

Wertermittlungsgutachten

GA 250601 vom 05. November 2025

Auftraggeber

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

AZ K 16 / 25

ETW Nr. 1



ETW Nr. 1 im EG und DG, verbunden mit 56/100 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 Wohnungseigentum Nr. 1	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	Eigentumswohnung Nr. 1 im EG / DG	20
4.2.2	Pflegezustand	24
4.2.3	Außenanlagen	24
4.2.4	Energieausweis	24
4.2.1	Hausgeld / Betriebskosten	24
4.2.2	Rücklagen	24
4.2.3	Gebäudedaten	25
5	Bewertung	27
5.1	Allgemeines	27
5.2	Begründung der Verfahrenswahl	28
5.3	Bodenwertermittlung	29
5.3.1	Bodenrichtwert	29
5.3.2	Bodenrichtwertanpassung	30
5.3.3	Berechnung des anteiligen Bodenwertes	31

5.4	Ertragswertermittlung	32
5.4.1	Ertragswertberechnung	37
6	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	38
6.1	Wertrelevante Grundlagen	38
6.1.1	Wertermittlungsparameter	38
7	Verkehrswert	39
8	Fotodokumentation	40

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 16 / 25

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

Bewertungsobjekt

56/100 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
Whg. Nr. 1 im EG und DG
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 URNr. 2 1213, Notariat Mühldorf vom 26.06.1995
- Flurkartenausschnitt
- Diverse Auskünfte der Gemeindeverwaltung Buchbach
- Genehmigte Baueingabepläne 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 Wohnungseigentum Nr. 1

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Mühldorf a. Inn				
Grundbuch von Buchbach, Band 23, Blatt 896				
BV lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
1		56/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	317/8	Gerberstr. 15	Gebäude- und Freifläche	1.488
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und im Dachgeschoß sowie drei Räumen im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 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 896		
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

Bundesland

Regierungsbezirk

Landkreis

Ort

Einwohner

Bildungseinrichtungen

Straßenanbindung

ÖPNV

Flughafen

Bayern

Oberbayern

Mühldorf a. Inn

Buchbach

Ca. 3.370 Einwohner

Kindergarten, Volksschule

St 2086, St 2087, MÜ 46, MÜ 23

Buslinien - MVV, RBO, RVO

Großflughafen FJS in München

ca. 43km

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

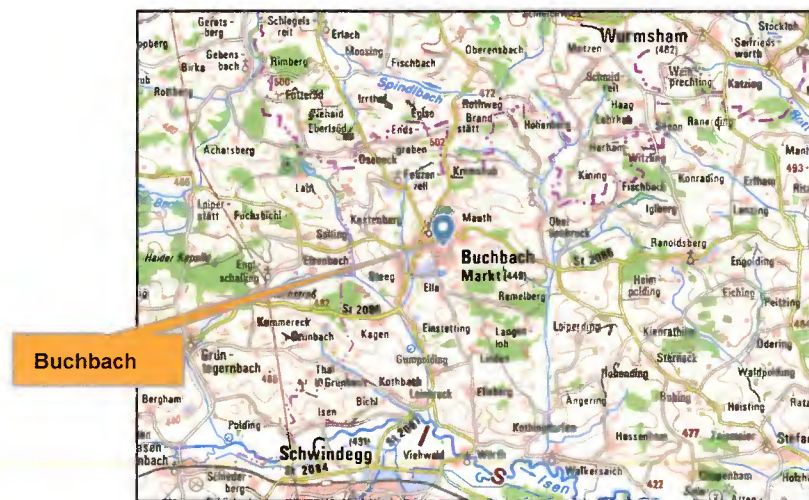
VerkehrIndividualverkehr

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

ÖPNV

Buslinien - RBO, RVO und MVV in Buchbach

Regionalzug nächster Bahnhof in Schwindegg (ca. 6 km)

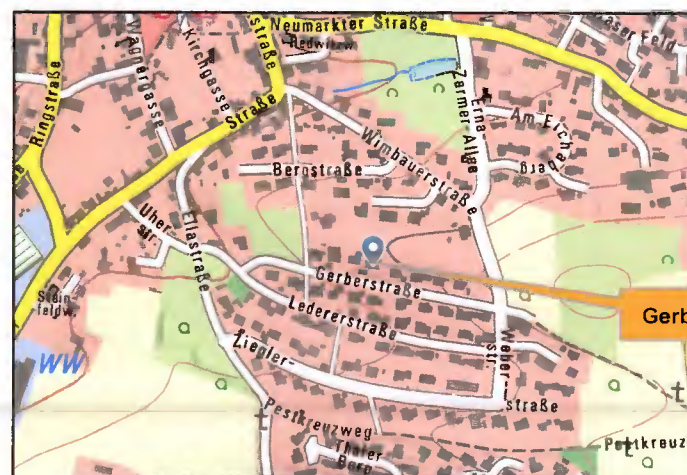


Umgebungsplan (nicht maßstäblich)

Mikrolage

Die Gerberstraße liegt in einer Wohnsiedlung, südöstlich vom Ortszentrum (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.

