



Einlaufstelle des Amts- gerichts Mühldorf a. Inn			
Eing. 1 2. Nov. 2025			
.....fach	Anl.	Akt	
Scheck			EUR

Wertermittlungsgutachten

GA 250602 vom 10. November 2025

Auftraggeber
Amtsgericht Mühldorf a. Inn
Abteilung für Vollstreckungssachen
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

AZ K 15 / 25



Praxis

TE Nr. 2 im KG, verbunden mit 44/100 Miteigentumsanteil
an Grundstück Fl.Nr. 317/8, Gemarkung Buchbach,
bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnungseigentum und
Teileigentum an gewerblichen Räumen (Praxis)

84428 Buchbach, Gerberstr. 15

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Allgemeine Angaben	5
3	Objektbeschreibung	7
3.1	Grundbuchangaben Teileigentum Nr. 2	7
3.2	Lagebeschreibung	8
3.3	Grundstücksangaben	11
3.4	Planungs- und baurechtliche Situation	13
3.5	Teilungserklärung	15
3.6	Mietvertragliche Bindungen	17
3.7	Hausverwaltung	17
4	Bauliche Anlage	18
4.1	Vorbemerkung	18
4.2	Gebäudebeschreibung	19
4.2.1	Teileigentum Nr. 2	20
4.2.2	Doppelgarage	22
4.2.3	Pflegezustand	22
4.2.4	Außenanlagen	23
4.2.5	Energieausweis	23
4.2.1	Hausgeld / Betriebskosten	23
4.2.2	Rücklagen	23
4.2.3	Gebäudedaten	24

5	Bewertung	26
5.1	Allgemeines	26
5.2	Begründung der Verfahrenswahl	27
5.3	Bodenwertermittlung	28
5.3.1	Bodenrichtwert	28
5.3.2	Bodenrichtwertanpassung	29
5.3.3	Berechnung des anteiligen Bodenwertes	30
5.4	Ertragswertermittlung	31
5.4.1	Ertragswertberechnung	34
6	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	35
6.1	Wertrelevante Grundlagen	35
6.1.1	Wertermittlungsparameter	35
7	Verkehrswert	36
8	Fotodokumentation	37

1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gem. § 194 BauGB und dient in diesem Gutachten dem Zweck der Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren. Hierbei werden ggfls. verfahrensrechtliche Besonderheiten berücksichtigt, die von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke abweichen können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet insofern keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Die Unterzeichnerin übernimmt für die Richtigkeit und die Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Das Gutachten wird in drei Fertigungen erstellt.

Eine Archivausfertigung bleibt bei der Sachverständigen.

Lizenzhinweis

Es wurde ausschließlich lizenziertes Kartenmaterial der bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet.

Die bayerische Vermessungsverwaltung hat an diesem Kartenmaterial ein Urheberrecht.

Diese Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

Hinweis Urheberrecht

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Mühldorf a. Inn
Abteilung für Vollstreckungssachen
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

Beschluss

vom 26.05.2025

AZ K 15 / 25

„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.“

Bewertungsobjekt

44/100 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
TE Nr. 1 im UG
an Grundstück (Flst. 317/8, Gmkg. Buchbach)
84428 Buchbach, Gerberstr. 15

Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des
Versteigerungstermins

Stichtage

Qualitätsstichtag¹
Wertfeststellung
Objektbesichtigung

Tag der Objektbesichtigung
Tag der Gutachtenerstellung
24.09.2025

Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung durch die Sachverständige Dipl.-Ing. Gabriele Brandau erfolgte am 24. September 2025 im Beisein des Eigentümers und von Frau Leitner (Mitarbeiterin im SV-Büro).

¹ § 2 (4+5) ImmoWertV: der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Grundlagen

- Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch)
- Teilungserklärung vom URNr. 2 1213, Notariat Mühldorf vom 26.06.1995
- Flurkartenausschnitt
- Diverse Auskünfte der Gemeindeverwaltung Buchbach
- Genehmigte Baueingabepäne aus 1995 und 2021 (Anbau Wintergarten)
- Bodenrichtwerte und Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses am LRA Mühldorf
- Auskünfte bei der Ortsbegehung
- Persönliche Inaugenscheinnahme des Objektes
- Diverse Marktinformationen
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

Gesetze und verwendete Fachliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06)
- Kleiber - Wertermittlerportal

Sonstige Recherchen

- Vermessungsverwaltung
- Grundbuchamt Mühldorf
- Gemeindeverwaltung Buchbach
- Eigene Datenerhebungen
- Einschlägige Immobiliendienste
- Eigene örtliche Aufzeichnungen

3 Objektbeschreibung

3.1 Grundbuchangaben Teileigentum Nr. 2

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Mühldorf a. Inn				
Grundbuch von Buchbach, Band 23, Blatt 897				
BV lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
1		44/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	317/8	Gerberstr. 15	Gebäude- und Freifläche	1.488
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis im Kellergeschoß und der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 23 Blatt 896 und 897) der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentum und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 26.06.1995, URNr. 2 1213, Notar Dr. Döhner, Mühldorf a. Inn Bezug genommen. übertragen aus Band 18 Blatt 699; eingetragen am 20.03.1996.		

Abt. I – Eigentümer

Aus Gründen des Persönlichkeitsrechts hierzu keine Angabe

Abt. II – Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Mühldorf a. Inn		
Grundbuch von Buchbach, Band 23, Blatt 897		
lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Abt. II - Eingetragene Lasten
1 und 2		gelöscht
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angefordert (Beschluss vom 23.04.2025, Az: K 16/25, Amtsgericht Mühldorf a. Inn); eingetragen am 05.05.2025.

Abt. III – Hypotheken und Grundschulden

Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, weil diese bei Verkauf entweder gelöscht oder auf den Kaufpreis angerechnet werden.

