

# JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

---

## G U T A C H T E N

**im Auftrag des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: K 17/25)**

**über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)**

**des Anwesens Irl 11 in 84564 Oberbergkirchen  
(Grundstück Flurstück-Nr. 11, Gemarkung Irl)**



**zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 13.08.2025**

**Landshut, den 18.12.2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens .....	3
1.2	Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang .....	3
1.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte .....	4
1.4	Gesetze, Verordnungen und Normen .....	5
1.5	Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB .....	6
<b>2.</b>	<b>Hinweise und Annahmen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Zustand des Grund und Bodens.....	7
2.2	Zustand der baulichen Anlagen.....	7
2.3	Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	7
2.4	Flächenangaben.....	7
2.5	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs .....	8
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Standort und Lage .....	9
3.2	Grundbuch.....	13
3.3	Grund und Boden .....	14
3.4	Planungsrechtliche Situation .....	16
3.5	Tatsächliche bauliche Nutzung .....	16
3.6	Mögliche bauliche Nutzung .....	17
3.7	Entwicklungszustand des Grundstücks .....	17
3.8	Bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	18
3.8.1	Wohngebäude.....	18
3.8.2	Nebengebäude .....	21
3.8.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	23
3.9	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	23
3.10	Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt.....	23
<b>4.</b>	<b>Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>26</b>
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
4.2	Sachwertverfahren.....	26
4.2.1	Verfahrenssystematik .....	26
4.2.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	27
4.2.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	31
4.2.4	Bodenwertermittlung.....	32
4.2.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks .....	34
4.2.6	Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung .....	34
4.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	38
4.2.8	Sachwert des Grundstücks.....	38
4.3	Verkehrswert .....	39
4.4	Zubehör gemäß § 97 BGB.....	39
<b>5.</b>	<b>Schlusswort.....</b>	<b>40</b>

### Anlagen (Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen)

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 23.06.2025 beauftragte das Amtsgericht Mühldorf a. Inn – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: K 17/25) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 11, Gemarkung Irl. Der Grundbesitz mit der Adresse Irl 11 in 84564 Oberbergkirchen ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 13.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.<sup>1</sup> Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

### 1.2 Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang

Die Ortsbesichtigung wurde am 13.08.2025 durch den Unterzeichner ohne Teilnahme weiterer Personen durchgeführt.

Die betreibende Gläubigerin sowie der Schuldner wurden mit Schreiben vom 21.07.2025 über den Termin informiert und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zu der Immobilie sicherzustellen. Beide Parteien bzw. Vertreter waren nicht anwesend.

Die frei zugänglichen Bereiche des Grundstücks konnten in Augenschein genommen werden. Ein **Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes wurde nicht ermöglicht**. Ein Blick in das Innere konnte nur eingeschränkt über das Fenster im Treppenhaus des Wohngebäudes und über das Fenster beim Nebengebäude erfolgen.

Die konkrete Innenausstattung, der Erhaltungs- und Pflegezustand des Innenausbaus sowie die Grundriss- und Nutzungssituation sind nicht bekannt.

**Die Verkehrswertermittlung basiert auf plausiblen Annahmen, die sich nach äußerem Eindruck und der verwendeten Arbeitsunterlagen ergeben. Die Unterstellungen können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten sind bei der Beurteilung des Ergebnisses der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.**

---

<sup>1</sup> Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

### 1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut (als pdf-Datei):
  - unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Irl, Blatt 720, Ausdruck des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn vom 23.05.2025
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen (als pdf-Datei):
  - Eingabeplan zur Erneuerung des Gartenzauns vom 23.03.1967 (BV-Nr. 358/67), mit Grundriss, Schnitt und Ansicht, ohne Maßstabsangabe, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 01.09.2025
  - Bauantrag und Baubeschreibung vom 23.03.1967 sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 02.06.1967 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 358/67), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 01.09.2025
  - Eingabeplan zum Bauvorhaben „Aufstockung des Wohnhauses“ vom 14.01.1969 (BV-Nr. 473/69), mit Grundrissen über das EG OG, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100 sowie Lageplan im Maßstab 1: 1.000, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 01.09.2025
  - Bauantrag und Baubeschreibung vom 14.01.1969, Wohnflächenberechnung (ohne Datum) sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 25.11.1970 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 473/69), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 01.09.2025
  - Eingabeplan zum Bauvorhaben „Garagen-Neubau mit Holzschuppen“ vom 25.07.1973 (BV-Nr. 1150/73), mit EG-Grundriss, Schnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 01.09.2025
  - Bauantrag und Baubeschreibung vom 25.07.1973 sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 14.02.1974 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 1150/73), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 01.09.2025
  - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn, Online-Abruf vom 13.08.2025
  - Feuerstättenbescheid vom 06.10.2023 sowie Mängelmeldungen vom 06.10.2023, erstellt durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger, übersandt mit E-Mail vom 27.08.2025

- Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024), Online-Abfrage vom 31.10.2025
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
  - am 31.10.2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn betreffend vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
  - schriftliche Auskunft des örtlichen Bauamtes vom 29.08.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht sowie zur Widmung und Erschließungskostenbeitragsituation der anliegenden Straße
  - mündliche Auskunft der Wassergenossenschaft Irl-Apertsham eG und des Abwasservereins Irl e.V. vom 30.09.2025 zu den nach KAG erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung
  - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.08.2025, übersandt durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sachgebiet Staatl. Abfallrecht
  - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 31.10.2025 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
  - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 21.10.2025 betreffend den Naturschutz und Überschwemmungsgefahren (Online-Recherche)
  - Nachforschungen beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 28.08.2025 zum Hersteller, Typ und Baujahr der Zentralheizung

Die Erhebungen wurden am 18.12.2025 abgeschlossen.

#### **1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen**

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897

- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

## 1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

*„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“.*

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

## **2. Hinweise und Annahmen**

### **2.1 Zustand des Grund und Bodens**

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster erfasst und es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

### **2.2 Zustand der baulichen Anlagen**

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (insbesondere in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor. Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

### **2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen**

Die Wertableitung geht von der formellen und materiellen Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen aus.

### **2.4 Flächenangaben**

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) der baulichen Anlagen erfolgen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Eingabeplänen mit den darin enthaltenen Maßketten sowie die vorliegende Wohnflächenaufstellung. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung. Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 ff des Gutachtens ersichtlich. Sie sind ausschließlich für die gegenständliche Bewertung.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

## **2.5 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs**

Bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV im Hinblick auf die bestehenden Lasten und Beschränkung in Abteilung II keine Anwendung.<sup>2</sup> Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Die existierenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

---

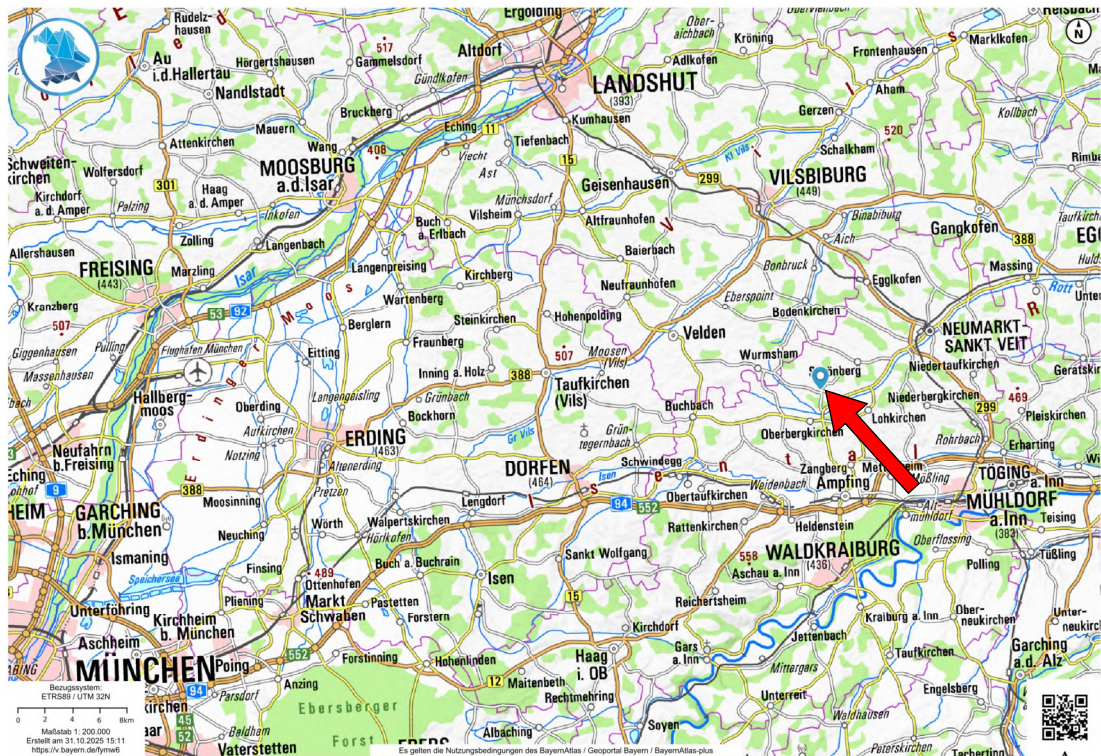
<sup>2</sup> Bernd-Peter Schäfer: Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Sachverständigen-Kolleg, Aus- und Weiterbildungsinstitut für Bau- und Immobiliensachverständige, Skript zum Webinar am 05.06.2023, Seite 69