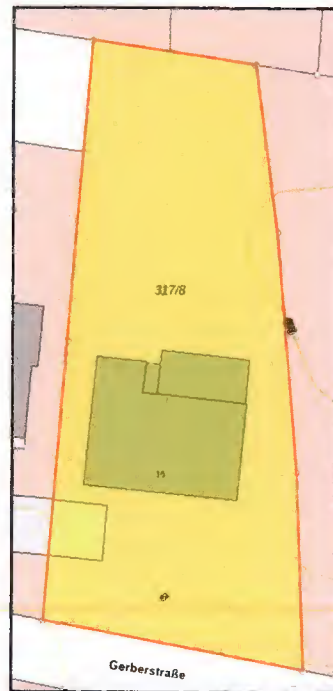
Lageklassifizierung
Mittlere Wohnlage in eher ländlicher Umgebung

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 war eine Zahnarztpraxis (derzeit Leerstand), eine Wohneinheit erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Die Doppelgarage ist im südwestlichen Grundstücksbereich errichtet. Im südlichen Grundstücksbereich, entlang der Gerberstrasse gibt es 6 Stellplätze.



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

Die Erschließungsbeiträge sind abgegolten.

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

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).

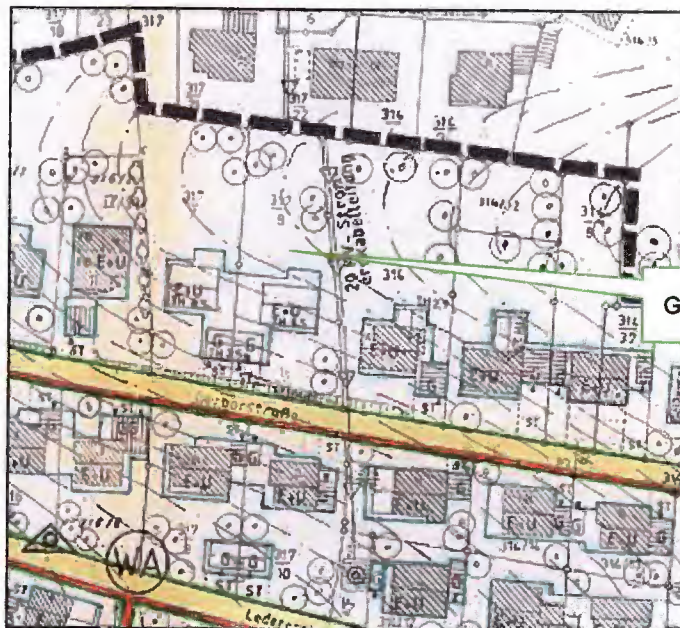
Der FNP ist als vorbereitender, außer für die den Plan aufstellende Gebietskörperschaft nicht rechtsverbindlicher Bauleitplan definiert, während der BBP allgemein geltende rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

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 0,50bei E + I = III Vollgeschosse GRZ 0,30
..... GFZ 0,50bei E + D = 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 = Geschosflächenzahl)

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 Gerberstraße 15, Gebäude- und Freifläche
zu 0,1488 ha.

II. Teilung

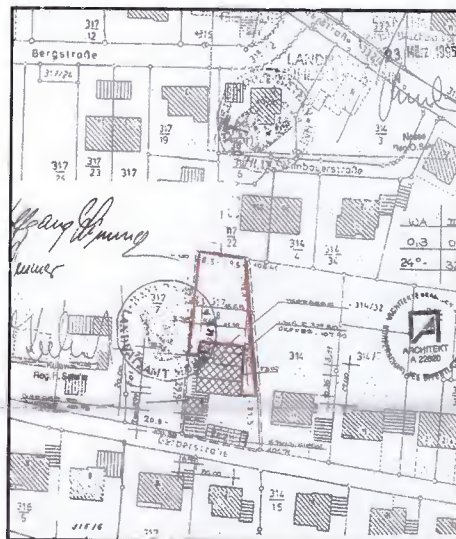
Herr Dr. Wolfgang und Frau Helga Limmer teilen hiermit das Eigentum an dem in Ziffer I. bezeichneten bezeichneten Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. 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%, beheizte Wintergärten zu 100%.

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).

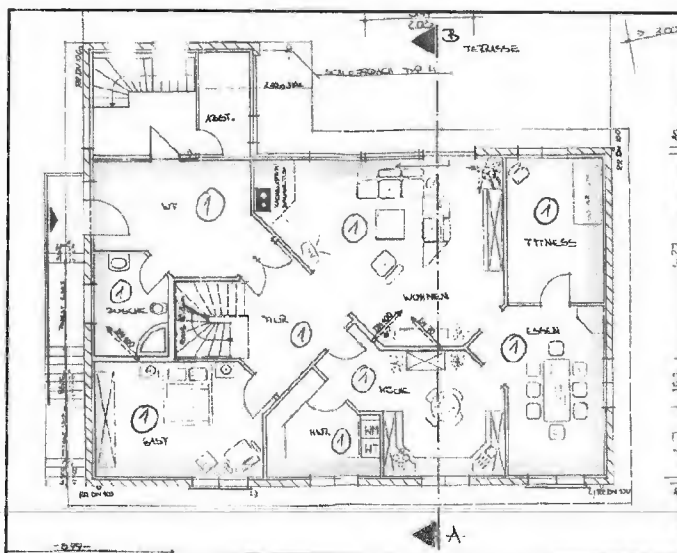
Kellerumfassungswände	Stahlbetonplatten
Außenwände	Fachwerkrahmen mit
	beidseitiger Spanplattenbeplankung
Innenwände	GK-Wände, beids. beplankt
Decken	Stahlbeton über KG
	Holzbalkendecke über EG
Dach	Satteldach
Eindeckung	Betondachsteine
Fassade	Außenputz / Profilholzverkleidung
Innenwände	verputzt und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