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

<u>Bundesland</u>	Bayern
<u>Regierungsbezirk</u>	Oberbayern
<u>Landkreis</u>	Mühldorf a. Inn
<u>Ort</u>	Buchbach
<u>Einwohner</u>	Ca. 3.371 Einwohner
<u>Bildungseinrichtungen</u>	Kindergarten, Volksschule
<u>Straßenanbindung</u>	St 2086, St 2087, MÜ 46, MÜ 23
<u>ÖPNV</u>	Buslinien - MVV, RBO, RVO
<u>Flughafen</u>	Großflughafen FJS in München ca. 43 km

Zusammenfassend

Kleine, ländlich geprägte Marktgemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn.



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

Entfernungen

Kreisstadt Mühldorf a. Inn	ca. 26 km
Schwindegg	ca. 6 km
Velden	ca. 8 km
Taufkirchen	ca. 13 km
LH München	ca. 62 km

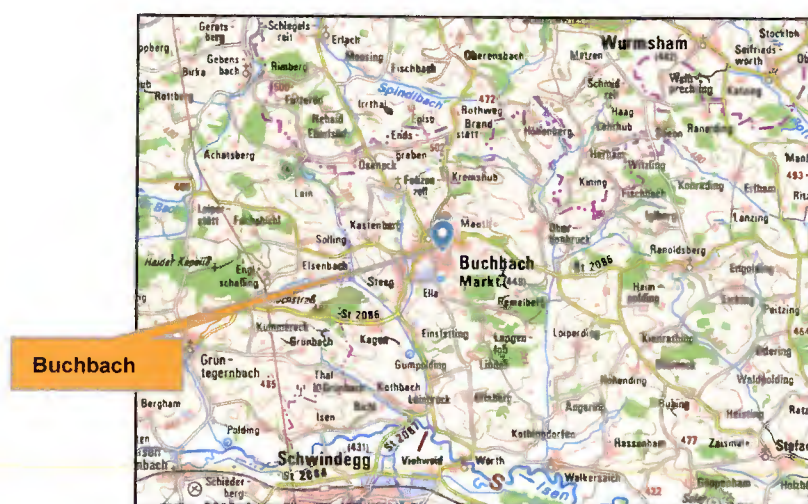
VerkehrIndividualverkehr

Über die St 2086, St 2087, MÜ 46, MÜ 23 gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

ÖPNV

Buslinien - RBO, RVO und MVV in Buchbach

Regionalzug nächster Bahnhof in Schwindegg (ca. 6 km)

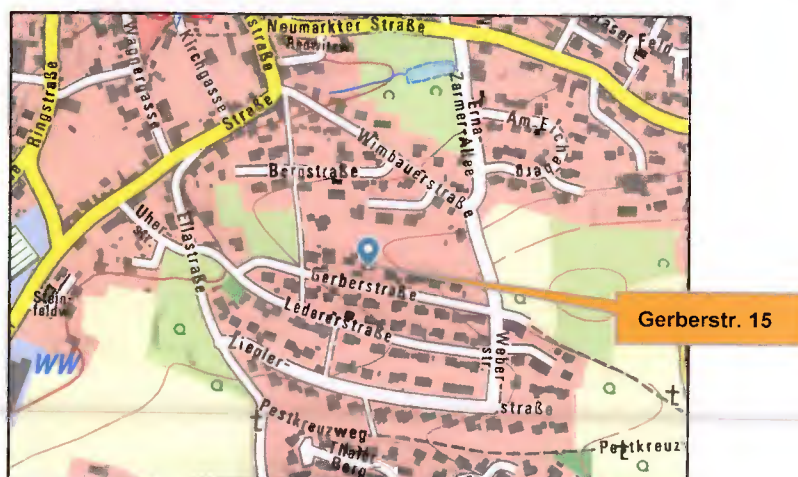


Umgebungsplan (nicht maßstäblich)

Mikrolage

Die Gerberstraße liegt in einer Wohnsiedlung, südöstlich vom Ortszentrum (fußläufig ca. 500 m).

Ein Supermarkt ist in etwa 600 m Entfernung gut zu erreichen.



Ausschnitt Ortsplan (nicht maßstäblich)

Infrastruktur In Buchbach gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.
Geschäfte für den mittel- und langfristigen Bedarf finden sich in Dorfen oder Erding.
Schulische und vorschulische Einrichtungen (Grund- und Mittelschule, Kindergarten) sind in Buchbach vorhanden.
Die medizinische Grundversorgung ist gesichert

Immissionen konnten bei der Objektbegehung nicht festgestellt werden.

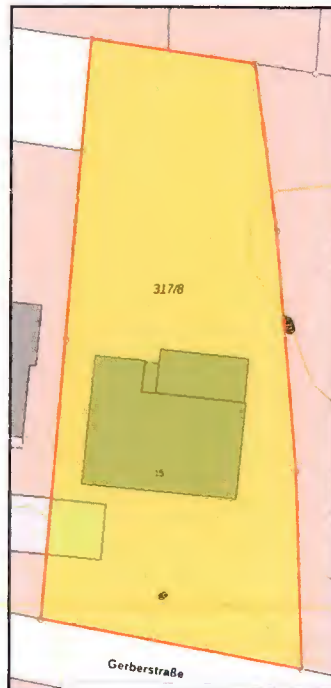
Lageklassifizierung
Mittlere Wohnlage in eher ländlicher Umgebung

3.3 Grundstücksangaben

Beschaffenheit

Gestalt lang gestreckt, annähernd rechteckig

Größe 1.488 m²



Flurkartenausschnitt mit Höhenlinien (nicht maßstäblich)

Topographie Südhang

Baugrund Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen waren nicht ersichtlich. Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt.

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut.

Im Untergeschoss ist eine Zahnarztpraxis vorhanden, eine Wohneinheit erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss.

Im südwestlichen Grundstücksbereich steht eine Doppelgarage, im südlichen Grundstücksbereich, entlang der Gerberstrasse gibt es 6 Stellplätze.



Gerberstr. 15

Luftbild (nicht maßstäblich)

**Erschließung
Straße**

Die Zufahrt auf das Grundstück ist über die Gerberstraße gesichert.

