, Abteilung f. Zwangsversteigerungssachen
Auftrag:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Wertfestsetzung in dem Verfahren K 15/23
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 853/10, Gemarkung Mittergars;
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.10.2023
Qualitätsstichtag:	06.10.2023
Objektbesichtigung:	06.10.2023
durch:	den Sachverständigen
Teilnehmer:	Eigentümer
Umfang:	Grundstück und Gebäude konnten anteilig besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der voll vermieteten Wohnungen war nicht möglich.
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">· Amtsgericht Mühldorf a. Inn, Ausdruck aus dem Grundbuch von Mittergars, Blatt 852 vom 05.07.2023;· Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Luftbildstand: 10/2023)· Geomorphologische u. Boden-Karten· Bauakten der zuständigen Gemeinde Gars a. Inn
Abschluss der Recherchen:	10.10.2023



Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Das Flurstück der Bewertung ist darin nicht erfasst. Weiterführende Hinweise waren bei der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, den aufgeführten amtlichen Informationen, sowie der Dokumentation der Ortsbesichtigung.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind; inklusive Erschließungsbeiträge.



Hinweise ff:

Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt. Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

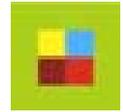
Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Verfassers. Es ist nur für die Auftraggeberin und für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten, auch anteilig, ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

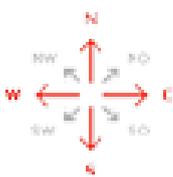
Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Mühldorf, Abteilung für Zwangsvollstreckung, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

Gars Bahnhof liegt auf einer Schotterterrasse (439 m ü.NN.) über dem Hauptfluss Inn. Das Mietshaus liegt im „Allgemeinen Wohngebiet WA“ im Ortsteil *Gars-Bahnhof*. Es verkörpert ein ca. 70 Jahre altes Mehrfamilienhaus (unterschiedlicher Baujahre) auf einem 1.334 m² großen, symmetrischen, ebenen Grundstück an der Ostseite der voll erschlossenen Hauptstraße „Bahnhofstraße“ (= Westseite / Mischgebiet MI). Der Bahnsteig Gars-Bahnhof (Navigation: Bahnhofstraße 13) liegt in ca. 300 Meter Fußwegentfernung nordwestlich vom Objekt. Die eingleisige Bahnstrecke verbindet stündlich die Ortschaft Gars-Bahnhof in Richtung Osten unmittelbar mit dem Eisenbahnknoten Mühldorf am Inn (in ca. 20 Minuten Fahrzeit) und in Fahrtrichtung Westen mit dem Bahnhof des Oberzentrums Rosenheim (in ca. 40 Minuten Fahrzeit im Stundentakt). Die Fahrzeit zum Hbf. München beträgt ca. 1,5 Std; ebenfalls im stündlichen Anschluss.



Luftbildkarten-Lage Bahnhofstraße 29 / Flurstück Nr. 853/10 (roter Umring / Rotpfeil)



3.1 Grundbuch

Das identische Flur-/Grundstück ist im Grundbuch von Mittergars im Grundbuchamt von Mühldorf am Inn beschrieben.

Bestand:

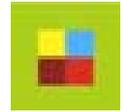
Grundbuchabdruck vom		05.07.2023	Amtsgericht: Mühldorf a. Inn	
Grundbuch von:		Mittergars	Blatt: 852	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart		Größe [m ²]
1	853/10	Bahnhofstraße 29, Gebäude- u. Freifläche		1.334

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

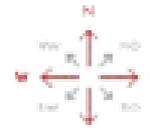
1. Baubeschränkung: einen Meter Abstandsflächen-Übernahme aus der Einfamilienhausbebauung des südlich nachliegenden Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 853/50; eingetragen am 17.07.1986
2. Baubeschränkung (im Gleichrang mit 1.): Sicherung der Abstandsflächen-Übernahme / Freistaat Bayern; eingetragen am 17.07.1986
3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 04.07.2023.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

1. Die Abstandsflächen-Übernahme wird im Anhang zum Gutachten taxiert.
2. Die Staatssicherung der Abstandsflächen-Übernahme ist monetär in 1. enthalten.
3. Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.



3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

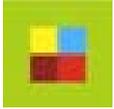


3.2.1 Großraumlage

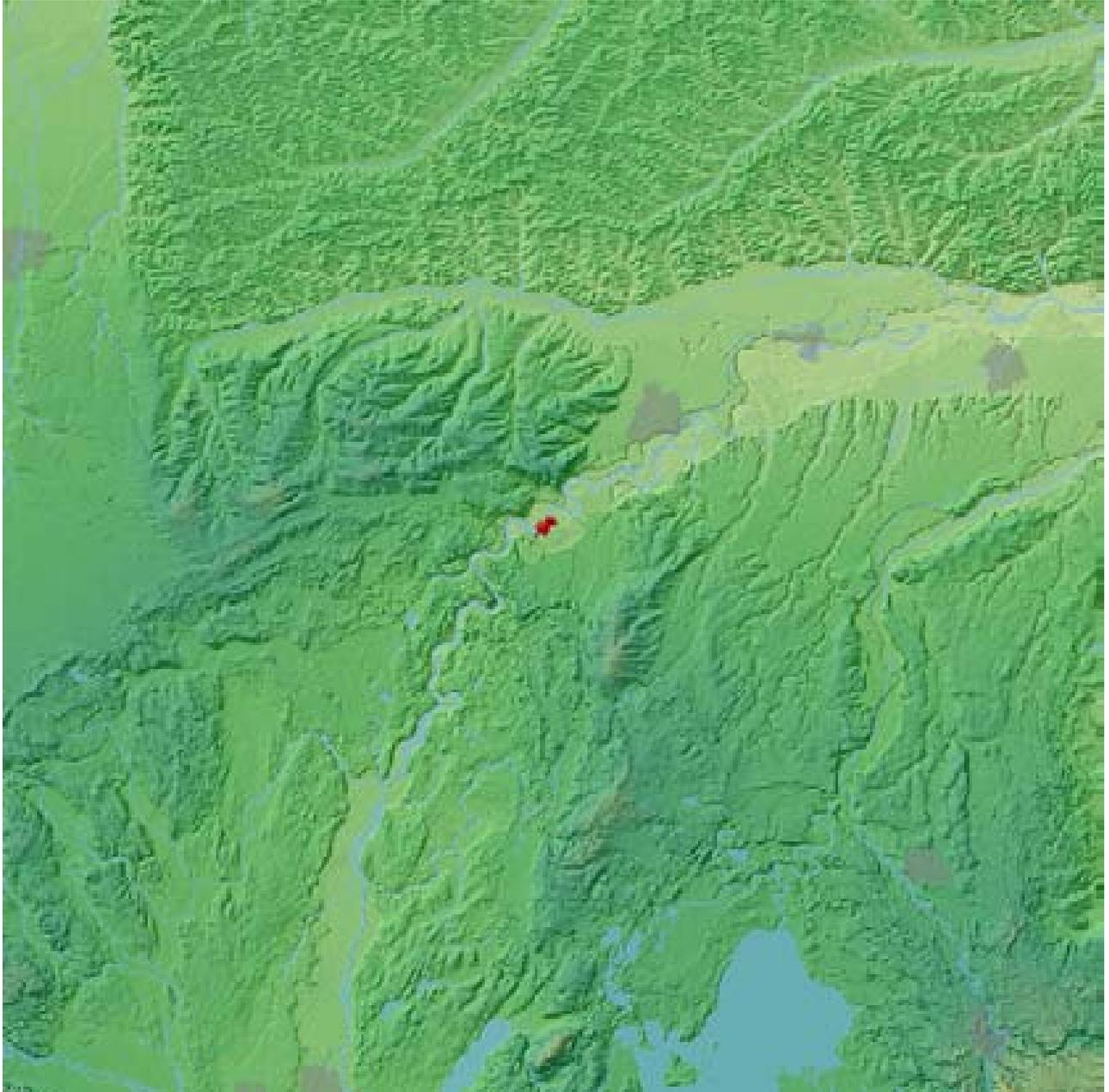


Großlage im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (z. Arbeit & Versorgung); südlich der Verkehrs-/Entwicklungsachse B12 (Hohenlinden-Schwindegg-Mühldorf-Altötting) (Objektmarkierung: roter Hinweispeil / Rotpunkt)

Metropolregion München, Planungsregion Südost-Oberbayern, Landkreis Mühldorf, Altkreis Wasserburg, Gemeinde Gars: Grundzentrum der Versorgung & Schulzentrum, Ortsteil Gars-Bahnhof, Altgemeinde u. Gemarkung Mittergars; Einwohner: ca. 400 (Bhf.) / 4.000 (Gesamt-Gemeinde mit 102 Ortsteilen auf 44 km² Gemeindegebiet); → Einwohnerdichte: ca. 100 Einwohner pro Quadratkilometer.

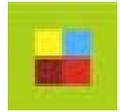


3.2.1.1 Übersicht Naturlage



Objektmarkierung: siehe rote Nadel auf einem Kiesfeld (Garser Terrasse) des Hauptgewässers Inn

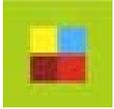
Naturraum Alpenvorland – Tertiäres Hügelland Süd, Unterbayerisches Hügelland, Inn-Chiemsee-Hügelland / Unteres Inntal, Haag-Garser-Urstromtal; zweite Schmelzwasserschotterebene (Kiesfeld der „Garser Terrasse“ die den Bahnhof trägt) auf 439 m Höhenlage über der Südflanke des hier relativ breiten Hauptgewässers Inn (412 m Seehöhe); unweit vor der Staustufe des Großkraftwerkes Gars.



3.2.2 Ortslage

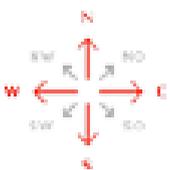


Objektlage inmitten der Ortschaft Gars-Bahnhof, zwischen Süd-Hochufer und Waldung Eichenau unmittelbar an der Ostseite der Hauptstraße/Bahnhofstraße (29);



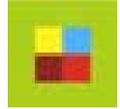
3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalplan



Grundstückslage im „Allgemeinen Ländlichen Raum mit Handlungsbedarf“;
Ausschluß von Windkraft, Großantennen und Richtfunk;

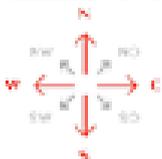
Die aktuelle Tektur (Fortschreibung der Leitplanung) weist ca. einen Kilometer südlich der Ortschaft Gars Bahnhof, im Bereich der von ca. 440 auf 500 Höhenmeter ansteigenden Waldung Eichenau (Kiesabbaugebiet), ein Vorranggebiet Windkraft, VRG 21, aus. Die Planungsrand-Entfernung VRG 21 / Mietshaus Bahnhofstraße 29 beträgt circa einen Kilometer (Luftlinie).