### 3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

#### 3.1 Standort und Lage<sup>3</sup>

##### Makrolage



**Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken**

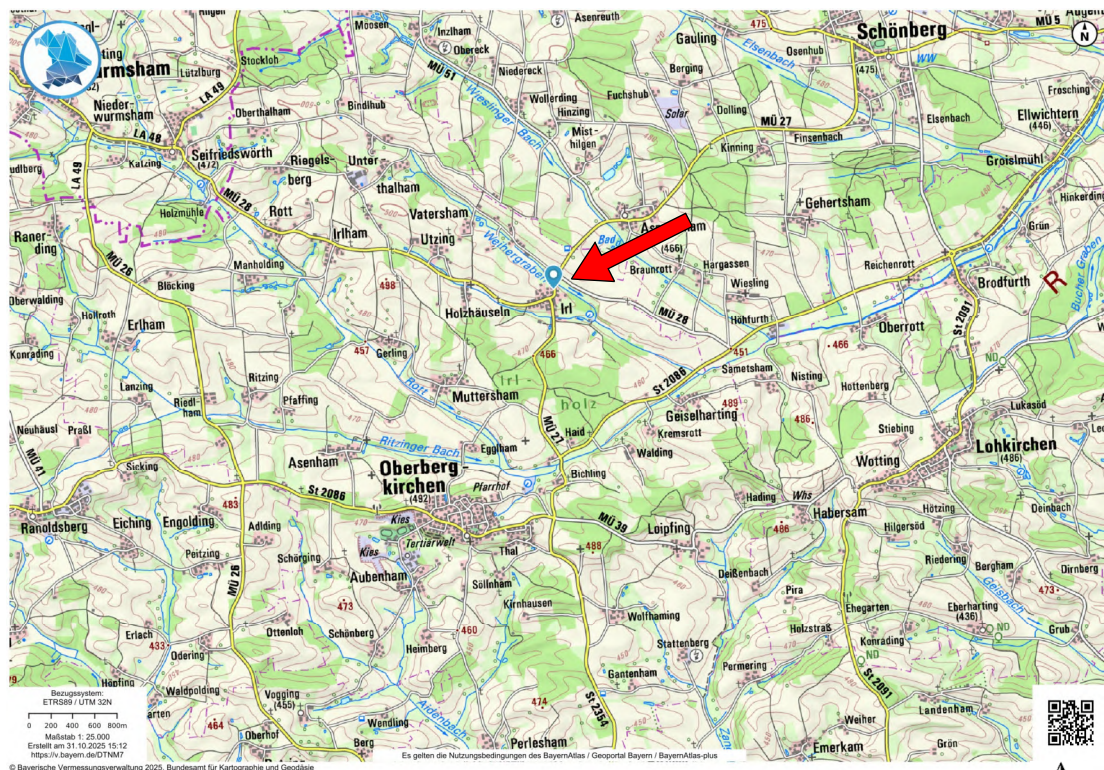
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 122.000 Einwohner (Stand 31.03.2025), in den letzten 10 Jahren um rd. 9,0 % gestiegen
überregionale Städte:	München (80 km südwestlich), Landshut (40 km nordwestlich)
umliegender Städte:	Neumarkt-St. Veit (16 km nordöstlich), Mühldorf a. Inn (16 km südöstlich), Waldkraiburg (16 km südlich), Vilsbiburg (19 km nördlich)

<sup>3</sup> Hinweis: Entfernungen jeweils als ca. Angaben (Fahrtstrecke) zum Zentrum

Wirtschaftsstruktur:	stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im Juli 2025 bei 3,7 % lag (zum Vgl.: Bayern 4,0 %, Deutschland 6,3 %)
Kaufkraft:	im Landkreis Mühldorf a. Inn mit 102,5 unter dem Landesdurchschnitt von 109,3, aber über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2025)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahn A 94, Bundesstraßen B 299 und B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
ÖPNV:	Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn sowie an das örtliche Busnetz, ab 01.01.2026 Beitritt zum Münchner Verkehrsverbund (MVV)
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 60 km westlich entfernt