Anschlüsse

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Beiträge

Für den Anbau des Wintergartens sind noch Herstellbeiträge in Höhe von insgesamt **808,60 €** offen ².

Diese entfallen jedoch nur auf die ETW Nr. 1.

² Auskunft Gemeinde Buchbach vom 30.09.2025

3.4 Planungs- und baurechtliche Situation

Bauleitplanung

Zur Bauleitplanung gehören laut BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. der Bebauungsplan (BBP).

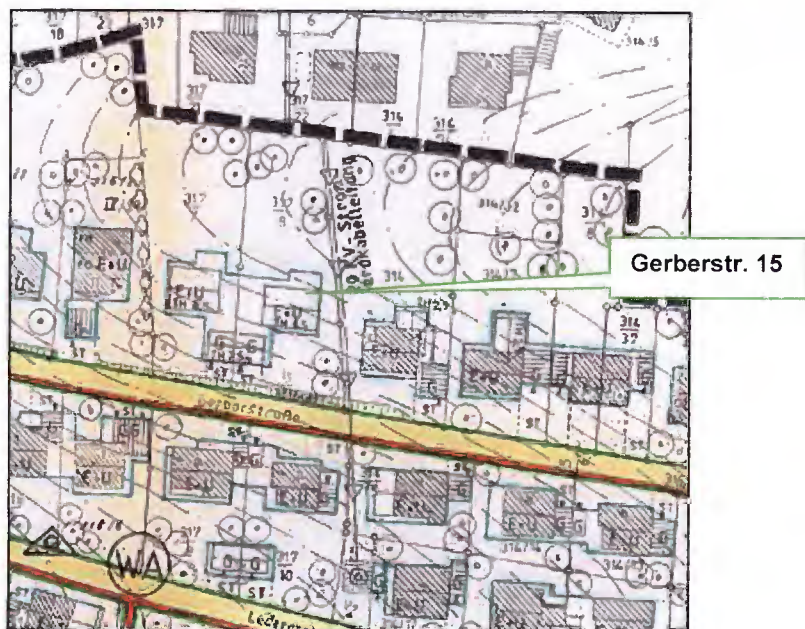
Der FNP ist als vorbereitender, außer für die den Plan aufstellende Gebietskörperschaft nicht rechtsverbindlicher Bauleitplan definiert, während der BBP allgemein geltende rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Grundstücken, die nicht im Umgriffsbereich eines rechtskräftigen BBP liegen, ergibt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, bzw. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bewertungsobjekt

Das Grundstück befindet sich im Umgriffsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchbach-Süd“.



Ausschnitt BBP „Buchbach-Süd“ (nicht maßstäblich)

Festsetzungen des BBP „Buchbach-Süd“A. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN1. Art der baulichen NutzungALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 Baunutzungsverordnung
(BauNVO)2. Maß der baulichen Nutzung

(nach § 17 der BauNVO)

bei E + U = II VollgeschosseGRZ 0,30

.....GFZ 0,50

bei E + ! = II Vollgeschosse GRZ 0,30

.... GFZ 0,50

bei E + 0 = I Vollgeschosß GRZ 0,30

(Dachausbau zulässig) GFZ 0,40

Diese Zahlen treffen als maximale Verhältniszahlen zu, soweit sich nicht auf Grund der eingetragenen Baugrenzen und deren Ausnutzung nach BayBO (Bayerische Bauordnung) eine geringere Ausnutzung ergibt.

(GRZ = Grundflächenzahl , GFZ = Geschöflächenzahl)

3. Mindestgröße der Baugrundstücke : 350 m²4. Bauweise: O F F E N , maximale Baugruppen mit einer Länge von 50 m

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen für die Baukörper und Pflanzgebote für die Begrünung getroffen.

Flst. 317/8, Gmkg. Buchbach

Ein Baufenster ist festgelegt.

Der nördliche Grundstücksbereich ist nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Entwicklungszustand

Das Grundstück Flst. 317/8, Gmkg. Buchbach, ist zum Stichtag teilweise als „baureifes Land“ i.S. § 3 (4) ImmoWertV einzustufen.

Die restliche Grundstücksfläche ist als „Sonstige Fläche“ i.S. § 3 (5) ImmoWertV einzustufen.

Diese Fläche wird als hausnahes Gartenland genutzt.

Baugenehmigungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung mit dem ausgeführten Gebäude wurde nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird die formelle und materielle baurechtliche Legalität der baulichen Anlage zu Grunde gelegt.

Nutzungsänderung

„Sofern eine Nutzung geändert werden soll ist hierfür grundsätzlich ein Antrag auf Nutzungsänderung bei der zuständigen Behörde (Eingangs- und Genehmigungsbehörde – Landratsamt Mühldorf a. Inn) zu stellen.“³

³ Auskunft Gemeinde Buchbach vom 30.09.2025

3.5 Teilungserklärung

URNr. 2 1213, Mühldorf a. Inn, 26.06.1995 (auszugsweise)

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

I. Grundbuchstand, Sachverhalt

Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn für
Buchbach Band 18 Blatt 699
ist folgender Grundbesitz der **Gemarkung Buchbach**
vorgetragen:

Fl.Nr. 317/8 Gerberstraße15, Gebäude- und Freifläche
zu 0,1488 ha.

II. Teilung

Herr Dr. Wolfgang und Frau Helga Limmer teilen hiermit das Eigentum an dem in Ziffer I. bezeichneten bezeichneten Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) wie folgt verbunden ist:

1. Miteigentumsanteil zu 56/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss, sowie drei Räumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet;
2. Miteigentumsanteil zu 44/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Praxis im Kellergeschoss** und der Doppelgarage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet;

Die Wohnungen und die Nichtwohnzwecken dienenden Räume sind in sich im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit dem entsprechenden Nummern bezeichnet. Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamts Mühldorf a. Inn vom 16.05.1995 liegen vor und sind dieser Erklärung beizufügen.