3.3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil auf das betreffende Allgemeine Wohngebiet „WA“; gegenüber dem Mischgebiet „MI“ Gars-Bahnhof der rechtsgültigen Flächenwidmung.



WA – Maße der baulichen Nutzung / § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen können zugelassen werden (für) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Orientierungswerte für die Bestimmung des zulässigen Ausmaßes: Grundflächenzahl = 0,4 (→ 60 % Freifläche), Geschossflächenzahl = 1,2 (→ 3 Geschosse);



3.3.3 Bebauungsplanung

Mit Ausnahme einer Genehmigung von 1971 eines Abstellraumes / Anbaus auf der Nordwestecke des Grundstücks existieren keine weiteren Bebauungspläne. Laut Eigentümerangabe wurden errichtet in den Baujahren

1950/1951: der Hauptkörper mit 6 m x 12 m überbauter Grundfläche;

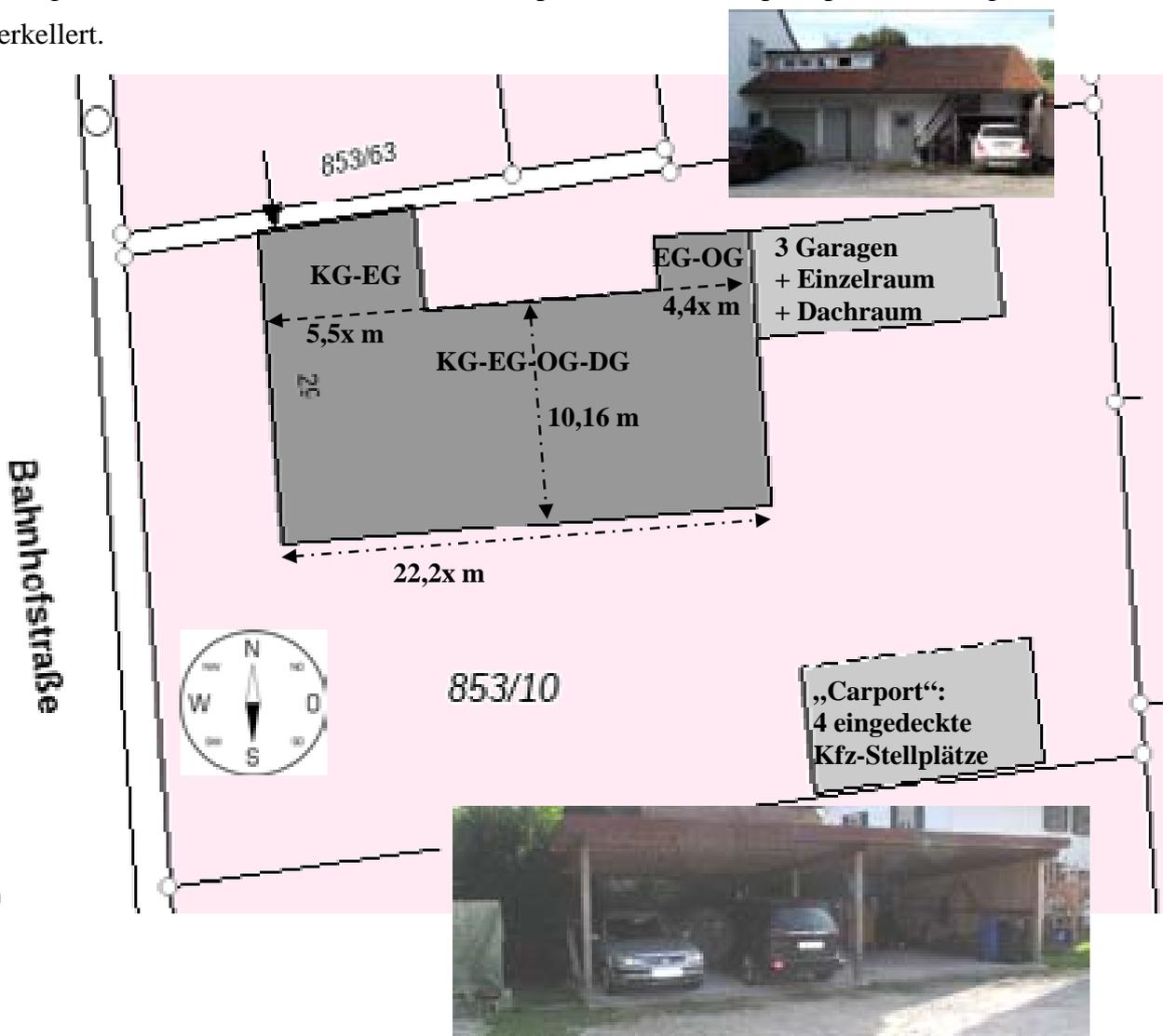
1956: + 4 m Gebäude-Erweiterung in Richtung Süden/Hofseite; unterkellert

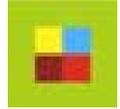
1962/1964: + 7 m Gebäude-Erweiterung in Richtung Osten; unterkellert

1971: Anbau des Abstellraumes / Nordwestecke; teilunterkellert

1980: + 3 m (Osterweiterung/Hauptkörper), unterkellert

Zum Besichtigungszeitpunkt besteht ein Hauptkörper auf einer Grundfläche von ca. 10,16 m x 22,5 m (zzgl. Abstellraum von 1971 und Auserkerung des Erd-Obergeschosses an der Nordostecke des Haupthauses. Der Hauptkörper ist anteilig unterkellert.





3.3.4 Fotodokumentation

3.3.4.1 Aufnahmen Wohngebäude, außen



Separater Eingang der Erdgeschoss-/Gartenwohnung West (mit 2 Kfz-Stellplätzen davor)

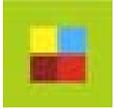


Haupt-Eingang / Zufahrt



Steintreppe, 5 Briefkästen, Holzrahmentüre

3.3.4.2 Eingangsbereiche der Einzel-Wohnungen: (siehe nächste Seite)



Haus-Eingang, verglast



Eingang Erdgeschoss Ost



EG-Treppe zum OberG



Geradläufige Treppen mit gezogenen Stufen/Ein-Ausstieg



OG-Zwischen



OG-/DG-Treppe



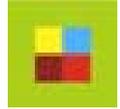
OG-Whg. West OG-Whg. Ost



DG-Whg. West



DG-Whg. Ost



3.3.4.3 Sonstige Außen-Aufnahmen



Brach liegender Süd-Balkon über dem Haupt-Eingang



(mit Farb-Abblätterungen im Unterstrich)

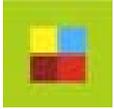


Rauhputz, weiß; Doppelverglasung/Holzkastenfenster zzgl. aufgesetzter Rollläden; fehlende Rollläden / DG-Fenster



West-/Straßenseite: weiß gestrichener Glattputz; doppelverglaste Drehkipp-Fenster der 80er zzgl. eingesetzter Rollläden;





3.3.4.4 Haustechnik und sonstige Ausstattungen



Zugang Keller am Garagen-Anbau



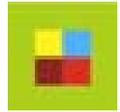
Strom: Haus-Anschluss



Strom-Verteilerkästen im Treppenhaus / Obergeschoss



Gegensprechanlage



Holzpellet-Vergaserkessel mit Pellet-Ansaugrichtung Voll-/Fernsteuerung - Mikroprozessor; Baujahr: 2020



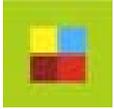
Verteiler-Heizkreisläufe 6 Einheiten, neu



Pufferspeicher mit



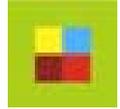
Druckausdehnungsgefäß, neu



Solarboiler: solarthermische Warmwasser-Anlage / Pufferspeicher



Entkalkungsanlage, neuwertig

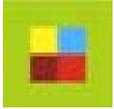


3.3.4.5 Garagengebäude



Einzelgarage/Schwingtor, Einzelgarage/Flügel., Lagerraum, Holztreppe/Dachboden, Einzelgge./Flügelator

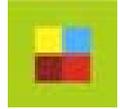




3.3.4.6 Pkw-Unterstand auf Betonbodenplatte



4 Pkw-Stellplätze: separater Unterstand auf der Südostecke des Flurstücks;
Bodenplatte, Holzständerkonstruktion inklusive Holzverschalung West-/Wetterseite;



3.3.5 Räumliche und örtliche Situation

Standortfaktoren

„Allgemeiner Ländlicher Raum mit Handlungsbedarf“ der Metropolregion München: Die Landeshauptstadt München liegt ca. 60 km oder eine Autofahrstunde westlich; gleichfalls der Flughafen (in nordöstlicher Richtung). Die Altkreisstadt Wasserburg a.Inn liegt ca. 12 km (B304) südlich und Mühldorf a.Inn ca. 24 km nordöstlich von Gars-Bahnhof. Das Grundzentrum per Hauptortschaft Gars a.Inn befindet sich auf der gegenüberliegenden, nördlichen Innseite in rd. 2,5 Fahrkilometer Entfernung. Der insgesamt ländliche Bereich liegt neben dem Verdichtungsraum der Landeshauptstadt (westlich) und der Schlüsselregion der Chemie (östlich), an welche er per Eisenbahn überdurchschnittlich gut angebunden ist. Wasserburg a. Inn erscheint mitsamt seiner Großmolkereien als der natürliche Bezugspunkt der Garser.

Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl der Klein-Gemeinde Gars war ein halbes Jahrhundert konstant. Seit 2015 ist sie um 1/8 auf ca. 4.000 Einwohner angewachsen. Unabhängig davon erscheint eine überdurchschnittlich hohe Eigentumsquote gegeben:

Wohnbauland

Gars-Bahnhof besteht neben den langjährigen Gewerbehöfen überwiegend aus Eigenheimen des Doppel- und Reihenhausbaus. Trotz des jüngsten Baubooms besteht weiterhin ein überdurchschnittlich großes allgemeines Wohnbauland-Reservoir mit den entsprechenden Flächenwidmungen im Umfeld der Bewertung.

Beschäftigung

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Traunstein¹ erscheint aktuell mit technischen 3 % „vernachlässigbar“ aber tendenziell steigend.