## Mikrolage



**Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken**

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, [geoportal.bayern.de](https://geoportal.bayern.de), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Gemeinde:	Oberbergkirchen
Einwohnerzahl:	rd. 1.700 Einwohner (Stand 31.03.2025), in den letzten 10 Jahren um ca. 3,0 % gestiegen

raumordnerische Bedeutung:	Angebot an Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, Bildungseinrichtungen, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft  allgemein- und fachärztliche Versorgung in den umliegenden Gemeinden, Klinikum in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Oberbergkirchen – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 8,6 % bis zum Jahr 2033
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, hohe Auspendlerzahl
Lage in der Marktgemeinde:	im Ortsteil Irl, rd. 2,5 km nordöstlich des Hauptortes
Bevölkerungsstruktur:	weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über die anliegende Ortsdurchgangsstraße, asphaltierte Kreisstraße mit Gehweg, ortsüblich ausgebaut  südlich in rd. 1,7 km Anschluss an die St 2086, darüber in rd. 9 km Anschluss an die B 299 mit Anbindung an die B 388  im Süden in rd. 10 km über das örtliche Staats- und Kreisstraßennetz Anbindung an die Autobahn A 94 (Anschlussstelle Mühldorf-West)
Schienenverkehr:	über die jeweils rd. 10 km entfernten Haltestellen in Ampfing und Neumarkt-St. Veit Anschluss an das Regionalbahnnetz, mit Verbindungen nach München, Mühldorf a. Inn, Landshut und Passau
ÖPNV:	fußläufig erreichbare Bushaltestelle mit Anbindung an das örtliche Busnetz
ruhender Verkehr:	nur ein grundstückseigener Außenstellplatz, öffentliche Parkmöglichkeiten begrenzt
Umgebung:	dörfliche Siedlungsstruktur mit Wohngebäuden unterschiedlichen Baualters, in offener Bauweise, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebauten DGs  nördlich in rd. 25 m Entfernung existiert eine Autowerkstatt

Nahversorgung:	im Hauptort Oberbergkirchen Getränke- und Lebensmittelmarkt mit Produkten für den täglichen Bedarf  weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs in den Oberzentren Mühldorf a. Inn und Waldkraiburg
Bildungseinrichtungen:	Kindergarten und Grundschule im Hauptort Oberbergkirchen, Mittelschule in Ampfing, Realschulen und Gymnasien in Waldkraiburg und Mühldorf a. Inn
Immissionsbelastungen:	nicht in wertbeeinflussendem Umfang feststellbar, auch aus der unmittelbar vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße ergibt sich aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kein signifikanter Einfluss
Freizeitgestaltung:	Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung

### **Beurteilung der Lage**

Das zu bewertende Anwesen liegt im Ortsteil Irl der Gemeinde Oberbergkirchen. Prägend sind eine dörfliche Siedlungsstruktur mit Wohngebäuden unterschiedlichen Baualters. Zudem befindet sich eine Kfz-Werkstatt im benachbarten Umfeld.

Die örtliche Infrastruktur liegt im rd. 2,5 km entfernten Hauptort Oberbergkirchen und stellt eine Grundversorgung sicher. Im wohnortnahen Bereich existieren keine Angebote. Hinzu kommen Nachteile bei den regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs. Üblich für dörfliche Lagen ist die geringe Taktfrequenz der verkehrenden Buslinie. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel.

Die **Wohnlage** ist innerhalb der Gemeinde Oberbergkirchen **unterdurchschnittlich**.

## 3.2 Grundbuch

### Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Mühldorf a. Inn geführten Grundbuch von Irl in Blatt 720 vorgetragen.

### Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Irl
Flurstück-Nr.:	11
Wirtschaftsart und Lage:	Irl 11, Gebäude- und Freifläche
Größe:	327 m <sup>2</sup>
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

### Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

### Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen werden nicht erfasst (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

### Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abteilung III sind persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB und stellen keine allgemeinen Belastungen dar. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

### Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

### 3.3 Grund und Boden



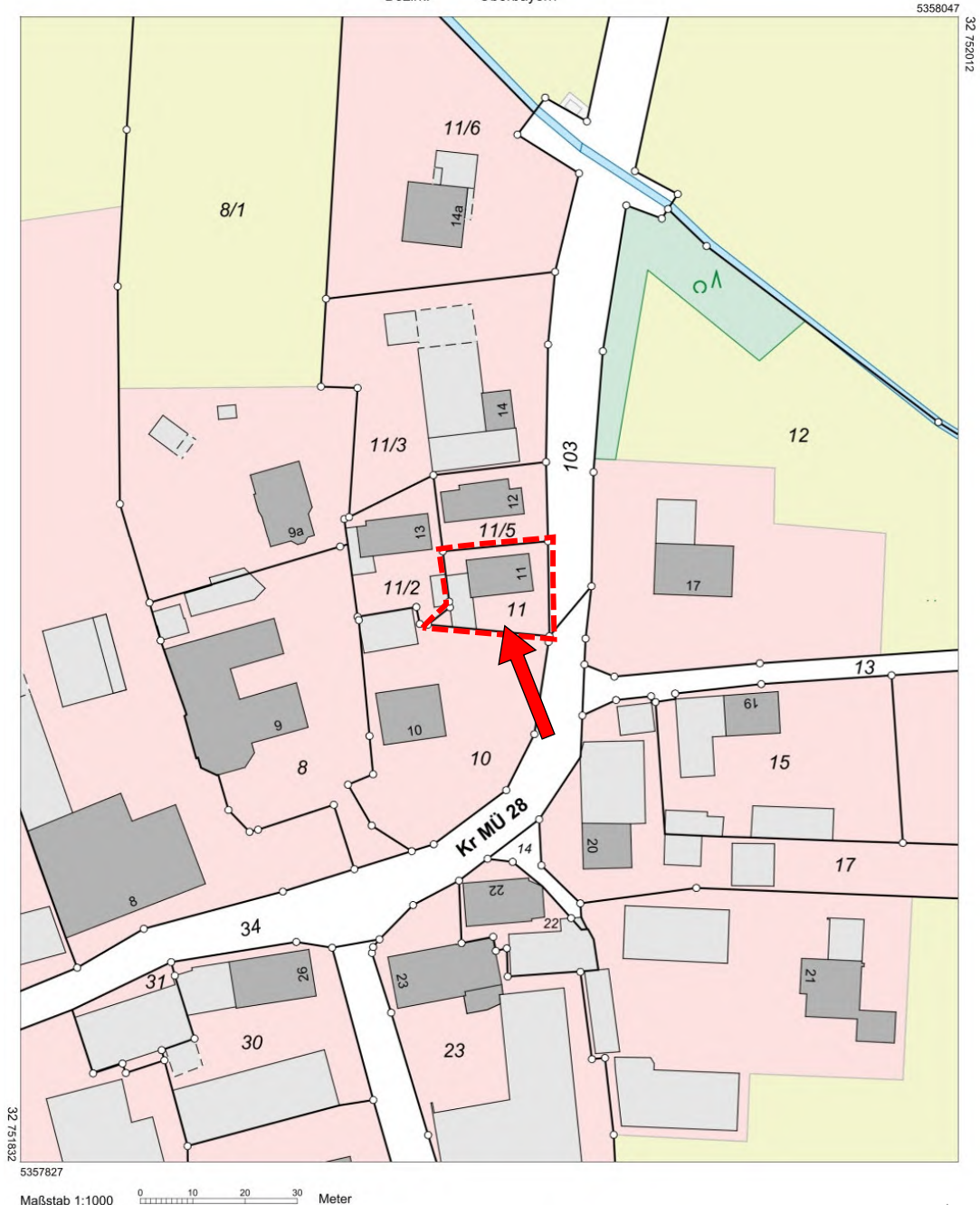
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a. Inn

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 13.08.2025

Flurstück: 11  
Gemarkung: Irl

Gemeinde: Oberbergkirchen  
Landkreis: Mühldorf a. Inn  
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



**Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken, © Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung (verfasserseits ergänzt)**

Zuschnitt:	unregelmäßig, mittlere Tiefe ca. 19 m, mittlere Breite ca. 16 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	327 m <sup>2</sup> lt. Grundbuchbescrieb
prägende Ausrichtung:	von Osten nach Westen
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst, es liegen keine weiteren Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor (siehe Abschnitt 2.1)
Topographie:	der Grundbesitz fällt von Westen nach Osten sowie von Süden nach Westen leicht ab und ist im Übrigen in sich weitestgehend eben
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Garage mit Lagerraum)
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die öffentlich gewidmete Kreisstraße erschlossen, es fallen keine Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB an  es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz  für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand sind gemäß mündlicher Auskunft der Wassergenossenschaft Irl-Apertsham eG und des Abwasservereins Irl e.V. für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen

### **Beurteilung des Grund und Bodens**

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Mit 327 m<sup>2</sup> ist die Größe für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt unterdurchschnittlich. Nachteilig ist der nach Westen hin spitz zulaufende Grundstücksabschnitt.

Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

### **3.4 Planungsrechtliche Situation**

#### **Bauplanungsrecht**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Grundbesitz nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Das Grundstück ist nach Auskunft des örtlichen Bauamtes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben werden für zulässig erachtet, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht**

Das gegenständliche Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

#### **Denkmalschutzrechtliche Situation**

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

#### **Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz**

Der Grundbesitz ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Er liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Gebiet eines Extremhochwassers oder in einem wassersensiblen Bereich.

### **3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung**

Es ist ein nicht unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit EG, OG und nicht ausgebautem DG errichtet. Rückwärtig schließt eine Garage mit Lagerraum an. Die Lage der Gebäude ergibt sich aus der vorherigen Abbildung 3.