III. Sondernutzungsrechte

1. An der vor der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss gelegenen Terrasse sowie dem im beigefügten Lageplan rot eingezeichneten Gartenanteil wird ein Sondernutzungsrecht in der Weise begründet, dass der Sondereigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 das ausschließliche Nutzungsrecht an der vorgenannten Terrasse und dem Gartenanteil erhält.
2. An dem im beigefügten Lageplan eingezeichneten sechs Kraftfahrzeugstellplätzen im Freien, sowie am sogenannten Schleppdach wird ein Sondernutzungsrecht in der Weise begründet, dass der Sondereigentümer des Teileigentums Nr. 2 das ausschließliche Nutzungsrecht an diesen Kfz-Stellplätzen und am Schleppdach erhält.
3. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.
4. Jeder Miteigentümer hat die einem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, in Stand zu halten, in Stand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Er ist den anderen Miteigentümern gegenüber verpflichtet, Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.
Jeder Miteigentümer trägt die auf seinem Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten allein.



Flurkartenausschnitt aus URNr. 2 1213 (nicht maßstäblich)

Beurteilung der Teilungserklärung

Der gesamte Gartenbereich ist als Sondernutzungsrecht dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet.

Der Eigentümer des Teileigentums Nr. 2 hat keinen Gartenanteil.

Der Wintergarten wurde erst im Jahr 2021 angebaut und ist in der Teilungserklärung nicht erfasst.

Sämtlich Pkw-Stellplätze (Doppelgarage und 6 Kfz-Stellplätze im Freien) sind als Sondernutzungsrecht dem Teileigentum Nr. 2 (Praxis) zugeordnet.

Das bedeutet, dass dem Wohnungseigentum Nr. 1 keine Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Die Teilungserklärung sollte hinsichtlich der Miteigentumsanteile und hinsichtlich der Stellplatzregelung überarbeitet werden.

3.6 Mietvertragliche Bindungen

Keine

Das Objekt wird im Wohnbereich (ETW Nr. 1) eigengenutzt.

Das Teileigentum Nr. 2 (Praxis) weist am Stichtag Leerstand auf.

3.7 Hausverwaltung

Keine

4 Bauliche Anlage

4.1 Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Beschreibungen beruhen auf der Auswertung der vorhandenen Planunterlagen, sowie den erteilten Auskünften und der Inaugenscheinnahme des Objektes und erfolgen nur soweit es für die Wertfindung erforderlich ist.

Die Angaben dienen hier der Zuordnung zu den Qualitätsmerkmalen der Gebäudestandardklassen der Normalherstellungskosten 2010.

Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

Auch auf über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (wie z.B. Asbest usw.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggfls. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden oder -mängel ist nicht Gegenstand des Gutachtens und somit nicht erfolgt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen, (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Die Maße und Flächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Die Wohnfläche wird überschlägig entsprechend den Vorgaben der Wohnflächenverordnung berechnet.

Die Grundflächen werden dabei wie folgt angerechnet mit einer lichten Höhe von

> 2,00 m	zu 100%
>1,00 m < 2,00 m	zu 50%
<1,00 m	keine Anrechnung

Balkone und Terrassen werden zu 25% bis 50% angerechnet, nicht beheizte Wintergärten zu 50%.

4.2 Gebäudebeschreibung

Gebäudetyp Wohn- und Geschäftshaus, unterteilt in Wohnungseigentum und Teileigentum an Praxisräumen.
(KG / UG, EG, DG).

Baujahr 1995

Konzeption Das Gebäude ist in den Hang gebaut.
Der Praxiseingang befindet sich an der Südseite des Gebäudes.

Zum Eingang zur Wohneinheit führt eine Treppe entlang der Westseite des Gebäudes.

Kellergeschoss / Untergeschoss

Hausanschluss- / Heizungsraum und drei Kellerräume die zur ETW Nr. 1 gehören.

Die Praxisräume (TE Nr. 2) sind an der Gebäudesüdseite angeordnet

Baukonstruktion

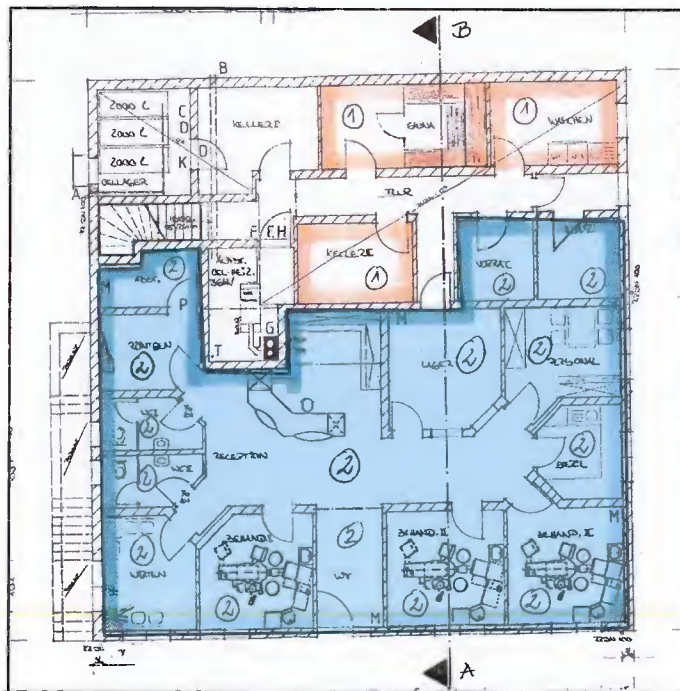
Mischbauweise aus Stahlbeton (Keller) und Fertigbauweise in den Obergeschossen (KAMPA-Haus).