¹ Bundesagentur f. Arbeit: Anzahl aller abhängigen Erwerbslosen, Berichtszeitraum September 2023



Kaufkraft

Die mittlere (statistische) Kaufkraft der Garser spiegelt die geografische und allgemein projizierte wirtschaftliche Lage „der kaufkraftstärksten Metropolregion Europas (vor London)“ kaum wider. Der örtliche Kaufkraft-Faktor² von 0,965 liegt rd. 1,4 Punkte über dem kreisweiten von 0,951; (Bayern = 1,0). Der Landkreis liegt insgesamt rd. 5 % unter dem bayerischen Mittel und die Gemeinde Gars rd. 3 % unter dem Bayern-Mittel. Eigentümerquote Gars: ca. 70 %; Landkreis: ca. 60 %;

Mieten

Die Ortsklasse (der Mietstufen) ist offiziell identisch mit dem kreisweiten von Mühldorf mit I von VII (1/7) ausgewiesen. Der westlich anliegende Verdichtungsraum weist die höchsten Mieten/Mietstufen Deutschlands auf.

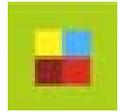
Bezugsgröße Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist mit 48,9 m² ausgewiesen.³ 2023 ist eine Sozialmiete von 347 Euro als Minimum anzunehmen. Der Landkreis ist mit einer Einheit bereits ein Mieter des Objekts.

Immissionslage

Das Bewertungsobjekt liegt an der Ostseite der Bahnhofstraße. Die Bahnhofstraße verkörpert den innerörtlichen Ein- und Auslauf der südlich anschließenden Staatsstraße. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen ist mit ca. 2.000 Fahrzeugen anzunehmen. Das Gros des Verkehrs bezieht sich auf die Anbindung der St 2353 an die Bundesstraße B12 im beginnenden Isengau (ca. 4 km nördlich von Gars).

² Gesamtbeträge der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen 2022 (nach Steuern):
Gars a. Inn 36.506 € Landkreis MÜ 35.958 € Bayern 37.813 €

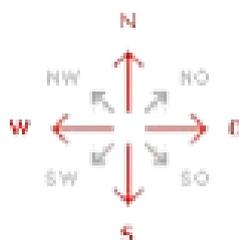
³ Bezugsgrößen Wohngeld 2023 (Stufe I) bei (x) Haushaltsmitgliedern / Wohnflächen:
347 €(1), 420 €(2), 501 €(3), 584 €(4), 667 (5); + 79 €(+1)
48,9 m², 97,85 m², 146,7 m², 195,6 m², 244,5 m²; + 48,9 m² (+1)



3.4 Grundstücksbeschreibung



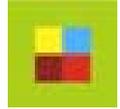
Parallelogramm mit ca. 29 m Straßenfront (West) und ca. 29 m Gartengrenze auf der Ostseite, sowie ca. 44 m Flurstückslänge jeweils entlang der Nord- und der Südflanken;





3.4.1 Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	1.334 m ² [amtliche Fläche gemäß ALB]
Kulturart / Nutzung	Allgemeines Wohngebiet / Reines Wohngebiet
Bebauung.....:	Wohnhaus, Garage, Unterstand;
Überbauung/Grundfläche .:	ca. 380 m ² von 1.334 m ²
Grundflächenzahl GR.....:	ca. 0,28
Geschosse Wohnhaus.....:	3 (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) (exkl. Keller / BayBO)
Vollgeschosse Wohnhaus.:	2 VG (Erdgeschoss und Obergeschoss im Vollausbau)
Geschossflächenzahl WA.:	ca. 0,54 GFZ (721 m ² / 1.334 m ²)
Bodengestalt.....:	eben, keine Unregelmäßigkeiten/Auffälligkeiten; Höhenlage ca. 439,3 m ü.NN („Seehöhe“).
Oberer Grundwasserpegel :	unbekannt; ≈ Innpegel (ca. 412 m Seehöhe)
Grund.....:	Kies, wechselnd sandig, steinig, (Rollkies); hohe Tragfähigkeit.
Umgebung.....:	Mischgebiet (Bahnhofstraße-West); Wohngebiet (Ost);
Nachbarn	a) voll erschlossene Hauptstraße/Bahnhofstraße, Reihenhausanlage (Vierspänner) / Nordseite; Doppelhaus / Ostseite; Einfamilienhaus (Eigentümer) / Südseite;
Außenanlagen.....:	Ligusterhecke der EG-Wohnung-West als Gartenwhg; anteilig geteerte Zufahrt, gekiester Innenhof;
Baulasten.....:	12,5 m ² Abstandsflächen-Übernahme inmitten der Südflanke; siehe Anhang 1 zum vorliegenden Gutachten.



3.5 Bebauung

3.5.1 Gebäudebeschreibung

Es steht eine Bauakte der Gemeinde über den Laden-/Lager-Anbau von 1971 zur Verfügung sowie eine Dachgeschoss-Grundrisskizze/Eigentümer. Bewertungstechnische Maße werden diesen Ablichtungen sowie den digitalen Darstellungen der Vermessungsverwaltung entnommen und mit Erfassungen der Ortsbegehung komplettiert.

Die Besichtigung der Wohnungen war nur von außen möglich. Treppenhaus und Keller konnten von innen in Augenschein genommen werden. Das Haus erscheint trocken. Es steht grundwasserfern auf einem beachtlichen Kiesfeld.

Angaben zur Haustechnik basieren (in der Hauptsache der Brandstätte) auf der Inaugenscheinnahme zzgl. Eigentümerangaben.

Die Gebäudebereiche werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offen sichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortsbegehung bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Baubeschreibungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

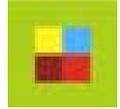
Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. Deren Berücksichtigung erfolgt unter dem gesonderten und zusammenfassenden Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Ortsbegehung am 6. Oktober 2023 vorgefundenen Zustand vorgenommen.



3.5.2 Wohnhaus der Nachkriegsjahre

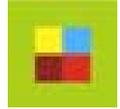
Baujahre	1950/51, 1956, 1962/64, 1980, 2020 (neue Heizzentrale inkl. Festbrennstofflager-Umbau)
Gebäudeart / Typ.....	Mehrfamilienhaus; Keller-, Erd-, Ober- und voll ausgebautes Dachgeschoss; Typ 4.1 – Zweispänner (2 Wohnungen pro Etage = 6 Etagenwohnungen): <u>Grund-/Kellergeschoss, ca. 2 m – 2,4 m lichte Höhe:</u> 2 Treppenhäuser innen, eine Außenerschließung der Lager-/Laden – Unterkellerung; 2 Heizräume, Waschküche mit Hausanschluss Wasser inkl. Entkalkungsanlage; 6 Einzelkeller bzw. Lattenrost-Verschläge, ein offener Keller (der EG-Wohnung-Ost) zzgl. Keller-Treppenbereich zur EG-Whg.-Ost; <u>Grund-/Erdgeschoss, 2,x m lichte Höhe:</u> Erdgeschoss-Wohnung Ost mit 72,95 m ² Wohnfläche; EG-Whg. West mit 103,33 m ² <u>Ober-G., mittlere lichte Höhe: 2,x m;</u> OG-Whg.-Ost mit 126,59 m ² Wfl.; OG-Whg.-West mit 85,39 m ² Wfl.; <u>Dach-G., mittlere lichte Höhe: unbekannt;</u> DG-Whg.-Ost mit 47,61 m ² Wfl.; DG-Whg.-West mit 69,84 m ² Wfl.;
Summe der Wohnflächen; ca.	481,58 m ² Wohnfläche zzgl. Nebennutzfl.
Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87)	ca. 981 m ²
Konstruktionsart.....	Massivbau, Stahlbetonfundamente und



	Stapfbetonwände im Gründungsbereich;
Außenwände.....:	massiv, gemauert;
Außenfassade	verputzt und weiß gestrichen;
Innenwände, tragend	massiv; gemauert verputzt und gestrichen;
Trennwände.....:	unbekannt;
Decken.....:	massiv; Stahlbetondecken.
Fußbodenaufbau	Estrich; Stein- und Keramikbeläge in den Naßbereichen;
Dachform und Art	Satteldach mit Schleppgauben; fehlende Rollläden der durchlaufend befensterten Gauben;
Fenster.....:	Holzrahmenkonstrukte mit Mehrfach- Wärmedämmglas; unbek. Beschläge; außen aufgesetzte Rollläden (-Kästen).
Hauseingang	Vollholztüre mit Schmuckglas-Füllungen und Metallbeschlägen;
Türen, innen	Holzausführungen ()
Treppenhaus	einarmige „Stahlbetontreppen“ mit gezo- genen Steinbelägen und Eisengeländer mit PVC-überzogenen Handläufen;
Fußböden.....:	unbek.
Sanitäreinrichtungen	unbek.
Heizung	Festbrennstoff-Heizung: ETA PC 45 – Pelle- theizung, Baujahr 2020, 45 kW Nennwärme- Leistung bei max 95° Betriebstemp., 3 bar Druck, 76 Liter Wasserkammer; 230 Volt- Anschluss; - 121 Watt Betriebsstromver- brauch;
Warmwasser.....:	zentrale Versorgung; tats. Speicherkapazität:

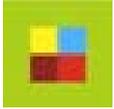


	unbekannt;
Installationen	unbek.
Energieverbrauchskennwert	überdurchschnittliche Effizienz ist auf Basis der beachtlichen Neubauweise der zentralen Pellet-Heizungsanlage inklusive solarthermischer Anlagen;
Baumängel / Bauschäden	Reparatur-Rückstau (Schönheitsreparaturen), ferner fragliche Stromzähler-/Aufteilungen;
Entwässerung	kommunal
Außenanlagen.....	„Einfach“ (siehe Grundstücksbeschreibung)
Gesamtausstattung.....	„Einfach“ (skaliert gem. NHK 2010)
Gesamtnutzungsdauer	60 - 100 Jahre (Basis = Massivbauweise)
Alter.....	50 Jahre als Mittelwert relativ zu Bau-/Erweiterungsjahren von 1950 bis heute.
Restnutzungsdauer	50 Jahre (bewertungstechnisch)
Belichtung und Besonnung	rundum



3.5.3 Garagegebäude

Baujahr / Alter.....:	unbekannt / 50 Jahre (parallel z. Hauptbau)
Gebäudeart / Typ.....:	Massivbau, nicht unterkellert; NHK-Basis-Typ 14.1
Nutzung.....:	3 Einzelgaragen, 1 Kammer, 1 begehbarer Speicher / Außentreppe;
Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87)	ca. 58 m ²
Konstruktionsart.....:	Massivbau; Stahlbetonfundamente, Ziegelmauerwerk verputzt und weiß gestrichen, Nadelholz-Dachstuhl mit roter Ziegelpfannen-Eindeckung;
Anzahl der Vollgeschosse	1
Türen / Tore.....:	Holzflügel, Blech-/Eisen-Schwingtor;
Decken.....:	unbekannt
Böden	E-Strich, versiegelt
Installationen	Strom
Baumängel / Bauschäden	Schönheitsreparaturstau
Gesamtausstattung.....:	einfach
Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre (Basis = Massivbauweise)
Restnutzungsdauer	= RND des Wohnhauses



3.6 Gesamteindruck

Das Haus wurde kurz nach Kriegsende erbaut und ca. alle 10 Jahre erweitert, so dass heute 6 Mietwohnungen, davon zwei Gartenwohnungen und alle mit großen Kellerverschlägen und genügend Garagen und überdachten und freien Stellflächen, durch das Wohngeldgesetz und die kontinuierlich zunehmende öffentliche und private Nachfrage nach günstigen Wohnräumen ein nahezu staatlich gedecktes Einkommen garantieren.