Mittels Messwerkzeug des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung leitet sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> ab. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden das Nebengebäude sowie die befestigten Zufahrten und Zuwegungen angerechnet. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen

ermittelt sich nach § 20 BauNVO (2017) eine Geschossfläche von rd. 172 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 327 m<sup>2</sup> führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,49** (= 160 m<sup>2</sup> / 327 m<sup>2</sup>)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,53** (= 172 m<sup>2</sup> / 327 m<sup>2</sup>).

Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

### 3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken ist gebietstypisch. Das DG des Einfamilienhauses ist aufgrund der geringen Raumhöhe nicht zu Wohnzwecken ausbaubar.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bei der Kaufpreisbildung. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab.

### 3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundbesitzes ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil das Grundstück direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenflächen hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

### 3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

#### 3.8.1 Wohngebäude

##### 3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Das konkrete Ursprungsbaupjahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen ist ca. 1969 die Erweiterung des OGs mit DG erfolgt. Im Übrigen sind auf Basis der vorliegenden Arbeitsunterlagen und den Eindrücken aus der Außenbesichtigung folgende wesentlichen Maßnahmen bekannt:

- ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Fenster und Außentüren
- ca. 2010: Erneuerung der Heizungsanlage

Vermutlich sind in diesem Zusammenhang kleinere Modernisierungen beim Innenausbau erfolgt.

Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlagen 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 258 m <sup>2</sup> (Annahme: DG begehbar und eingeschränkt zu Lagerzwecken nutzbar)
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 136 m <sup>2</sup>
WFL/BGF:	rd. 0,53 (= 136 m <sup>2</sup> / 258 m <sup>2</sup> )
lichte Raumhöhen <sup>4</sup> :	ca. 2,40 m (EG und OG), bis zu ca. 1,50 m (DG)

##### 3.8.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang liegt im EG an der Nordfassade und führt in das zentrale Treppenhaus mit Treppenaufgang zum OG. Im EG befinden sich eine Küche mit Zugang zur Speise, das Wohnzimmer mit Zutritt zu der nach Süden orientierten Terrasse, ein Schlafzimmer, zwei Abstellräume (einer unterhalb des Treppenlaufes) sowie ein WC.

Im OG existieren vier Zimmer und ein Abstellraum. Einem Zimmer ist der nach Süden orientierte Balkon zugeordnet. Vermutlich wurde der Abstellraum als Badezimmer umgenutzt.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigen im Detail die Grundrisse in den Anlagen 1/1 bis 1/2. Bei der Raumaufteilung wird von einer Ausführung entsprechend den o.g. Darstellungen ausgegangen.

---

<sup>4</sup> Hinweis: Raumhöhen planimetrisch aus dem vorliegenden Gebäudeschnitt ermittelt

### 3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Beton und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Außenwände:	einschaliges Ziegelmauerwerk, 30 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bis 24 cm
Decken:	zwischen EG/OG Stahlbetondecke, ca. 20 cm; im Übrigen nicht bekannt
Treppen:	zwischen EG und OG einläufige, im Antritt viertelgewendelte Treppe in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	Satteldach mit ca. 22°-Neigung und Dachvorsprung, in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten aus dem Baujahr ca. 1969
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Metall
Sonstiges:	auskragender Balkon in Stahlbetonkonstruktion

### 3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen, an der Westfassade Faserzementplatten auf Holzunterkonstruktion aus dem Baujahr ca. 1969
Fenster / Fenstertüren:	einflügelige, erneuerte Kunststoffrahmenfenster und -türen mit Isolierverglasung, vmtl. Dreh- und Kippbeschläge
Türen:	Eingangstür mit Mehrkammer-Kunststoff-Profil und Kunststofftürblatt mit Glasausschnitt vmtl. leichte Innentüren mit Holzzargen
Bodenbeläge:	einfache Art und Ausführung unterstellt
Wandbehandlung:	vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen bzw. Fliesenbeläge in den Sanitärbereichen
Deckenuntersichten:	vmtl. verputzt und gestrichen
Dachdämmung:	keiner oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz wird unterstellt
Sonstiges:	Balkon- und Treppengeländer in Stahlkonstruktion