Kellerumfassungswände	Stahlbetonplatten
Außenwände	Fachwerkrahmen mit
	beidseitiger Spanplattenbeplankung
Innenwände	GK-Wände, beids. beplankt
Decken	Stahlbeton über KG
	Holzbalkendecke über EG
Dach	Satteldach
Eindeckung	Betondachsteine
Fassade	Außenputz / Profilholzverkleidung
Innenwände	verputzt und gestrichen

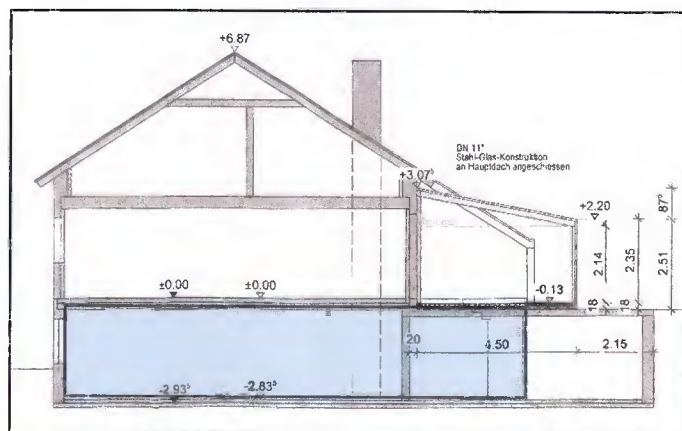
4.2.1 Teileigentum Nr. 2

Untergeschoss / Praxis

Windfang, Rezeption, Wartebereich, 3 Behandlungsräume, Röntgen- und Sterilisationsraum, Personalraum, Lager, Vorratsraum, Abstellraum, 2 sep. WCs.



Grundriss KG, Praxis Nr. 2 (nicht maßstäblich)



Schnitt (nicht maßstäblich)

Beurteilung der Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Einheit kann als weitestgehend zweckmäßig bezeichnet werden.

Ausstattung

Hauseingangstür

Kunststofftür mit Strukturglas und Seitenteil.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden aus Kunststoff, manuell.

Sanitär

2 sep. WCs mit Trennwandanlage,
Hänge-WC und Waschbecken.

Innenwandbekleidung der Nassräume
raumhoch mit Fliesen belegt.

Bodenbeläge

Linoleum
Toiletten mit Fliesenbelag.

Wände/Decken

Verputzt und gestrichen

Innentüren

Kunststofftüren, Glastüre mit Strukturglas

Heizung

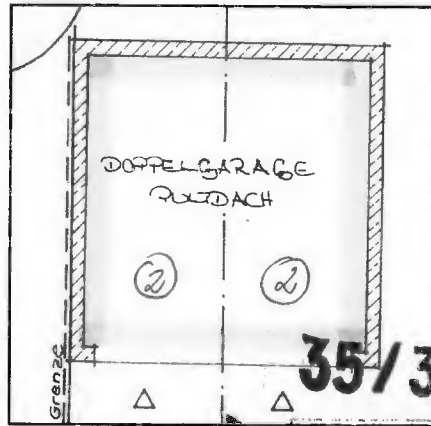
ÖL-Zentralheizung,
Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallation

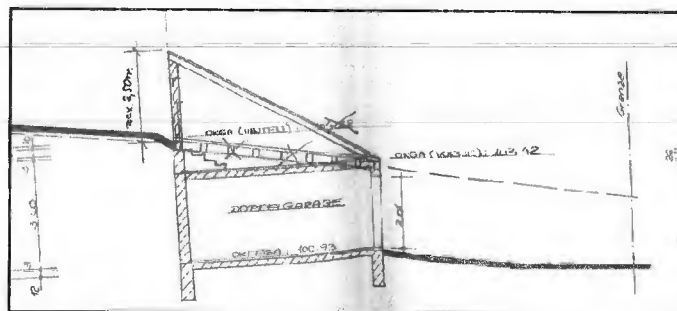
Leitungen unter Putz verlegt,
Auslässe in üblicher Anzahl,
Sicherungskasten.

4.2.2 Doppelgarage

Doppelgarage mit zwei Metall-Kipptoren, elektrisch zu öffnen, Betonboden, abgeschlepptes Pultdach.



Grundriss Garage (nicht maßstäblich)



Schnitt Doppelgarage (nicht maßstäblich)

4.2.3 Pflegezustand

Modernisierung

- keine

Schäden

- Teilweise Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich im Keller
- Schadhafte Wand- / Deckenbeläge im KG
- Wasserrohrbruch im Keller
- Schimmel im Keller
- Stark verschmutzt Sanitärobjekte (WC-Schüsseln)

Sept. 2025

4.2.4 Außenanlagen

Hof- und Wege-
flächen

mit Betonformsteinen befestigt,
Außentreppe mit Fliesen belegt,
Rampe mit Betonsteinen befestigt
Stahlgeländer an der Rampe
WPC-Dielen vor dem Wintergarten

Stellplätze

6 Kfz-Außenstellplätze, mit Betonformsteinen belegt

Pool

Umrandung mit Natursteinbelag, Abdeckplane,
Pooltechnik im Geräteschuppen

Gartenanlage

Grünfläche, Sträucher und Bäume,
im Vorgartenbereich Stützmauer aus Betonpflanztrögen

Sowie

Technische Anlagen in Außenanlagen gem. DIN 276, KG 500
(Ver- und Entsorgungsleitungen).

4.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.1 Hausgeld / Betriebskosten

Da es keinen Verwalter gibt und sich beide Eigentumseinheiten
in einer Hand befinden, wurde keine Betriebskostenabrechnung
erstellt.

Es wird kein Hausgeld gezahlt.