4.2.1 Eigentumswohnung Nr. 1 im EG / DG

Erdgeschoss

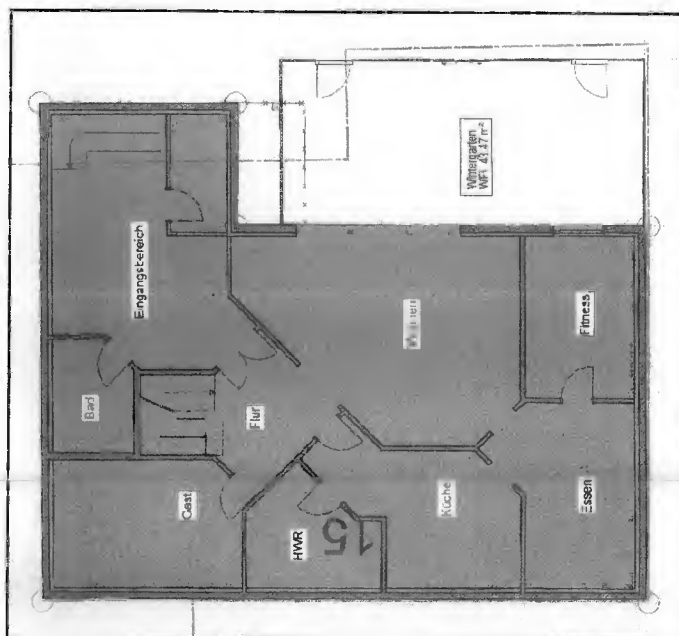
Windfang, Duschbad, Flur mit Treppenaufgang, Küche, Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer mit Wintergarten nach Norden ausgerichtet, Esszimmer, 2 Zimmer (Gast, Fitness). Treppe zum Kellergeschoss.

Grundriss aus der Teilungserklärung



Grundriss EG, Whg. 1 (nicht maßstäblich)

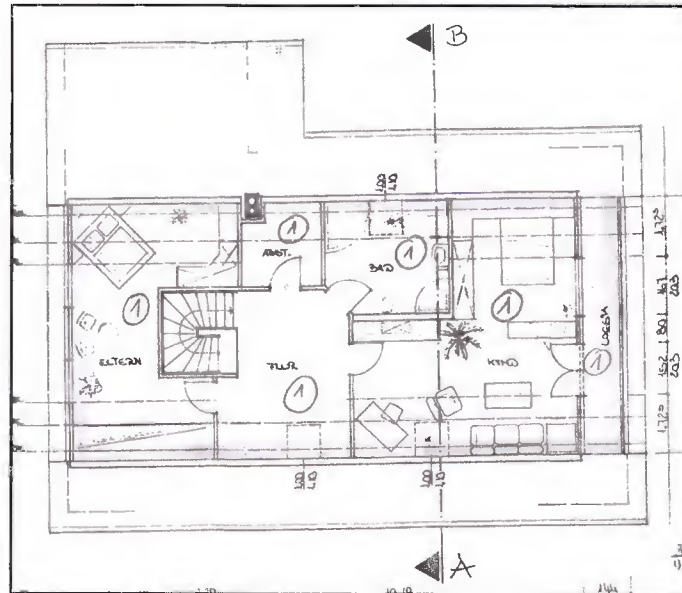
Grundriss aus der Baugenehmigung für den Wintergarten



Grundriss EG, Wintergarten (nicht maßstäblich)

Dachgeschoss

Flur mit Treppenaufgang, 2 Zimmer, Abstellraum, Badezimmer,
(Ost-Loggia nicht umgesetzt)



Grundriss DG, Whg. 1 (nicht maßstäblich)

Keller

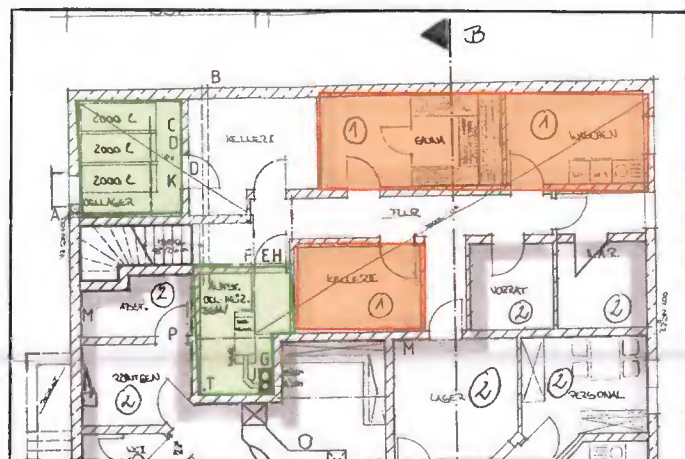
Gemeinschaftseigentum

Flur, Heiz- und Tankraum.