3.6.1 Beurteilung der allgemeinen Lage

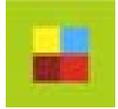
Der Billig-Wohnraum der Bewertung erscheint zum einen durch seine Bahn-Anbindung und zum anderen durch seine kleinsiedlerische Lage über dem Inn mitsamt der weiteren Fluß- und Hügellandschaft überdurchschnittlich günstig und unkompliziert.

Durch diverse Verknappung und Verteuerung (Stagflation) zusammen mit restriktiven Wohnimmobilienkreditrichtlinien, entfallen die Eigentumsmöglichkeiten für Geringverdiener, wodurch ein höherer Mietdruck, aber kein effektiver Kaufdruck von unten entsteht. Der steigende Mietzins / Mietbedarf erzeugt eine höhere soziale Nachfrage, für welchen das vorliegende Objekt optimiert erscheint.

Ein „Nahversorgungswert“ erscheint im Bereich Gars-Bahnhof nicht gegeben. Der nächste Supermarkt ist in der Hauptortschaft Gars.

3.6.2 Beurteilung des Grundstücks

Das nördlich anliegende Nachbar-Grundstück erscheint nahezu flächen- und lagegleich mit dem Grund & Boden des Bewertungsobjekts. Es ist mit einem Vierspänner mitsamt Einzelgaragen bebaut. Im Falle einer Freilegung ist anzunehmen, dass ein ebensolche Bebauung auf dem Grundstück der Bewertung genehmigungsfähig wäre.



3.6.3 Beurteilung der Gebäude

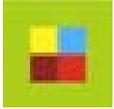
Es handelt sich um einen ca. 50 Jahre alten, massiven, unterhaltenen Bestand in nach wie vor aktueller Ziegelbauweise. Die massive Bauweise von Wohnhaus und Nebenbau garantieren einen langfristigen Substanzwert.

Sämtliche Gebäudebereiche entsprechen bezüglich ihrer Ausführungen sehr praktischen Anforderungen.

Zum Besichtigungszeitpunkt sind keine funktionalen Schäden ersichtlich. Die zentrale Heizungsanlage ist neu und gehört zu den besten seiner Art.

Eine Innenbesichtigung der einzelnen Wohnungen war nicht möglich. Es wird angenommen, dass die Innenausstattung gemäß den Vorstellungen der großteils langjährigen Mieter ordentlich und/oder lediglich einen Klein-Reparaturstau zu Mieterlasten aufweisen kann.

Die gegebene Haustechnik erscheint mit der Mischung aus Solartherme und Holzheizung optimiert und dem Stand der Technik entsprechend. Ein sog. „Energieausweis“ liegt nicht vor. Eine tatsächliche Bestandserfassung war nicht möglich.



4. Wertermittlung

Es ist, für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Flurstück Nr. 853/10, Gemarkung Mittergars, der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln. Das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“).

4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

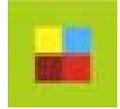
Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Demzufolge ist das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichwertverfahren
- die Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Verprüfung herangezogen werden.



4.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

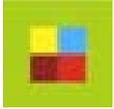
Als Rendite-Objekte werden Mietshäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich nach deren Erträgen beurteilt, weil sie primär für Zwecke der Mieteinnahme gebaut oder gekauft werden. Die Basis bilden die Kriterien an die Lage und Substanz. Dem entsprechend ist ebenso der Substanz- oder „Sachwert“ des bebauten Grundstücks zu ermitteln.

Folglich wird die Bewertung vorläufig nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV `21) durchgeführt, um mit Hilfe des dabei ermittelten Bodenwertanteils das Ertragswertverfahren (gem. § 27 ImmoWertV `21) spezifisch aufsetzen zu können. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt letztendlich in Wägung des aus dem im Ertragswertverfahren zu ermittelnden Wertes, weil es sich bei dessen Eingangsdaten primär um die tatsächlich erzielbaren Mieten und generell um aktuelle und für jedermann nachvollziehbare Größen handelt.

4.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert ist die Basis des Ertragswertes, aufgrund dessen, dass der erträgliche Nutzwert einer Sache von seiner Qualität abhängt.

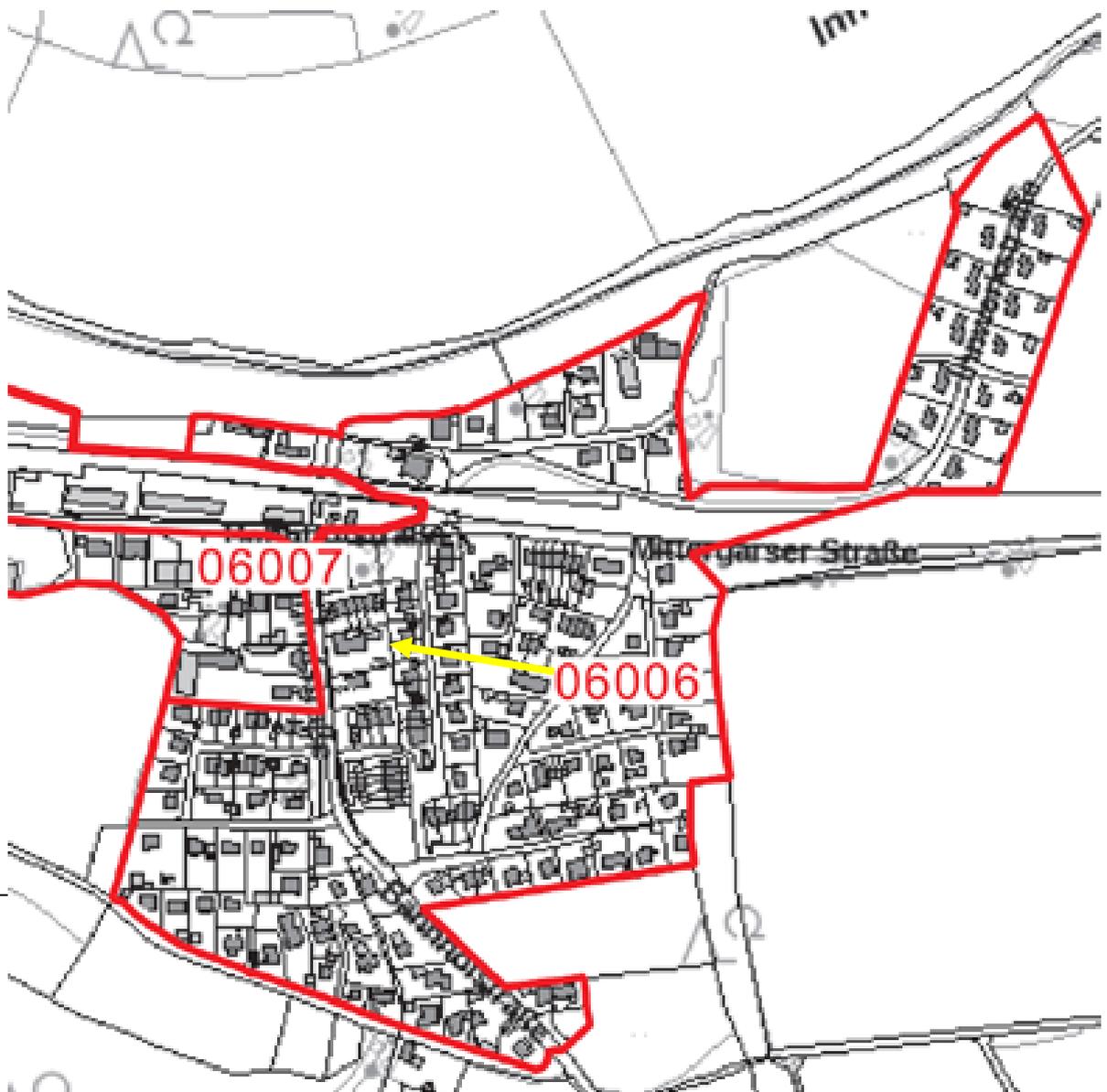
Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen. Der durch Addition von Bodenwert, Wert der Gebäude und der Außenanlagen errechnete „vorläufige Sachwert“ des Grundstückes ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist eine Korrektur (Marktanpassung) am vorläufigen Sachwert (per Sachwert-Faktorierung) vorzunehmen.

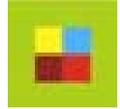


4.2.1 Vergleichsverfahren Grund & Boden

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (§§ 15 und 16 ImmoWertV 2021). Zur Wertbestimmung dienen i.d.R. die Kenngrößen Grundflächen- und Geschossflächenzahl aus dem Städtebau- und Wertermittlungsrecht. Es legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Ist die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§16 ImmoWertV 2021) nicht gegeben, kann hilfsweise deduktiv auf Bodenrichtwerte und / oder Anhaltswerte zurückgegriffen werden.

In Ermangelung hinreichender zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert der betreffenden Zone „06006“ – Wohngebiet Gars Bahnhof – zurückgegriffen:





Die gebildeten Bodenrichtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Übergang bei aneinandergrenzenden Bodenrichtwertzonen mit gleichem Entwicklungszustand wird in der Regel fließend sein. Das Objekt liegt im westlichen Randbereich der betreffenden Wertzone und grenzt so an die nachliegende Zone Mischgebiet. Die betreffenden Bodenrichtwerte sind wie folgt ausgewiesen:

06006	Gars-Bahnhof	295,00	W
06007	Gars-Bahnhof	210,00	MI **
06021	Gars-Bahnhof	75,00	GE **
06009	Haiden	260,00	W **

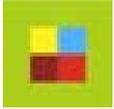
4.2.1.1 Anmerkungen zur Vergleichsgröße Nutzungsmaß

Vergleich per Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviele Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die GFZ gibt dabei die Summe der Grundflächen (pro Vollgeschoss) an, im Verhältnis zur Größe des Grundstücks. Das so ermittelte Maß der baulichen Nutzung dient u.a. im Abvergleich / Wertvergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, wie den Richtwert-Grundstücken der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der örtliche Gutachterausschuss verweist bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale auf seine Anlehnung an die Vorgaben und Richtwerte der Baunutzungsverordnung BauNVO. §§ 2 - 4 BauNVO geben für Wohngebiete Obergrenzen von Geschossflächen (-zahlen) von 0,4 bis 1,6 vor.