4.2.2 Rücklagen

Rücklagen wurden nicht gebildet

4.2.3 Gebäudedaten

Berechnung der bebauten Fläche			
Grundstücksgröße		ca.	1.488 m ²
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
Wohnhaus	16,97 m	16,59 m	281,53 m ²
	5,40 m	3,50 m	18,90 m ²
Wintergarten	10,90 m	4,50 m	49,05 m ²
Doppelgarage	6,00 m	6,00 m	36,00 m ²
		gerundet	385 m ²
		GRZ	0,26

Berechnung der Bruttogrundfläche, BGF			
Bebauungsumgriff			800 m ²
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
KG	16,97 m	16,59 m	281,53 m ²
EG	10,36 m	16,65 m	172,49 m ²
	5,40 m	3,50 m	18,90 m ²
DG	16,73 m	7,44 m	124,47 m ²
BGF, gesamt			597,40 m ²
		gerundet	597 m ²

Garage			
EG	6,00 m	6,00 m	36,00 m ²
DG (Pultdach)	6,00 m	6,00 m	36,00 m ²
		gerundet	72 m ²

Geschoss- oder Grundfläche nach		
KAG		597 m ²
BGF NHK - Whs.		597 m ²
BGF Wintergarten		49 m ²
BGF NHK - Garage		72 m ²
BauNVO		332 m ²
	GFZ	0,42

KAG = Kommunalabgabengesetz
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 BGF = Bruttogrundfläche
 GFZ = Geschossflächenzahl
 (Geschossfläche d. Vollgeschosse ./ Grundstücksfläche / § 20 BauNVO)

Raum	Länge	Breite	Fläche
TE Nr. 2 im UG (Praxis)			
Anmeldung	m	m	42,11 m ²
Warten	m	m	11,87 m ²
Behandlung I	m	m	11,89 m ²
Behandlung II	m	m	12,10 m ²
Behandlung III	m	m	12,97 m ²
Sterilraum	m	m	7,03 m ²
Personal	m	m	12,60 m ²
Röntgen	m	m	8,12 m ²
Lager	m	m	11,42 m ²
Abstellraum	m	m	4,58 m ²
WC I	m	m	4,19 m ²
WC II	m	m	4,36 m ²
Windfang	m	m	7,60 m ²
Summe			150,84 m ²
abzgl. 3% Putz		0,97	146,31 m ²
TE Nr. 2 (Praxis)		gerundet	146 m²

5 Bewertung

5.1 Allgemeines

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

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

D.h., es soll bestimmt werden was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Grundstück zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung

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

das Vergleichswertverfahren

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

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

das Sachwertverfahren

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert und der Diskontierung eines möglichen Verkaufserlöses oder eines Liquidationswertes zum Ende der Bewirtschaftung

das Ertragswertverfahren

Die Summe aller Barwerte ist der Ertragswert.

5.2 Begründung der Verfahrenswahl

Gegenstand der Wertermittlung

Miteigentumsanteile an Flst. 317/8, Gmkg. Buchbach, verbunden mit dem Sondereigentum an Whg. Nr. 1 im EG und DG.

Evtl. vorhandenes Zubehör nach § 97 BGB bzw. gewerbliches Inventar nach § 98 BGB werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht erfasst.

Lasten und Beschränkungen

Keine bekannt

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des oder der anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich grundsätzlich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Entscheidend für die Auswahl der jeweiligen Wertermittlungsverfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer vorwiegend auf eine geplante Eigennutzung oder auf eine rentierliche Vermietbarkeit stützen.

Bei den gegenständlichen Objekten handelt es sich um eine Teileigentumseinheit welche als Zahnarztpraxis genutzt wurde und zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung Leerstand aufweist.

Eigentumswohnungen werden grundsätzlich als Ertragswertobjekte betrachtet, der Nutzen stellt sich in einnahmewirksamen Erträgen, bzw. in ersparten Ausgaben und Anlage der Ersparnisse in alternative Anlageformen dar.

D.h. die Preisbildung orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an den zukünftigen Erträgen.

Hierfür wird das Ertragswertverfahren (§ 27 – § 34 ImmoWertV) angewendet.

5.3 Bodenwertermittlung

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt hier im indirekten Vergleichswertverfahren über die Heranziehung der aktuellen Bodenrichtwerte.

5.3.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte am Landratsamt Mühldorf veröffentlicht folgenden Bodenrichtwert

Zone „03001 - Buchbach“

Wohnbauflächen

280 €/m² ebfr ⁴

Maß der baul. Nutzung

ohne GFZ-Bezug

Stichtag der BRW-Feststellung 01.01.2024

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte.

In den ermittelten Bodenrichtwerten sind bereits allgemeine lage- und nutzungsrelevante Sachverhalte berücksichtigt.

Spezifische Eigenschaften des Grundstückes sind insbesondere seine Lage zur Himmelsrichtung, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße, die bauliche Ausnutzung, die Immissionen und die Erschließungsbeitragssituation.

Die Ermittlung des Wertes für den Grund und Boden erfolgt im Anhalt an die genannten Bodenrichtwerte und unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Baugrundstückes, sowie der allgemeinen Marktsituation.

⁴ ebfr = erschließungsbeitragsfrei, d.h. die Kosten für die Straßenherstellung und die Beiträge für Herstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind beglichen
ebpf = erschließungsbeitragspflichtig, d.h. die Kosten sind noch nicht beglichen

5.3.2 Bodenrichtwertanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Eine Veränderung des Bodenpreisniveaus ist aktuell nicht nachweisbar.

Erschließungs- und Herstellbeiträge

Der Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei veröffentlicht. Die Erschließungsbeiträge wurden soweit bisher in Rechnung gestellt beglichen.

Für den Anbau des Wintergartens ist noch ein Herstellbeitrag wegen Geschossflächenmehrung in Höhe von 808,60 € offen (s. Pkt. 3.3 – Grundstücksangaben).

Dieser Betrag wird in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindern berücksichtigt.

Spezifische Eigenschaften

Das Grundstück ist mit 1.488 m² übergroß.

Das Baufenster ist im südlichen Grundstücksbereich angeordnet.

Der nördliche Teilbereich ist somit nicht als Bauland einzustufen.