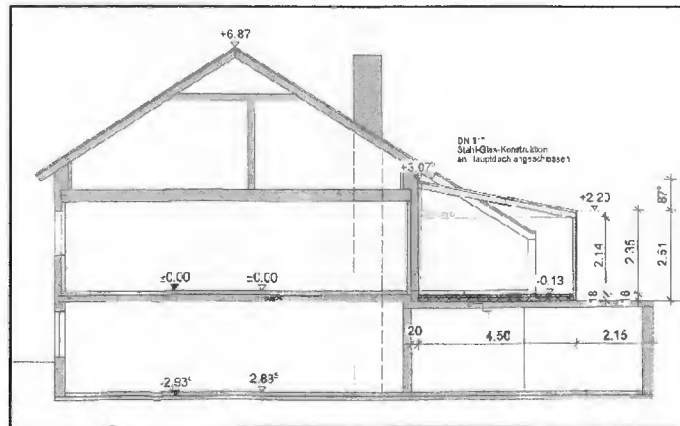
SO-Eigentum Nr. 1 (ETW)

Treppenaufgang,

Waschküche und zwei Kellerräume.



Grundriss Keller, Bereich für ETW Nr. 1 (nicht maßstäblich)



Schnitt (nicht maßstäblich)

Beurteilung der Grundrissgestaltung

Die Wohnräume sind ausreichend groß und können natürlich beleuchtet und belüftet werden.

Die Grundrissgestaltung der Wohnung ist individuell und großzügig.

Eine Teilung in zwei Wohneinheiten ist nicht möglich.

Der Wohnung ist **kein** Sondernutzungsrecht an einem **Kfz-Stellplatz** zugeordnet.

Ausstattung

Wohnungseingangstür

Holztür mit Strukturglas, Doppelflügeltür.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollläden aus Kunststoff, manuell.

Wintergarten Alu-Glas Konstruktion

Sanitär

KG:

Waschmaschinenanschluss in der Waschküche

EG:

Duschbad mit Duschkabine, Waschbecken und Hänge-WC.

DG:

Badezimmer mit Wanne, Duschkabine, Waschbecken und Hänge-WC.

Innenwandbekleidung der Nassräume

raumhoch mit Fliesen belegt

Bodenbeläge

KG:

Linoleum, Fliesen.

EG / DG

Linoleum, Fliesen, Laminat, Vinyl, Parkett.

Bäder mit Fliesenbelag.

Treppe:

KG:

Betontreppe mit Holzbelag,

EG / DG:

Holztreppe

Wände / Decken

Verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert.

Innentüren

KG:

Stahltür, Kunststofftür und Holztüren.

EG / DG

Holztüren in Holzzargen.

Heizung

ÖL-Zentralheizung, offener Kamin,

Wärmeverteilung über Radiatoren,

im Wintergarten Fußbodenheizung.

Elektroinstallation

Leitungen unter Putz verlegt,

Auslasse in üblicher Anzahl,

Sicherungskasten.

4.2.2 PflegezustandBauliche Maßnahmen

- Wintergarten Fertigstellung 2022

Schäden

- Teilweise Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich im Keller
- Schadhafte Wand- / Deckenbeläge im KG
- Wasserrohrbruch im Keller Sept. 2025
- Schimmel im Keller
- Wohnungseingangstür schadhaft
- Holzbelag auf den Treppenstufen stark abgenutzt
- Zahlreiche Risse in den Fliesenbelägen
- Wasserschaden an der Decke im Wohnzimmer (im Bereich des darüberliegenden Badezimmers)

4.2.3 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

mit Betonsteinen befestigt

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).

4.2.4 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 m²
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 m²

Garage			
EG	6,00 m	6,00 m	36,00 m ²
DG (Pulldach)	6,00 m	6,00 m	36,00 m ²
gerundet			72 m²

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)

Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung gem. Kampa-Haus AG			
Raum	Länge	Breite	Fläche
WE Nr. 1 im EG / DG			
<u>EG</u>			
Essen	m	m	17,06 m ²
Gast	m	m	18,64 m ²
HWR	m	m	9,31 m ²
Dusche	m	m	6,90 m ²
Fitness	m	m	13,35 m ²
Küche	m	m	17,28 m ²
Flur	m	m	10,64 m ²
Wohnen	m	m	35,36 m ²
Wintergarten	10,9 m	4,50 m	49,05 m ²
Windfang	m	m	23,03 m ²
Abstellraum	m	m	4,07 m ²
<u>DG</u>			
Kind	3,63 m	2,46 m	8,93 m ²
h > 1,50 < 2,00 m zu 50%	3,63 m	0,80 m	1,45 m ²
	6,55 m	2,91 m	19,06 m ²
h > 1,50 < 2,00 m zu 50%	6,55 m	0,80 m	2,62 m ²
Flur	4,04 m	1,34 m	5,41 m ²
h > 1,50 < 2,00 m zu 50%	4,04 m	0,80 m	1,62 m ²
	3,40 m	2,46 m	8,36 m ²
0,5 x	-0,75 m	0,75 m	-0,28 m ²
Bad	3,63 m	2,22 m	8,06 m ²
h > 1,50 < 2,00 m zu 50%	3,63 m	0,80 m	1,45 m ²
0,5 x	-0,75 m	0,75 m	-0,28 m ²
Abstellraum	2,39 m	1,34 m	3,20 m ²
h > 1,50 < 2,00 m zu 50%	2,39 m	0,80 m	0,96 m ²
Eltern	4,97 m	1,34 m	6,66 m ²
h > 1,50 < 2,00 m zu 50%	4,97 m	0,80 m	1,99 m ²
	2,49 m	2,34 m	5,83 m ²
	4,14 m	1,34 m	5,55 m ²
h > 1,50 < 2,00 m zu 50%	4,14 m	0,80 m	1,66 m ²
ETW Nr. 1, gesamt			286,93 m ²
abzgl. 3% Putz		0,97	278,32 m ²
Loggia zu 25%	m	m	0,00 m ²
Summe			278,32 m ²
ETW Nr. 1		gerundet	278 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 Eigentumswohnung ohne zugeordnetem Stellplatz.

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 ebfr⁴

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 wertmindernd 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 des Gartenlandes ausschließlich bei der ETW Nr. 1 zugerechnet.

5.3.3 Berechnung des anteiligen Bodenwertes

84428 Buchbach, Gerberstr. 15		
Bodenrichtwert		280 €/m²
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 €/ m²
Zwischensumme		280 €/ m²
Erschließungsbeiträge		
Beiträge gem. § 127ff BauGB		0,00 €/ m²
Herstellbeiträge nach KAG		0,00 €/ m²
Zwischensumme		280 €/ m²
Spezifische Grundstückseigenschaften		
Lage	0,0%	0,00 €/ m²
Immissionen	0,0%	0,00 €/ m²
Bauliches Nutzungsmaß	0,0%	0,00 €/ m²
Bodenrichtwert, angepasst		280 €/ m²
TF 1 - Bebauungsumgriff		800 m²
Bodenwert TF 1 - Bebauungsumgriff		224.000 €
MEA 56/100 für ETW Nr. 1	56	125.440 €
TF 2 - Gartenland		688 m²
Relativer Bodenwert Gartenland	30%	84 €/ m²
Bodenwert TF 2 - Gartenland		57.792 €
Summe Bodenwerte ETW Nr. 1		183.232 €

5.4 Ertragswertermittlung

Ortsübliche Mieten

Die ortsüblichen, durchschnittlichen Mieten für Wohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjektes bewegen sich bei i. M. 10,57 €/m².

In dieser Auswertung wird nicht unterschieden nach Baujahr oder Ausstattungsstandard.

Für Wohnungen / Häuser mit einer Wohnfläche von >160 m² lagen keine Daten vor.

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

84428 Buchbach , Oberbay, Gerberstr. 15



Mietpreise: Umkreis 500 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	10	10,57 €	7,47 € - 15,00 €	351
Wohnungen	8 (80%)	9,98 €	7,47 € - 15,00 €	291 (82,9%)
<=30 m²	-	-	-	197 (56,1%)
>30 - 60 m²	3 (30%)	9,82 €	7,60 € - 11,85 €	226 (64,4%)
>60 - 90 m²	2 (20%)	7,85 €	7,47 € - 8,24 €	223 (63,5%)
>90 - 120 m²	3 (30%)	11,56 €	9,58 € - 15,00 €	208 (59,3%)
>120 - 160 m²	-	-	-	193 (55%)
>160 m²	-	-	-	192 (54,7%)
Häuser	2 (20%)	12,92 €	12,92 € - 12,92 €	60 (17,1%)
<=90 m²	-	-	-	40 (11,4%)
>90 - 120 m²	2 (20%)	12,92 €	12,92 € - 12,92 €	40 (11,4%)
>120 - 160 m²	-	-	-	50 (14,2%)
>160 m²	-	-	-	43 (12,2%)

Quelle: on-geo

Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025 (aktuell)

Gewählter Mietansatz

ETW Nr. 1

wegen Lage, Baualter und insbesondere der überdurchschnittlichen Größe mit 9,00 €/m²

(~2.505 € p.m. nettokalt)

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.

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 2% des Jahresrohertrages bei Wohnnutzung

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
Das Wohnungseigentum hat eine sehr hohe Wohnfläche.
Dem Wohneigentum ist gem. Teilungserklärung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet.
Ferner sind für das Wohnungs- und das Teileigentum keine Rücklagen gebildet.

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

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung Wiederverkauf 2019/2020

Ausgewertet wurden alle Kaufverträge über Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 2019 und 2020. Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, sowie Objekte bis zu einem Alter von 5 Jahren sind in der Auswertung nicht enthalten. Die Wohnfläche wurde eingeschränkt auf 30 – 200 m².