### 3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	vmtl. WC und Bad mit Waschbecken und Einbau- badewanne oder -duschwanne, Ausführung im De- tail unbekannt
Heizung / Warmwasser:	Öl-Zentralheizung des Herstellers Buderus, Typ G 125 BE ECO 21, Baujahr 2010 (Angaben gemäß Kaminkehrermeister), Abgasführung über außen- wandmontiertem Edelstahlschornstein  vmtl. Kunststoffheizöltanks (Fassungsvermögen unbekannt) und Brauchwassererwärmung über Heizung  Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Ther- mostatventilen wird unterstellt  nach äußerem Augenschein befindet sich die Hei- zungsanlage in der Garage  zusätzlich Holzofen (gemäß Angabe des Kamin- kehrermeisters)
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäße Installationen mit wenig Steckdosen, Lichtschaltern und Sicherungen wer- den unterstellt
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

### 3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die Außenarchitektur und die Gebäudekonzeption des in Massivbauweise errichteten Wohngebäudes ist schlicht und vom Baustil der 1960er Jahre geprägt. Im Rahmen der Instandhaltung wurden vermutlich nur nach Erfordernis einzelne Modernisierungen durchgeführt. Daher werden die konstruktiven Bauteile und die Ausstattung lediglich einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumanforderungen gerecht.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen trotz der ca. in den 2010er Jahren erfolgten Maßnahmen (Austausch Fenster und Heizungsanlage) baujahrsbedingt weiterhin Schwachstellen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten. Mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank lässt sich ein Endenergiebedarf im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude ableiten. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO<sub>2</sub>-Bilanz.

Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 136 m<sup>2</sup> ist für den Objekttyp freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich. Es besteht eine einfache und vom Ursprungsbaujahr geprägte Grundrissituation. Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den Anforderungen der 1960er Jahre. Lagermöglichkeiten existieren innerhalb des

Wohnhauses vermutlich im DG. Die Immobilie eignet sich für Familien mit bis zu fünf Personen. Üblich für Einfamilienhäuser der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Die Faserzementplatten aus den 1960er Jahren sind i.d.R. asbesthaltig. Nach herrschender Meinung geht von festgebundenem Asbest im derzeitigen unbeschädigten Zustand keine Gefahr aus, eine Rückbau- oder Sanierungspflicht besteht nicht. Bei bauteileingreifenden Maßnahmen oder Rückbau sind wegen der Schadschadstoffbelastung spezielle Vorkehrungen erforderlich, aus denen sich Kostensteigerungen ergeben.

Nach Auskunft des örtlichen Kaminkehrermeisters existieren seit dem Jahr 2023 Mängelmeldungen, die bisher noch nicht beseitigt wurden (Heizung lief auf Störung, beschädigter Rost und Schamott im Brennraum des Holzofens sowie nicht ausreichender Funkenschutz beim Holzofen).

Beim Außensockel und bei der Eingangstür zeigten sich bereichsweise Feuchtigkeitsschäden in Form von Farb- und Putzablösungen. Derartige Sachverhalte sind bei Gebäuden der vorliegenden Baujahrsklasse durchaus zu erwarten. Ein separater, signifikanter Einfluss auf die Kaufpreisbildung ist i.d.R. nicht feststellbar. Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertrelevanten Baumängeln und -schäden vor.

### **3.8.2 Nebengebäude**

#### **3.8.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes**

Das nicht unterkellerte Nebengebäude mit Pultdach wurde vermutlich 1973 errichtet. Darauf lässt das Datum der Eingabeplanung schließen. Das Gebäude setzt sich aus einer Garage und einem Nebenraum zusammen. Das Zufahrtstor liegt an der Nordfassade. Der Lagerraum ist über die Garage und den Garten zugänglich. Die Raum- und Flächenaufteilung zeigt im Detail der Grundriss in Anlagen 1/4. Es wird eine Bauausführung entsprechend der Baupläne unterstellt.

Nach äußerem Augenschein ist in der Garage die aus dem Jahr 2010 stammende Heizungsanlage, die das Wohngebäude versorgt. Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertsignifikanten Um-/ Ausbaumaßnahmen, baulichen Erweiterungen sowie wertsignifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vor.

Es ergibt sich eine Brutto-Grundfläche (BGF) von rd. 46 m<sup>2</sup> (Berechnung siehe Anlage 2/4). Auf Basis des vorliegenden Gebäudeschnittes beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,40 m bis 2,80 m.

### 3.8.2.2 Baubeschreibung Nebengebäude

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Umfassungswände:	einschaliges Ziegelmauerwerk, 24 cm, verputzt und gestrichen
Innenwände:	einschaliges Ziegelmauerwerk, 11,5 cm, verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion:	Pulldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten aus dem Baujahr 1973
Deckenuntersicht:	sichtbare Dachkonstruktion
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Metall
Türen / Fenster:	Holzrahmenfester mit Normalverglasung, Türen nicht bekannt
Garagentor:	Garagenschwinger in Metallkonstruktion
Bodenbelag:	nicht bekannt
Haustechnik:	Stromanschluss die Heizungsanlage wurde bereits beim Wohngebäude dargestellt

### 3.8.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem einfachen Standard. Die Garage wird als Technikraum genutzt. Hinzu kommt die beengte Zufahrtssituation. Daher scheidet die Abstellmöglichkeit eines Pkws aus.