Das Grundstück wird in zwei Teilflächen gegliedert

TF 1 – Bebauungsumgriff mit	ca. 800 m ²
-----------------------------	------------------------

TF 2 – hausnahes Gartenland mit (Restfläche)	ca. 688 m ²
---	------------------------

Die Teilfläche 2, hausnahes Gartenland, ist lt. Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht ausschließlich der ETW Nr. 1 zugeordnet.

Aus diesem Grund wird der Wert dieser Teilfläche der ETW Nr. 1 zugeordnet.

Das Teileigentum Nr. 2 hat somit keinen Anteil am Gartenland.

5.3.3 Berechnung des anteiligen Bodenwertes

84428 Buchbach, Gerberstr. 15		
Bodenrichtwert		280 €/m ²
Stichtag		01.01.2024
Richtwertzone		03001 - Buchbach
Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV		baureif
Erschließungsbeitragszustand		ebfr (BauGB und KAG)
Art der baulichen Nutzung		W
Maß der baulichen Nutzung		Wohnbauflächen ohne GFZ-Bezug
Konjunkturelle Anpassung		
Veränderung der Marktlage zum Stichtag	0,00%	0 €/ m ²
Zwischensumme		280 €/ m ²
Erschließungsbeiträge		
Beiträge gem. § 127ff BauGB		0,00 €/ m ²
Herstellbeiträge nach KAG		0,00 €/ m ²
Zwischensumme		280 €/ m ²
Spezifische Grundstückseigenschaften		
Lage	0,0%	0,00 €/ m ²
Immissionen	0,0%	0,00 €/ m ²
Bauliches Nutzungsmaß	0,0%	0,00 €/ m ²
Bodenrichtwert, angepasst		280 €/ m ²
TF 1 - Bebauungsumgriff		800 m ²
Bodenwert TF 1 - Bebauungsumgriff		224.000 €
MEA 44/100 für TE Nr. 2	44	98.560 €

5.4 Ertragswertermittlung

Ortsübliche Mieten

Die ortsüblichen, durchschnittlichen Mieten für gewerblich genutzte Einheiten (Büros / Praxen) in der Umgebung des Bewertungsobjektes bewegen sich bei i. M. 8,50 €/m².

In dieser Auswertung wird nicht unterschieden nach Baujahr oder Ausstattungsstandard.

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

84428 Buchbach „Oberbay, Gerberstr. 15



Gewerbemieten: Umkreis 10000 Meter				
Typ und Größe	Anzahl Angebote	Angebote Miete/m²	Streuungs- Intervall (90%)	Gesuche Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	6	8,50 €	6,00 € - 11,18 €	4
≤ 200 m²	6 (75%)	8,50 €	6,00 € - 11,18 €	4 (20%)
> 200 - 500 m²	-	-	-	1 (5%)
> 500 - 1.000 m²	-	-	-	1 (5%)
> 1.000 m²	-	-	-	1 (5%)

Quelle: on-geo

Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025 (aktuell)

Gewählter Mietansatz

TE Nr. 2

wegen Lage, Größe und Baualter mit
(~1.244 € p.m. nettokalt)

8,50 €/m²

Kfz-Stellplätze in der Doppelgarage

35 €/Stp.

Kfz-Stellplätze außen

15 €/Stp.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:⁵

○ Verwaltungskosten 351 € p.a.

○ Instandhaltungskosten
entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung
mit
ETW 13,80 €/m² Wfl. p.a.

Kfz-Stp. 104,00 €/Stp. p.a.

Instandhaltungskosten fallen in unregelmäßigen Abständen, je nach Bedarf von Instandsetzung, an. Hierfür werden Rücklagen gebildet bzw. es werden bei nicht ausreichender Rücklage Sonderzahlungen erforderlich.

○ Betriebskosten
Die umlagefähigen Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt.

○ Mietausfallwagnis
mit 4% des Jahresrohertrages bei gewerblicher Nutzung

Restnutzungsdauer

Ein- und Zweifamilienhäuser haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.⁶

Das Gebäude weist zum Stichtag ein Alter von 30 Jahren auf.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt, rein rechnerisch, 50 Jahre.

Liegenschaftszinssatz / Vervielfältiger

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Buchbach und dort in einer ruhigen Wohnlage.

Die Umgebung ist als ländlich zu bezeichnen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fertighaus.

Fertighäuser werden am Markt mit Wertabschlägen von 15% bis 20% gehandelt.⁷

Ferner sind für das Wohnungs- und das Teileigentum keine Rücklagen gebildet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte am LRA Mühldorf hat zuletzt Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2021 veröffentlicht. Aktuellere Auswertungen liegen noch nicht vor.

Auch werden für Gewerbeobjekte keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

⁵ GuG-Sachverständigenkalender 2025 - Modellwerte für Bewirtschaftungskosten in 2025

⁶ ImmoWertV, Anlage 1 –

Modellansätze für Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

⁷ Kleiber-Wertermittlerportal, Teil IV, § 39 ImmoWertV, Pkt. 3.2.3 -Allgemeine empirische Erfahrungssätze

Der Immobilienverband IVD gibt folgende Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze im gewerblichen Bereich

Wohn- und Geschäftshäuser bis 20% Gewerbeflächenanteil	<u>3,5 bis 7,0%</u> ⁸
---	----------------------------------

Wohn - und Geschäftshäuser 20% bis 80% Gewerbeflächenanteil	<u>4,0 bis 7,5%</u>
--	---------------------

Büro- und Geschäftshäuser	<u>4,0 bis 8,0%</u>
---------------------------	---------------------

In ländlichen Lagen ist der Liegenschaftszinssatz höher als in städtischen Lagen.

Wegen der ländlichen Lage, der Bauweise (Fertighaus) und der fehlenden Rücklagen wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt bei 4,5% angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Objektbegehung wurden diverse Schäden bzw. Instandhaltungsstau festgestellt (s. Pkt. 4.2.3 – Pflegezustand).

Anteilig wird eine Wertminderung wegen Instandhaltungsstau in Höhe von -5.000 € angesetzt.