Auswertekriterien	Eigentumswohnung	Spanne
Mittlere Restnutzungsdauer	Rd. 46 Jahre	15 – 75 Jahre
Mittlerer Kaufpreis	Rd. 178.088 €	45.000 – 547.500 €
Mittlere Wohnfläche	Rd. 68 m²	30 – 117 m²
Mittlerer Liegenschaftszins	Ø 1,16 %	- 3,61 % bis 5,43 %
Mittlere Miete	Rd. 7,50 €/m²	3,90 – 12,70 €/m²

Tab. 2 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung 2019/2020

Anzahl der bewerteten Objekte 135

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (arithmetisches Mittel) von:

Liegenschaftszins = 1,16 %

mit einer Standardabweichung von:

± 1,62

Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird vom Immobilienverband IVD in einer Spanne von 1,5 bis 4,5% empfohlen.⁸

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

Wegen der ländlichen Lage, der Bauweise (Fertighaus), der Größe, der fehlenden Rücklagen und ohne Parkmöglichkeit wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt bei 3,5% angesetzt.

⁸ GuG-Sachverständigenkalender 2025 – Pkt 15 - Liegenschaftszinssätze

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wird der Bodenwert des Gartenlandes hinzugerechnet. Wie bereits unter Pkt. 5.3.2 erläutert ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche ausschließlich dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet. Aus diesem Grund wird diesem auch der volle Wert des Gartenlandes zugerechnet.

Der Bau des Wintergartens hat wegen Geschossflächenmehrung weitere Herstellbeiträge ausgelöst.

Hier ist noch ein Betrag von rd. 809 € offen.

Dieser Betrag wird wertmindernd angesetzt.

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

Hinsichtlich der Wasserflecken an der Wohnzimmerdecke wird, im Falle hier weitere Wasserschäden auftreten, eine Ursachenforschung erforderlich.

Insgesamt wird eine Wertminderung wegen Instandhaltungsstau in Höhe von -25.000 € angesetzt.

Immobilienmarktbericht

Im Immobilienmarktbericht 2024 werden für den Verkauf von Wohnungseigentum folgende Daten veröffentlicht

2022					Baujahr	2023				
Geldumsatz bereinigt	KP Mittel	Mittel Wfl. m²	Mittel €/ m² Wfl.	Anzahl		Geldumsatz bereinigt	KP Mittel	Mittel Wfl. m²	Mittel €/ m² Wfl.	Anzahl
-	-	-	-	0	1950-1959	-	-	-	-	3
4.167.499 €	219.342 €	65	3.390	19	1960-1969	3.613.920 €	190.206 €	69	2.713	19
7.845.400 €	230.747 €	71	3.238	34	1970-1979	4.213.450 €	183.193 €	71	2.588	23
2.750.250 €	250.023 €	73	3.472	11	1980-1989	3.155.900 €	197.244 €	75	2.604	16
8.310.300 €	268.074 €	70	3.878	31	1990-1999	4.430.726 €	184.614 €	62	2.987	24
-	-	-	-	2	2000-2009	1.712.000 €	285.333 €	73	3.971	6
4.181.700 €	321.669 €	76	4.331	13	2010-2019	3.519.409 €	319.946 €	75	4.258	11
23.347.894 €	353.756 €	71	4.969	66	2020-2024	5.976.202 €	314.537 €	66	4.771	19

Tab. 32 Umsatz Wohnungseigentum nach Baujahr

In der Baualtersklasse 1990 – 1999 wurden folgende durchschnittliche Preise gezahlt

2022	3.878 €/m²
2023	2.987 €/m²

Diese Daten wurden über den gesamten Landkreis erfasst. D.h., hierin sind auch die höherpreisigen Lagen enthalten. Die meisten Verkäufe sind Objekte in Massivbauweise.

Indexreihe Wohnungseigentum

Geschäftsjahr	Mittlerer Stichtag	Mittel €/m² Wfl.	SD σ in %	Index €/m² Wfl.	Änderung €/m² Wfl. zum Vorjahr	Mittleres Baujahr	Mittlere Wfl. m²	Mittlerer BRW €/m²	Anzahl
2010	01.08.2010	1.024	+/- 33%	100		1981	71	144	182
2011	24.07.2011	1.024	+/- 30%	100	-0,01 %	1976	72	133	246
2012	07.07.2012	1.089	+/- 35%	106	6,36 %	1967	73	132	264
2013	03.07.2013	1.133	+/- 34%	111	4,03 %	1977	70	134	253
2014	03.07.2014	1.257	+/- 30%	123	10,90 %	1976	72	136	216
2015	07.07.2015	1.405	+/- 29%	137	11,76 %	1976	71	160	238
2016	07.07.2016	1.602	+/- 29%	156	14,05 %	1981	74	160	200
2017	24.06.2017	1.712	+/- 28%	167	6,86 %	1982	71	182	202
2018	09.07.2018	2.050	+/- 27%	200	19,77 %	1981	73	186	208
2019	24.06.2019	2.341	+/- 27%	228	14,16 %	1981	73	250	231
2020	05.08.2020	2.774	+/- 25%	271	18,53 %	1980	76	256	208
2021	04.07.2021	3.095	+/- 20%	302	11,57 %	1979	73	350	199
2022	03.06.2022	3.626	+/- 23%	354	17,15 %	1983	75	502	141
2023	31.05.2023	3.033	+/- 34%	296	-16,34 %	1984	71	490	86

Diese Tabelle zeigt auf, dass die Preise für Wohnungseigentum rückläufig sind.