Im Vergleich mit den Höchstmaßen der BauNVO ist das Grundstück gering bebaut. Im Vergleich mit den umliegenden Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücken ist das zu beurteilende Grundstück ebenfalls geringer bebaut.



4.2.1.2 Abweichende Merkmale

1. der beitragsrechtliche Zustand,
2. Maß der baulichen Nutzung,
3. die Grundstücksgröße,
4. Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
5. die Grundstücksform,

Das wohnwirtschaftliche Objekt der Bewertung weist in Bezug auf das fiktive Richtwertgrundstück folgende Merkmale auf:

1. beitragsrechtlicher Zustand

Der Gutachtausschuss weist zum BRW-Stichtag 01.01.2022 für *erschließungsbeitragsfreies* Wohnbauland im Richtwertgebiet des Wohngebiets (W) einen Bodenrichtwert von 295 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) aus.

Neben den Verweisen auf die BauNVO und die inklusiven Erschließungskosten sind keine weiterführenden Kriterien und Qualifizierungen dieses Richtwertes vorgegeben.

2. Bebauungsdichte (als Nutzungsmaß) + 3. Grundstücksgröße

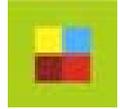
Das objektspezifische Nutzungsmaß ist mit einer GFZ von 0,54 ermittelt. Das umliegende Maß der Reihenhaus- und Doppelhausbebauung erscheint mit einer GFZ von rd. 1,0 gegeben.

4. Bauweise

Das Wohnhaus wurde platzsparend z.T. auf die Nordflanke des Flurstücks gebaut. Dadurch ist der südseitige Gartenbereich frei gehalten. Theoretisch könnte dieser zusätzlich bebaut werden. Gleichzeitig verkörpert die Lage an der Hauptverkehrsstraße eine lärmbelastete Lage. Sie ist empirisch mit einer Minderung von 20 – 30 % zu berücksichtigen.

5. Grundstückstiefe / Grundstücksform

Mit einer parallelen Straßen-/Erschließungsfront von ca. 29 m und ebenso parallelen Tiefen von ca. 44 m erscheint das Flurstück annähernd in Goldener-Schnitt-Form.



4.2.1.1 Grund & Boden Stagflation / „Bodenkonjunktur“

Der Bodenrichtwert ist einer der Vergangenheit. Er ist ein gemittelter aus Veräußerungsfällen der Jahre 2020 und 2021. Bundesweit sind die Hauspreise im Vergleich zum Vorjahr (der Richtwert-Veröffentlichung) um 9,9 % gefallen. In Anlehnung an die amtliche Hauspreis-Statistik werden die vorliegenden Mittelwerte ebenfalls mit rd. minus 10 % an die aktuelle Gesamtlage angepasst.

Bodenrichtwerte wie der vorliegende des örtlichen Gutachterausschusses sind zur Wertermittlung eines Grundstücks verbindlich und regelmäßig gerichtlich nicht überprüfbar.⁴

Vor diesem Hintergrund wird der Ermittlung des individuellen Bodenwertes, der Flurstücks Nr. 853/10, der aktuell verfügbare Bodenrichtwert als Basiswert zugrunde gelegt.

4.2.1.2 Korrekturfaktoren

Die genannten bzw. zu benennenden, vom fiktiven Bodenrichtwert abweichenden Einflussfaktoren werden in der Bodenwertfindung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

In Bezug auf die fiktiven Richtwertgrundstücke weist das Anwesen folgende Merkmale auf.

- Ø Da der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks umso größer ist je kleiner das Baugrundstück ist und umgekehrt ist in Anlehnung an die Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie für das bebaute Grundstück eine korrespondierende Größenkorrektur vorzunehmen. Da die Tabelle der VW-RL bundeseinheitlich ermittelt worden ist wird auf die empirischen Faktoren der Landes-Finanzbehörden zur Umrechnung bei abweichender Geschoßflächenzahl Bezug genommen: GFZ 1,0 des BRW = Korrekturfaktor 0,7489 bei einer GFZ von 0,54 des Bewertungsobjekts.

⁴ Den Gutachterausschüssen kommt aufgrund ihrer besonderen Fachkenntnisse und ihrer Ortsnähe eine hohe Kompetenz zur Feststellung eines Bodenrichtwerts zu. Die Bodenrichtwerte werden in einem besonderen Verfahren gem. § 196 BauGB durch den örtlichen GAA (§ 192 BauGB) ermittelt. Ausgangsmaterial für die Ermittlung sind Daten der Kaufpreissammlung sowie sonstige Informationen der örtlichen Ermittlung. Hierzu zählen u.a. Bauleitpläne, Daten über Art und Umfang der Erschließung, Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben, Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen, Bodengütekarten, Ergebnisse der Bodenschätzung, Satzungen nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 (BauGB) zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten etc.



- Ø Die Straßenlärm-Lage wird als „vertretbar“ bis „erheblich“ mit dem mittleren Spannenwert⁵ von 20 % in Abschlag gebracht.
- Ø Der Wirtschaftslage wird zum Stichtag kalkulatorisch mit rd. 10 % Abschlag Rechnung getragen.
- Ø Sonstige wertbeeinflussende individuelle Parameter finden, aus Gründen der Taxationsökonomie, in Anlehnung an die Skalierungen von *Gablentz* (siehe Fußnote) Eingang in die Bodenwertermittlung

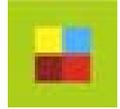
4.2.2 Bodenwertermittlung

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum		01.01.2022	295,00 €	bei GFZ 1
Vergleichswert je m ²		Faktor 0,7489	220,93 €	bei GFZ 0,54
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		-10,00%	-22,09 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		-20,00%	-44,19 €	Staatsstraße
Dimension des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	s. GFZ Anpassung
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		10,00%	22,09 €	gleichmäßig
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	Waldweg
Belichtungsverhältnisse		5,00%	11,05 €	rundum
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		0,00%	0,00 €	s. abw. Lage-Eigensch.
Summe Ab-/Zuschläge		-15,00%	-33,14 €	
Bodenwert je m²			187,79 €	

Für das unbelastete Wohnbaugrundstück errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv und vorläufig ein objektspezifischer Bodenwert von 187,79 €/m²;

⁵ Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablentz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %).



4.2.3 Bodenwertanteil des Anwesens

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flst-Nr.

<u>853/10</u>	mit	<u>1.334 m²</u>	zu	<u>187,79 €/m²</u>	=	250.507 €	
						Bodenwert =	250.507 €
						Bodenwert gerundet =	251.000 €

Zum Wertermittlungsstichtag errechnet sich für das voll erschlossene, bebaute Anwesen Bahnhofstraße 29, Flurstück Nr. 853/10, in 83555 Gars-Bahnhof, ein vorläufiger Bodenwertanteil von gerundet 251.000 Euro.

4.3 Substanzwertverfahren

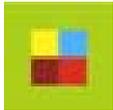
4.3.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten Substanz

Bei der Bauwertermittlung werden keine Reproduktionskosten sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Wertansätze werden dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts entnommen. Die Baukostenkennwerte der NHK sind in €/m² angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand 2010.

Zur Anwendung der „Normalherstellungskosten 2010“ sind lokale Sachwertfaktoren (SWF) unabdingbar. Im Rahmen des notwendigen Kongruentseins mit den sonstigen Parametern wie BRW/Nutzungsmaße etc. sind diese vom örtlichen Gutachterausschuss zu ermitteln. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss Mühldorf verfügt über SWF.

Relativ zur gegebenen Ausprägung des Wohnhauses erfolgt ein Abvergleich der SWF/Sachwertverfahren durch das Parallelverfahren der Ertragswertermittlung, da das Haus voll vermietet ist. Mietverträge liegen vor. Sie sind noch für das Ertragswertobjekt/Ertragswertverfahren zu qualifizieren.



4.3.2 Substanzwerte per Normalherstellungskosten

4.3.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Wohnhauses

Grunddaten Mehrfamilienhaus Bahnhofstraße 29

Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 981 m²
Baujahr des Gebäudes: 1950 - 2020

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Mehrfamilienhaus Typ 4.1
Ausstattungsstandard: Ø 3

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten): 825 €/m²

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für

Korrekturfaktor

- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010:

825 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Oktober 23
(Basisjahr 2010 = 90,6): 90,6 160,60

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag 1.462 €/m² BGF

Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010) 0% 0 €/m² BGF

Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten: 1.462 €/m² BGF

Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag inklusive Baunebenkosten: 1.435.000 €

+ Neuwert Nebengebäude (pauschal):

Neuwert am Wertermittlungsstichtag, insgesamt: 1.435.000 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer 50 Jahre
Alterswertminderung vom Herstellungswert: -50% -717.500 €

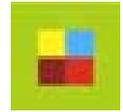
Zeitwert der baulichen Anlagen: 717.500 €

Zeitwert der Außenanlagen (pauschal): 5,0% Anteil 35.875 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen (): 0 €

Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert) 0 €

Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen: 753.375 €



4.3.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Nebengebäude

Grunddaten Garagen Bahnhofstraße 29, 83555 Gars-Bahnhof

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	58 m ²
Baujahr des Gebäudes:	unbek.