⁸ GuG-Sachverständigenkalender 2025 – Pkt 15 - Liegenschaftszinssätze

5.4.1 Ertragswertberechnung

Ertragswert zum Stichtag 24.09.2025		Ertragswertberechnung			
Lage		84428 Buchbach, Gerberstr. 15			
Objektart		TE Nr. 2 (Praxis)			
Baujahr	1995				
Alter in 2025	30 Jahre				
Wirtschaftl. GND	80 Jahre				
Wirtschaftl. RND	ca. 50 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	4,50%				
TE Nr. 2	146 m²				
DoGa	2 Stp.				
Stellplätze	6 Stp.				
MEA TE Nr. 2	44,00 1.000				
BW Bauland, anteilig	98.560 €				
BW Gartenland (keine Nutzung)	0 €				
Bodenwert, anteilig (TE Nr. 2, gesamt)	98.560 €				
Jahresrohertrag			<u>p.m.</u>	<u>p.a.</u>	
TE Nr. 2	146 m²	8,50 €/m²	1.244 €	14.924 €	
DoGa	2 Stp.	35,00 €/Stp.	70 €	840 €	
Stp	6 Stp.	15,00 €/Stp.	90 €	1.080 €	
Summe				16.844 €	16.844 €
Bewirtschaftungskosten		-3.876 €			
Verwaltungskosten	351 € p.a.	351 € je WE p.a.			
Instandhaltung	2.019 € p.a.	13,80 €/m² p.a.			
Instandhaltung Stp.	832 € p.a.	104,00 €/m² p.a.			
Mietausfallwagnis	674 € p.a.	4% des JRohE			
	<u>3.876 € p.a.</u>				
	entspricht ca.	23,0% des JRohE			
Reinertrag des Grundstücks		12.968 €			
Bodenwertverzinsung		-4.435 €			
Reinertrag Gebäude		8.533 €			
VV (50 Jahre / 4,5%)	19,76				
Ertragswert der TE Nr. 2		168.612 €			
zzgl. Bodenwert		98.560 €			
Vorläufiger Ertragswert		267.172 €			
Ertragsfaktor		15,86 fache des JRohE			
Brutto-Anfangsrendite		6,30%			
entspricht		1.826 €/m² Nfl.			
Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Bodenwert TF 2 - Gartenland, anteilig		0 €			
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau		<u>-5.000 €</u>			
		-5.000 €			
Grundstücksertragswert mit Berücksichtigung objektspez. Besonderheiten		262.172 €			
Grundstücksertragswert, gerundet		262.000 €			

6 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

6.1 Wertrelevante Grundlagen

Grundstücksfläche (Flst. 317/8, Gmkg. Buchbach)	1.488 m ²
--	----------------------

Zustand u. Entwicklung	baureifes Land i.S. § 3 (4) ImmoWertV
------------------------	--

Bauleitplanung	BBP „Buchbach-Süd“
----------------	--------------------

Erschließungszustand	Allgemeines Wohngebiet WA erschlossen
----------------------	--

Wertrelevante Nutzung

Baujahr	1995
---------	------

Nutzfläche	ca. 146 m ²
------------	------------------------

MEA TE Nr. 2	44/100
--------------	--------

Kfz-Stp.	Doppelgarage
----------	--------------

	6 Kfz-Außenstellplätze
--	------------------------

6.1.1 Wertermittlungsparameter

Alter	30 Jahre
Restnutzungsdauer	ca. 50 Jahre

Ausstattung	mittel
-------------	--------

Bodenwert	
TF 1 - Bebauungsumgriff, anteilig	98.560 €
	280 €/m ² ebfr

Liegenschaftszinssatz	4,5%
-----------------------	------

Ertragswert, vorläufig	267.172 €
Relativ	1.826 €/m ² Wfl.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG)

Wertminderung weg. Instandhaltungsstau	-5.000 €
--	----------

Ertragswert mit boG	262.172 €
---------------------	-----------

Verkehrswert (gerundet)	262.000 €
-----------------------------------	------------------

7 Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der erteilten Auskünfte und getroffenen Annahmen, ermittle ich zum Stichtag 24.09.2025 für das Miteigentum an Flst. 317/8 Gmkg. Buchbach, verbunden mit dem Sondereigentum an TE Nr. 2

84428 Buchbach, Gerberstr. 15

folgenden gerundeten Verkehrswert

Sondereigentum an Teileigentum Nr. 2 im Untergeschoss,
verbunden mit 44/100 MEA

Verkehrswert

262.000 €

i. W. Zweihundertzweiundsechzigtausend Euro



Gabriele Brandau

10. November 2025

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

Das Gutachten umfasst 36 Seiten und die Fotodokumentation

2 Fertigungen
1 Archivexemplar

Auftraggeber
SV-Büro

8 Fotodokumentation



Gerberstr. 15



Empfang



Behandlungsraum



Wartebereich



Flur



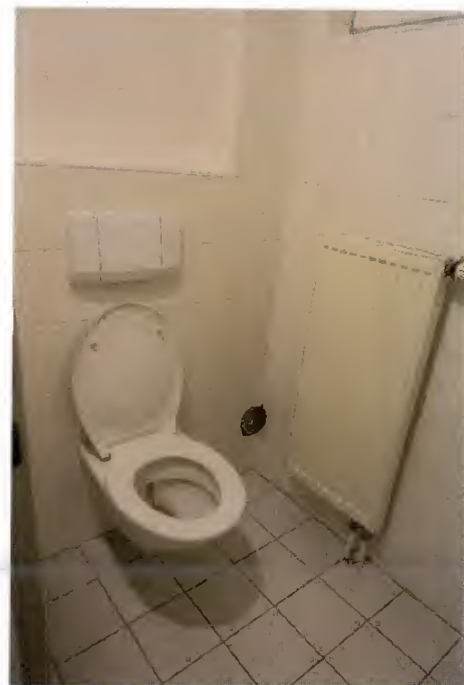
Sicherungskasten



Praxiseingang



Glastür



WC-Anlage