Umsatz Ein- / Zweifamilienhäuser in den einzelnen Gemeinden

	2023					
	Geldumsatz bereinigt	KP Mittel	Mittel WF m²	€/m² WF	Mittlere GF m²	Anzahl
Ampling	4.733.050 €	525.894 €	152	3.451	502	9
Aschau a. Inn	-	-	-	-	-	4
Buchbach	2.198.200 €	366.367 €	166	2.213	479	6
Eggkofen	-	-	-	-	-	5
Erharting	-	-	-	-	-	1
Gars a. Inn	-	-	-	-	-	4
Haag i. OB	-	-	-	-	-	3
Heldenstein	-	-	-	-	-	2
Jettenbach	-	-	-	-	-	2
Kirchdorf	-	-	-	-	-	0
Kraiburg a. Inn	-	-	-	-	-	4
Lohkirchen	-	-	-	-	-	0
Maitenbeth	-	-	-	-	-	1
Mettenheim	-	-	-	-	-	3
Mühldorf a. Inn	18.584.100 €	546.591 €	141	3.869	503	34
Neumarkt-St. Veit	1.705.262 €	284.214 €	132	2.161	364	6
Niederbergkirchen	-	-	-	-	-	2
Niedertaufkirchen	-	-	-	-	-	0
Oberbergkirchen	-	-	-	-	-	1
Oberneukirchen	-	-	-	-	-	0
Obertaufkirchen	-	-	-	-	-	1
Polling	-	-	-	-	-	4
Rattenkirchen	-	-	-	-	-	1
Reichtmehring	-	-	-	-	-	3
Reichertshaus	-	-	-	-	-	0
Schönberg	-	-	-	-	-	0
Schwindegg	-	-	-	-	-	4
Taufkirchen	-	-	-	-	-	1
Unterreit	-	-	-	-	-	1
Waldkraiburg	9.034.850 €	451.743 €	140	3.224	440	20
Zangberg	-	-	-	-	-	0

Das Preisniveau in der Gemeinde Buchbach ist niedriger als in den städtischen Lagen.

In der Auswertung für Wohnungseigentum in den einzelnen Gemeinden ist für die Gemeinde Buchbach kein Wert eingetragen.

5.4.1 Ertragswertberechnung

Ertragswert zum Stichtag 24.09.2025		Ertragswertberechnung			
Lage		84428 Buchbach, Gerberstr. 15			
Objektart		ETW Nr. 1 in Wohn- und Geschäftshaus			
Baujahr	1995				
Alter in 2025	30 Jahre				
Wirtschaftl. GND	80 Jahre				
Wirtschaftl. RND	ca. 50 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	3,50%				
Wfl. WE Nr. 1	278 m²				
Kfz-Stp.	0 Stp.				
MEA ETW Nr. 1	56,00 1.000				
BW Bauland, anteilig	125.440 €				
BW Gartenland	57.792 €				
Bodenwert, anteilig (ETW Nr. 1, gesamt)	183.232 €				
Jahresrohertrag		p.m.		p.a.	
ETW Nr. 1	278 m²	9,00 €/m²	2.505 €	30.059 €	
Stp.	0 Stp.	35,00 €/Stp.	0 €	0 €	
Summe				30.059 €	30.059 €
Bewirtschaftungskosten		-4.793 €			
Verwaltungskosten	351 € p.a.	351 € je WE p.a.			
Instandhaltung Whg.	3.841 € p.a.	13,80 €/m² p.a.			
Instandhaltung Stp.	0 € p.a.	104,00 €/m² p.a.			
Mietausfallwagnis	601 € p.a.	2% des JRohE			
	4.793 € p.a.				
	entspricht ca.	15,9% des JRohE			
Reinertrag des Grundstücks		25.266 €			
Bodenwertverzinsung		-4.390 €			
Reinertrag Gebäude		20.875 €			
VV (50 Jahre / 3,5%)	23,46				
Ertragswert der ETW Nr. 1		489.737 €			
zzgl. Bodenwert TF 1 - Bebauungsumgriff		125.440 €			
Vorläufiger Ertragswert		615.177 €			
Ertragsfaktor		20,47 fache des JRohE			
Brutto-Anfangsrendite		4,89%			
entspricht		2.210 €/m² Wfl.			
Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Bodenwert TF 2 - Gartenland (SO-Nutzungsrecht)		57.792 €			
Nachzahlung Herstellbeiträge		-809 €			
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau		-25.000 €			
		31.983 €			
Grundstücksertragswert mit Berücksichtigung objektspez. Besonderheiten		647.161 €			
Grundstücksertragswert, gerundet		647.000 €			

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“ Allgemeines Wohngebiet WA
Erschließungszustand	erschlossen