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Mehrfachgarage	Typ 14.1
Ausstattungsstandard:	Ø 3
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):	245 €/m ²
Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für	Korrekturfaktor
- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

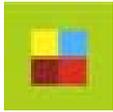
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: **245 €/m² BGF**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 90,6):	März 23 90,6	160,60
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag		434 €/m ² BGF
Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010)	0%	0 €/m ² BGF
Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten:		434 €/m ² BGF
Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag inklusive Baunebenkosten:		25.000 €
+ Neuwert Nebengebäude Carport (60 m²x122,5 €/m²):		7.350 €

Neuwert am Wertermittlungsstichtag, insgesamt: **32.350 €**

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-50%	-16.175 €
Zeitwert der baulichen Anlagen:		16.175 €
Zeitwert der Außenanlagen (pauschal):	5,0% Anteil	809 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen ():		0 €
Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert)		0 €
Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen:		16.984 €



4.3.3 Ergebnisse der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt für das Grundstück Bahnhofstraße 29 in 83555 Gars

– Flurstück Nr. 853/10 – zu folgendem Ergebnis:

Sachwert (Zusammenstellung)

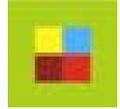
Bodenwert:	250.507 €	24,54%	
Bauwert Wohnhaus:	753.375 €	73,80%	
<u>Bauwert Nebengebäude:</u>	<u>16.984 €</u>	1,66%	
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	1.020.866 €		100,00%
<u>Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:</u>	<u>1.020.000 €</u>		

Das Sachwertergebnis von rd. einer Million Euro besteht aus einem Viertel Bodenwertanteil und drei Viertel Gebäudewertanteil.

4.3.4 Sachwertfaktorisierung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 ImmoWertV 2021).

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser stehen keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Eine Faktorisierung kann somit nur im Abvergleich mit dem Ertragswert des Objektes erfolgen.



4.4 Ertragswertverfahren

4.4.1 Vorbemerkung

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (vgl. § 31 (1) ImmoWertV 2021) ergibt. Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert zu vermindern.

Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor), der sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt, zu multiplizieren.

Der sich so ergebende Ertragswert ist gegebenenfalls noch um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.

4.4.2 Ertragswertfaktoren

4.4.2.1 Jahresrohertrag Wohnen

41.258 Euro tatsächlicher jährlicher Mietertrag im Bestand;

4.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Mietausfallwagnis- und Betriebskosten zusammen (§ 32 ImmoWertV 2021). Vor dem Hintergrund der Vertragsfreiheit mit der Umlage-Fähigkeit sämtlicher Bewirtschaftungskosten inklusive einer Mietausfall-Versicherung (neben den Betriebskosten) auf die Mieter als Besitzer, sind für das Eigentum/Eigentümer keine nennenswerten oder nur symbolische Bewirtschaftungskosten einer Platzhalterfunktion der Bewertung zurechenbar. Für jeden Faktor kommt ein Prozent Kosten in Ansatz; in der Summe 4 % Bewirtschaftungskosten

4.4.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich per Miete verzinst wird.



Dieser Zinssatz richtet sich zunächst nach der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch nach der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft.

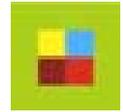
Mit 41.258 Euro tatsächlicher jährlicher Mieteinnahmen im Bestand und der Annahme der Relation $\frac{1}{4}$ Grundstückskostenanteil zu $\frac{3}{4}$ Baukostenanteil errechnet sich für den Bodenwertanteil eine tatsächliche Verzinsung von rd. 9.720 Euro p.a. oder rd. 4 % p.a.

4.4.2.4 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird entsprechend dem Sachwertverfahren die parallele Restnutzungsdauer übernommen.

4.4.3 Ertragswertermittlung

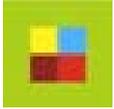
Siehe nächste Seite.



(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche oder Stück	Miete je Einheit und Monat	Jahr	Miete insgesamt p.a.
EG, West	Gartenwohnung	103,33 m ²	5,03 €/m ²	12	6.240 €
EG, Ost	Gartenwohnung	72,95 m ²	5,41 €/m ²	12	4.740 €
OG, West	Wohnen	85,39 m ²	6,60 €/m ²	12	6.758 €
OG, Ost	Wohnen	126,59 m ²	5,17 €/m ²	12	7.860 €
DG, West	Wohnen	69,84 m ²	8,02 €/m ²	12	6.720 €
DG, Ost	Wohnen	47,61 m ²	9,03 €/m ²	12	5.160 €
Garagen	PKW	3 St.	45,00 €	12	1.620 €
Unterstand	PKW	4 St.	30,00 €	12	1.440 €
Stellplätze	PKW	4 St.	15,00 €	12	720 €
Summe =					41.258 €
./. Bewirtschaftungskosten		4%	pauschal	=	-1.650 €
Jahresreinertrag =					39.608 €
./. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		3,88% aus	250.507 €	=	-9.720 €
Jährlicher Gebäudereinertrag =					29.888 €
x Vervielfältiger	bei 3,88% Zins. / 50 Jahren Restnutzungsdauer.				= 21,93
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände					= 0 €
Gebäudeertragswert =					655.473 €
+ Bodenwert =					250.507 €
Ertragswert =					905.980 €
Ertragswert gerundet =					910.000 €

Bei einer internen Verzinsung von rd. 4 % errechnen sich insgesamt 910.000 Euro (Ertragswert).



4.4.4 Ertragsfaktorisierung

Kaufwert / Jahresrohertrag als Vergleichsmittel

Neben den „Sachwertfaktoren“ ermittelte der Gutachterausschuss lokale „Ertragsfaktoren“ für Wohnungen. Die sogenannte Maklerformel oder „Mietenmultiplikator“ gibt als Rohertrags-Vervielfältiger das Verhältnis zwischen Netto-Kaufpreis und Jahres-Kaltmiete wieder:

$$EF = KP/RO;$$

Ertragsfaktor oder Rohertragsvervielfältiger = bereinigter Kaufpreis / Jahresrohertrag;

Die jüngsten, für 2021, lokal ermittelten Fälle, liegen alle über dem Multiplikator von 30, wobei ein Kauffall einen Ertragsfaktor größer 50 aufweist.

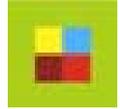
Der mittlere Ertragsfaktor ist mit 29,1 ausgewiesen innerhalb einer Spanne von 12,3 bis 49,9 als Vielfaches der Jahresmiete (brutto). Für das Objekt wird vor dem Hintergrund der schrumpfenden Gesamtlage die Halbwertszeit der projizierten Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt noch als realistisch angenommen:

$$41.258 \text{ Euro Jahres-Rohertrag} \times 50/2 \text{ Jahre} = 1.031.450 \text{ Euro};$$

Metropolregion München

In Kern der Region liegt die Ertragsfaktor-Spanne der für 2022 ausgewerteten Wohnhäuser (22 Stück) zwischen 34 und 67 mit einer Standardabweichung von +/- 9.

Der Mittelwert für Wohnhäuser im Wiederverkauf ist in der Landeshauptstadt mit dem Rohertragsvervielfältiger (EF) von 49 ausgewiesen. (Jahresbericht 2022, Seite 39).



5. Verkehrswert, Aussagen und Plausibilität

Ergebnisse der Bewertungsverfahren für das Flurstück Nr. 1873/11:

Sachwert:	1.020.866 €
<u>Sachwert gerundet:</u>	<u>1.020.000 €</u>
Ertragswert:	905.980 €
<u>Ertragswert gerundet:</u>	<u>910.000 €</u>
Ertragsfaktorwert, min.:	1.031.450 €
<u>Ertragsfaktorwert, Ø, gerundet:</u>	<u>1.030.000 €</u>

Die bewertungsrechtlich ermittelten Spannenwerte liegen zwischen 905.980 Euro und 1.031.450 Euro. Unter gleicher Gewichtung der drei Ergebnisse ergibt sich ein rechnerischer Mittelwert von 986.099 Euro; gerundet 990.000 Euro.

Besondere objektspezifische Merkmale

Der Aufwand etwaiger individueller Schönheitsreparaturen ist unter dem Aspekt Kleinreparaturen der Mieter mitsamt individueller Umgestaltungen und Dekorationen von Böden, Wänden und Decken etc. nicht weiter zu berücksichtigen, auch weil diese i.d.R. im Rundungsergebnis untergehen.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ergibt sich für das mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Nebengebäuden bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 853/10 der Gemarkung Mittergars (MÜ), zum Wertermittlungstichtag am 10.10.2023 ein **Verkehrswert (Marktwert) von gerundet**

990.000 Euro.



6. Schlusswort

Das bebaute Grundstück des Flurstücks Nr. 853/10 der Gemarkung Mittergars, wird zum Wertermittlungsstichtag am 10. Oktober 2023 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

990.000 €

(in Worten: neunhundertneunzigtausend Euro).

Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

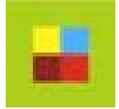
Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbesichtigung nicht gegeben.

Das Grundstück / Flurstück konnte von mir am 6. Oktober 2023 besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich. Sie erscheinen gemäß vorgelegter Unterlagen in guter Ordnung überlassen. Schönheitsreparaturen sind i.d.R. bis 8 % des Mietzinses Mietersache. Risikoabschläge für etwaige unbekannte Schäden im Gebäudeinneren erscheinen somit spekulativ. Sie bleiben deshalb unberücksichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir, dem Unterzeichnenden, nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Die dem Gutachten beigegebenen Anlagen sind Bestandteil desselben und dienen der ergänzenden Erläuterung des vor Geschriebenen.

München, 10. Oktober 2023

Der Sachverständige
Hermann Fenis





Anlage 1: Werteinfluss Flächenabstandsübernahme

Amtsgericht Mühldorf a. Inn Grundbuch von Mittergars		Blatt 852	Zweite Abteilung	Eintragsbogen 1
lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Grunddienstbarkeit - Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 853/50; gemäß Bewilligung vom 19.03.1986; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 17.07.1986 und umgeschrieben am 10.11.2014. Buneder		
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung - für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 19.03.1986; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 17.07.1986 und umgeschrieben am 10.11.2014. Buneder		

Grundbucheintrag Abstandsflächenlast (Original-Ablichtung)

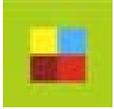
Anmerkungen zu 1 (lfd. Nr. 1 der Eintragungen):

Eine „Grunddienstbarkeit“ erlaubt i.d.R. dem Eigentümer eines sog. herrschenden Grundstücks ein anderes, sog. dienendes Grundstück, in gewisser Weise zu nutzen; Im vorliegenden Fall ist

- a) das dienende Grundstück = Flurstück Nr. 853/10 (der vorliegenden Bewertung) und
- b) das herrschende Grundstück = Flurstück Nr. 853/50 (= Bahnhofstr. 31 [Einfamilienhaus]);

Der Werteinfluss der Abstandsflächenübernahme auf das dienende Flurstück ist die Differenz zum Wert als fiktiv unbelastetes Grundstück.