Wertrelevante Nutzung

Baujahr	1995
Wohnfläche	ca. 278 m ²
MEA ETW Nr. 1	56/100
Kfz-Stp.	Keiner zugeordnet

6.1.1 Wertermittlungsparameter

Alter	30 Jahre
Restnutzungsdauer	ca. 50 Jahre

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

Bodenwert	
TF 1 - Bebauungsumgriff, anteilig	125.440 € 280 €/m ² ebfr

TF 2 - Gartenland	57.792 € 84 €/m ²
-------------------	---------------------------------

Liegenschaftszinssatz	3,5%
-----------------------	------

Ertragswert, vorläufig	615.177 €
Relativ	2.210 €/m ² Wfl.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Bodenwert Gartenland	57.792 €
Nachzahlung Herstellbeiträge	-809 €
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau	-25.000 €

Ertragswert mit boG	647.161 €
---------------------	-----------

Verkehrswert (gerundet)	647.000 €
-----------------------------------	------------------

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 ETW Nr. 1

84428 Buchbach, Gerberstr. 15

folgenden gerundeten Verkehrswert

Sondereigentum an ETW Nr. 1 im EG / DG,
verbunden mit 56/100 MEA

Verkehrswert

647.000 €

i. W. Sechshundertsiebenundvierzigtausend Euro



05. November 2025

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

Das Gutachten umfasst 39 Seiten und die Fotodokumentation

2 Fertigungen
1 Archivexemplar

Auftraggeber
SV-Büro

8 Fotodokumentation



Gerberstr. 15



Nordseite, Garten mit Pool



Treppenaufgang



Eingangsbereich



Kellerflur



Sicherungskasten



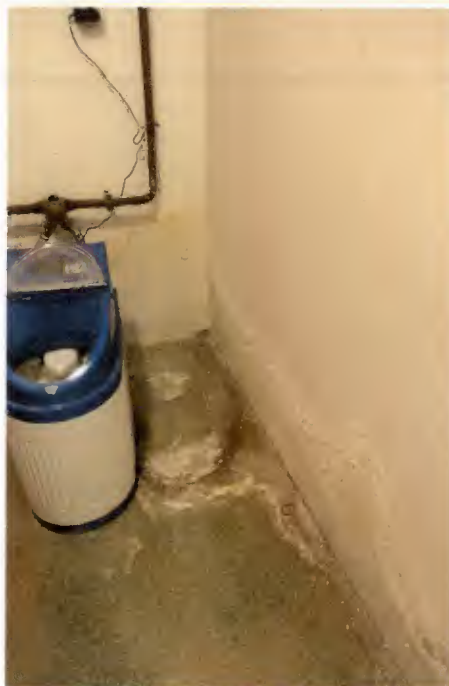
ÖL-Zentralheizung



Öl-Tank

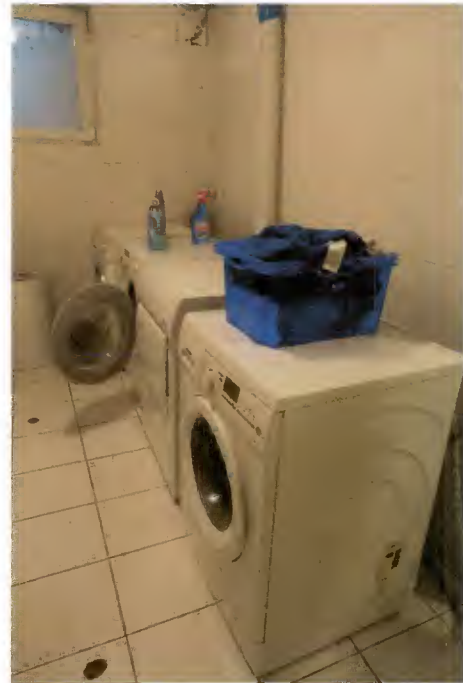


Wasserschäden

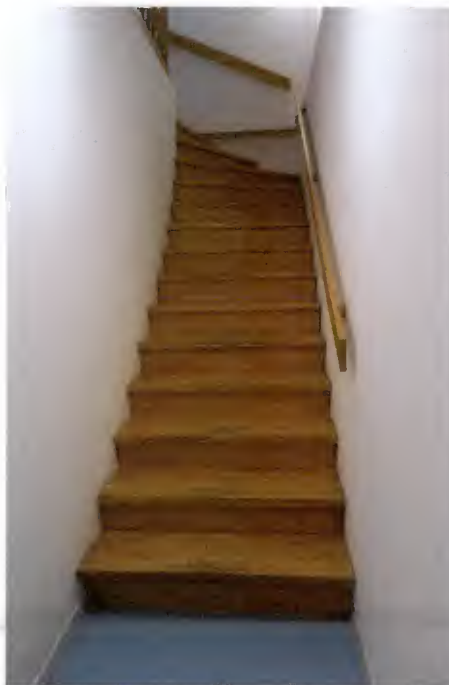




Kellerraum



Waschküche



Aufgang zum Erdgeschoss



Hauseingangstür



Risse im Fliesenboden



Duschbad



Küche



Wasserflecken an der Decke im Wohnzimmer



Wintergarten



Wohnraum



Badezimmer



Geräteschuppen