Das Einfamilienhaus (Bahnhofstr. 31) des herrschenden Flurstücks ist lediglich zwei Meter, anstatt der Mindestabstandsfläche von drei Metern, südlich der Flurstücksgrenze (853/10 / 853/50) errichtet. Vertragsgemäß (Urk.Nr. C615, Wasserburg, den 19.03.1986, eingetragen am 17.07.1986) übernimmt und trägt das dienende Grundstück einen von drei Metern Mindestabstandsfläche über eine Länge von 12,5 Metern aus der Einfamilienhaus-Neubebauung des südlich anliegenden Grundstücks (Flst. Nr. 853/50);

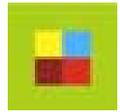


1 m (Tiefe) x 12,5 m (Länge) = 12,5 m² (lastend auf Flst. Nr. 853/10). Siehe Rot-Markierung des Lastenstreifens auf der Flurkarten-Zeichnung:



Ergänzungsweise: siehe Luftbildkarten-Darstellungen auf Seite 3

Referenz Differenzwerte; Wert des Belasteten ./ . Wert des Unbelasteten = Differenzwert:



Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt für WA-Gebiete „Orientierungswerte“ (vormals Höchstmaße) der baulichen Nutzung mit einer Überbauung von bis zu 40 % bzw. einer Geschossflächenzahl von maximal 1,2-faches der Grundstücksfläche (§ 17 BauNVO 1990) vor;

Objektspezifisch (auf das dienende Flurstück übertragen):

$$1.334 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ Geschossflächenzahlen} = 1.600,8 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche;}^6$$

Im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet WA erscheinen voll ausgebaute Dachgeschosse als Voll-Geschosse VG regelmäßig gegeben, so dass drei Vollgeschosse (aus Erd-, Ober- und Dach-Geschoss) genehmigungsfähig und im Bewertungsobjekt selbst gegeben bzw. möglich erscheinen.

$$\begin{aligned} \text{Maximal objektspezifische Geschossfläche von } 1.600,8 \text{ m}^2 / 3 \text{ Vollgeschosse} &= 533,6 \text{ m}^2 / \text{VG}; \\ 533,6 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche} / 1.344 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} &= 0,39702 \text{ GF/GR}; \\ [\text{bzw. } 39,7 \% \text{ ige Überbauung (rd. } 0,4 \text{ Grundflächenzahl} / \text{ § 17 BauNVO)}]. \end{aligned}$$

Unter Annahme einer maximalen baulichen Nutzung des dienenden Grundstücks, unter Beibehaltung der bestehenden objektspezifischen Bauflucht (entlang der Bahnhofstraße) von 6 m und einen ebensolchen Abstand entlang der Ost-/Gartenseite, verbleiben 32 m Baukörperlänge [44 m Länge – (6 m x 2) Abstände = 32 m Baukörperlänge auf 44 m Flurstückslänge];

$$533,6 \text{ m}^2 \text{ (Grundkörper)} / 32 \text{ m} = 16,675 \text{ m Baukörperbreite};$$

29 m Grundstücksbreite – 16,675 m Baukörperbreite = 12,325 lfm Abstand; o. ca. 6 m per Süd- und ca. 6 m per Nordgrenze des dienenden Flurstücks (der Bewertung).

Fazit

Unter maximaler (hypothetischer) baulicher Ausschöpfung des dienenden Grundstücks verbleiben rundum doppelte Mindestabstandsflächen (3 m x 2 = 6 m); Die Abstandsflächen-Übernahme von 12,50 m² von 1.334 m² Gesamtgröße erscheint somit kaum als effektive Last der Abstandsflächenübernahme, weil sie so oder so im Gartenbereich des dienenden Grundstücks zum Liegen kommt.

Baurechtsanteile wurden in der Vergangenheit regelmäßig mit 50 % Wertanteil angenommen:

Bodenwertanteil Gartenland = Quadratmeterpreis / Baulandgrundstück x 0,5 und umgekehrt;

Baurechtsanteil = Quadratmeterpreis x 0,5

⁶ Geschossfläche GF = Summe GF aller Vollgeschosse; Geschosse sind oberirdische > 1,4 m über Geländeoberfläche.



Folglich erscheint hier kaum ein „Differenzwert“, sondern der individuelle Preis, der in der Grundstücksmarktpraxis beim Ankauf einer Fläche (der Auskerbung) von 12,5 m² tatsächlich zu leisten wäre als „real“;

In der Marktpraxis ist anzunehmen dass eine derartige Lasten-Übernahme „einem Erwerb von 12,5 m² „Bauland-Grundstück“ als Auskerbung und damit als Verunstaltung des dienenden Grundstücks nur fiktiv zgedacht werden kann. Real vergleichbar ist die entschädigende Abtretung eines Tiefenmeters über die gesamte Länge der bedürftigen Seite. Mit der Gesamtlänge von 44 m ist sie als marktgängig anzunehmen. Parallel dazu wird kaum der individuelle Quadratmeterwert eines großen Flurstücks als Kaufgrundlage dienen. Regelmäßig wird in solchen Fällen der nackte Bodenrichtwert als barrierefreier, d.h. amtlich verfügbarer und für jedermann nachvollziehbarer Anhaltswert herangezogen.

Marktwert einer vergleichbaren Verfügungsstellung von 12,5 m² / 44 m² inmitten der Süd-Flanke:

Bodenwert - anteilig, belastet;

Flst-Nr. 853/10

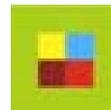
Teilfläche mit **44 m²** zu **295,00 €/m²** = **12.980 €**

Bodenwert = 12.980 €

Bodenwert abgerundet = 10.000 €

Vor dem beschriebenen Hintergrund ist der negative Werteeinfluss der lastenden Grund-Dienstbarkeit (der lfd. Nr. 1 der Eintragungen in Abteilung II) für das betreffende Flurstück Nr. 853/10 der Gemarkung Mittergars (MÜ), zum Wertermittlungsstichtag am 10.10.2023 anzunehmen mit abgerundeten

10.000 Euro.



Anmerkungen zu 2 (Ifd. Nr. 2 der Eintragungen):

Zur Sicherung der Verpflichtung zur Einhaltung der voran beschriebenen Abstandsflächen-Übernahme ist dem Freistaat Bayern (vertreten durch das Landratsamt) eine diesbezüglich beschränkte persönliche Dienstbarkeit (\neq Grund-Dienstbarkeit) eingetragen (unter der Ifd. Nr. 2 / Abt. II) als „Bebauungsbeschränkung zur Abstandsflächensicherung“.

Diese „*beschränkte persönliche Dienstbarkeit*“ basiert auf dem gleichen Inhalt wie die Grund-Dienstbarkeit, mit dem Unterschied, dass sie nicht einem anderen herrschenden Grundstück sondern einer anderen Person (re. *persönliche*) nämlich dem Staatskörper zwecks Kontrolle der Einhaltung der Abstandsflächen-Übernahme gewährt ist.

Der evtl. Werteinfluss der Eintragung zu Gunsten des Staates/Landratsamt ist der Kosten-Aufwand der Löschung im Falle der Hinfälligkeit der Eintragung; Der Kosten-Aufwand beruht auf den Vorgaben der Kostengesetze wie

Gerichts- und Notarkostengesetz GNotKG,

Kostengesetz KG Bayern,

Kommunales Kostenverzeichnis KommKVz,

bei einem oben beschriebenen „Geschäftswert“ von 10.000 Euro;

Abhängig von der Verfahrensweise sind 1,5 bis 2,5 Prozent des Geschäftswertes als Kostenkennwert der Eintragung anzunehmen.

Vor dem beschriebenen Hintergrund wird der Werteinfluss der lastenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit der Ifd. Nr. 2 der Eintragungen in Abteilung II für das betreffende Flurstück Nr. 853/10 der Gemarkung Mittergars (MÜ), zum Wertermittlungsstichtag am 10.10.2023 angenommen mit 2 % von 10.000 € sind gleich

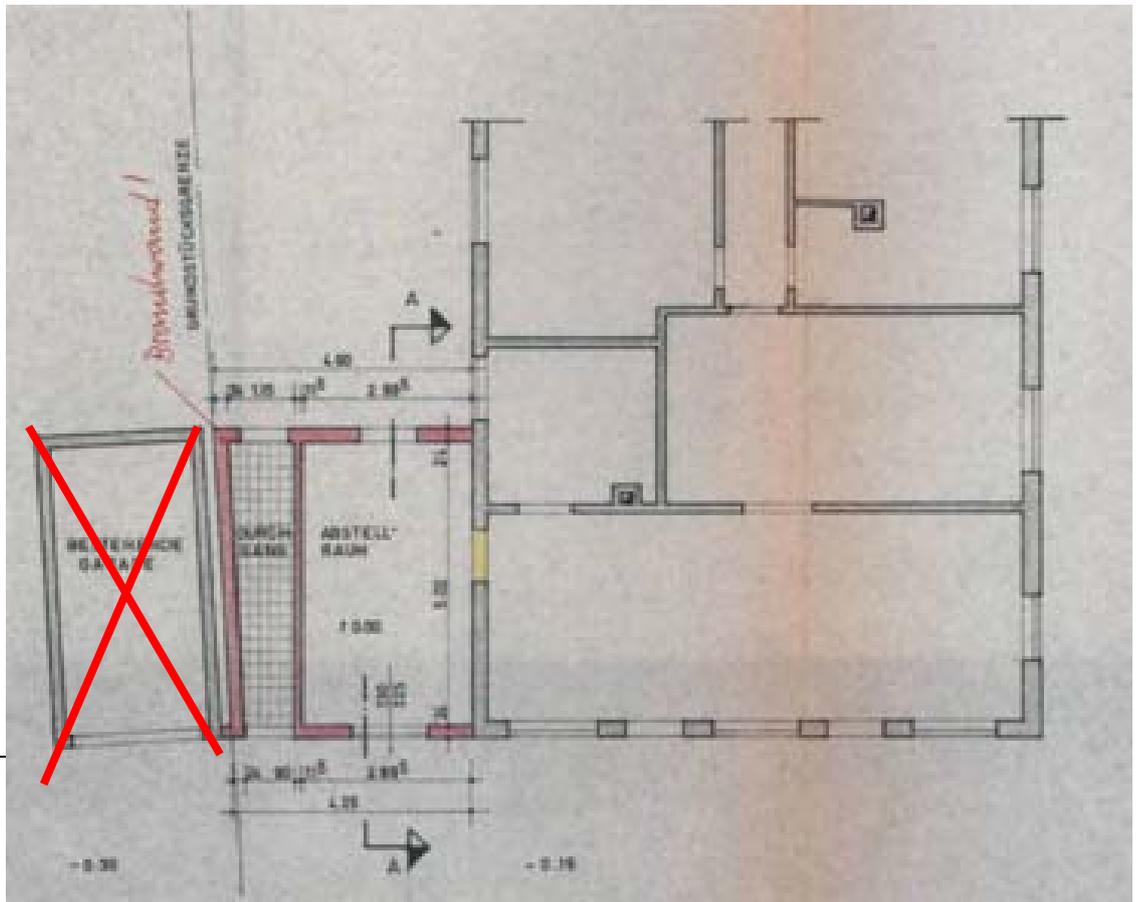
200 Euro.

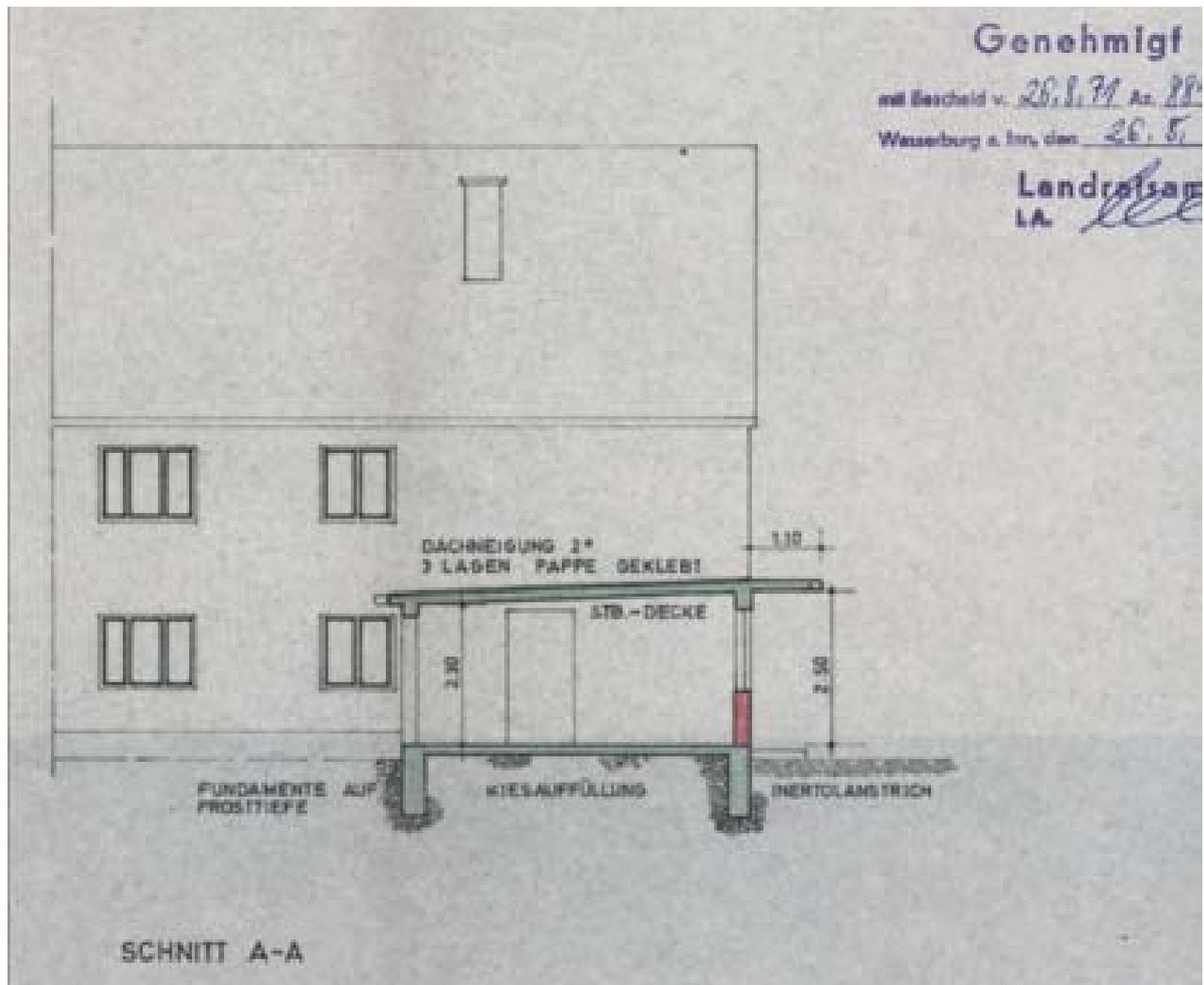


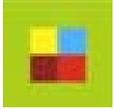
Anlage 2: EG-Wohnung West: Ansicht, Grundriss, Gebäude-Querschnitt



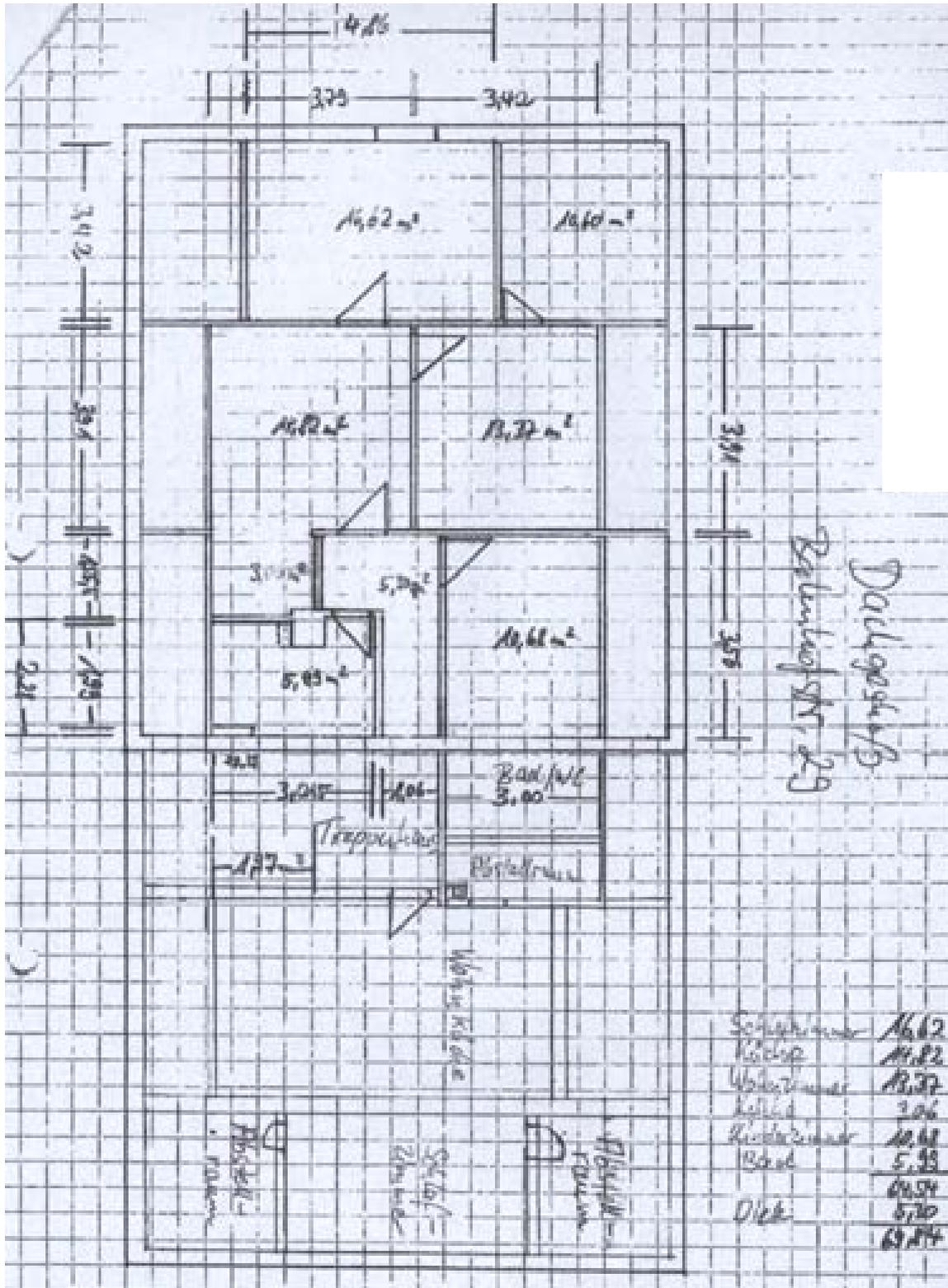
Siehe vergleichsweise die Fotoaufnahme auf Seite 21

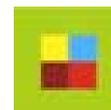






Anlage 3: Grundriss-Skizze Dachgeschoss





Anlage 3: Flächen-Aufstellungen

Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277/ 1973, 1987

Objekt: Bahnhofstraße 29, 83555 Gars-Bahnhof

Unterkellerung: ja

Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
UG / Gründungen			1,00	225,552 m ²
UG / Gründ. Laden			1,00	24,338 m ²
UG / Gründ. Erker			1,00	9,900 m ²
Erdgeschoss			1,00	225,552 m ²
EG Anbau Laden			1,00	24,338 m ²
EG Erker			1,00	9,900 m ²
Obergeschoss			1,00	225,552 m ²
OG Erker			1,00	9,900 m ²
Dachgeschoss			1,00	225,552 m ²
			SUMME:	980,584 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet:

981,00



Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO (1990)

Objekt: Bahnhofstraße 29, 83555 Gars-Bahnhof

Bauliche Anlage	Länge	Breite	Geschoßfläche	
Hauptgebäude	22,200 m	10,160 m	225,552 m ²	
Anbau Laden	5,500 m	4,425 m	24,338 m ²	
Erker Nordost	4,400 m	2,250 m	9,900 m ²	259,790
Garage	11,290 m	5,140 m	58,031 m ²	
Unterstand	10,700 m	5,800 m	62,060 m ²	
			SUMME:	379,880 m ²
			Gebäudegrundfläche, gerundet:	380,000 m²

Grundstücksgröße: 1.334 m²

GRZ, gerundet: **0,28**



Ermittlung der Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Objekt: Bahnhofstraße 29, 83555 Gars-Bahnhof

Unterkellerung: ja

Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Anzahl der Geschoße	Geschoßfläche
Wohnhaus			225,552 m ²	3	676,656 m ²
Laden-Anbau			24,338 m ²	1	24,338 m ²
Erker-Anbau			9,900 m ²	2	19,800 m ²
Garage					0,000 m ²
Unterstand					0,000 m ²
SUMME:			259,790 m ²		720,794 m ²
				Geschoßfläche, gerundet:	721,000 m²

Grundstücksgröße: 1.334 m²

GFZ, gerundet:

0,54