Der Nebenraum eignet sich zu einfachen Lagerzwecken. Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist nach äußerem Augenschein unterdurchschnittlich. Die Faserzementplatten am Dach sind vmtl. asbesthaltig (siehe hierzu Hinweis in Abschnitt 3.8.1.6).

Es zeigten sich baualterstypische Bauschäden bzw. -mängel (u.a., Putzschäden in Form von Abplatzungen sowie Witterungsschäden). Bei Nebengebäuden der gegenständlichen Baujahrsklasse erwarten die Marktteilnehmer durchaus derartige Sachverhalte. Daher wird kein separater Wertabschlag bei der Kaufpreisbildung angesetzt.

### 3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	Holz- und Maschendrahtzaun
Geländebefestigungen:	Zufahrt teilweise asphaltiert, im Übrigen Kiesunterbau mit Wildwuchs
Freiflächen:	Grünfläche mit Wildwuchs, Sträucher
Beurteilung:	einfache Ausführung ohne gärtnerische Gestaltung; unterdurchschnittlicher, vernachlässigter Erhaltungs- und Pflegezustand  grundstückseigene Zufahrt entlang der Nordgrenze beengt  derzeit nur ein grundstückseigener Kfz-Außenstellplatz; dieser reicht i.d.R. in ländlichen Lagen, bei denen der Pkw als Verkehrsmittel dominiert, nicht aus  z.T. witterungs- und altersbedingte Schäden beim Holzzaun, für derartige Sachverhalte werden im gegenständlichen Teilmarkt tendenziell keine separaten Wertabschläge berücksichtigt

### 3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Das Anwesen bewohnt vermutlich der Schuldner. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

### 3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

#### Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

Im Landkreis Mühldorf a. Inn wurde über viele Jahre sowohl der Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch der Teilmarkt von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern von einer sehr hohen Nachfrage bestimmt. Ursächlich waren insbesondere die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch das geringe Angebot verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab etwa Mitte des Jahres 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die weiterhin hohen Baukosten ein Rückgang bei der Kaufnachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab. Es folgte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Grundstücke sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten

Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Seit dem Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Zuletzt ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Nachfrage von Kaufinteressenten wieder gestiegen. Bei Wohnbauland ist das Marktumfeld weiterhin schwierig.

### **Grundstücksmarkt**

Für den Landkreis Mühldorf a. Inn stehen zuletzt für das Berichtsjahr 2023 Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung.<sup>5</sup>

Insgesamt wurden rd. 857 Immobilientransaktionen im Landkreis registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte rd. 17 % unter dem Vorjahresniveau mit 1.032 Stück. Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2023 eine Gesamtsumme von rd. 293,6 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 383,2 Mio. € entspricht dies einem Rückgang von 23,4 %.

Für individuelle Wohnbaulandflächen nennt der Marktbericht auf Kreisebene einen mittleren Kaufpreis von 417 €/m<sup>2</sup> (- 9,7 % gegenüber 2022). Bei 33 ausgewerteten Kauffällen leitet sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 731 m<sup>2</sup> ab.

Im Teilmarkt von bebauten Grundstücken entfielen im Jahr 2023 rd. 23,6 % der Verträge auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit 65 Verträgen (+ 10 % gegenüber 2022) wurde ein Geldumsatz von 36,0 Mio. € (- 5,4 % gegenüber 2022) erzielt.

Für die **Gemeinde Oberbergkirchen** liegen vom örtlichen Gutachterausschuss keine Auswertungen vor. Das Angebot an Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gemeindegebietes war im bisherigen Verlauf des Jahr 2025 gering. Die inserierten Preise am freien Markt lagen über den letzten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024.

Im Marktsegment von bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand sind aus Oberbergkirchen und dem benachbarten Schönberg vier Objekte bekannt, die zuletzt zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 210.000 € und 600.000 € liegen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 130 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> leitet sich eine Spanne von rd. 1.490 bis 2.740 €/m<sup>2</sup> WFL ab. Zusätzlich war ein überdurchschnittlich großes Objekt mit einer Wohnfläche von 400 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von 3.500 m<sup>2</sup> inseriert. Dieses wurde für 750.000 € bzw. rd. 1.860 €/m<sup>2</sup> WFL angeboten.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mögliche Preiskorrekturen und bei den bebauten Anwesen mitangebotenes Inventar zu berücksichtigen.

---

<sup>5</sup> Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Mühldorf a. Inn, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn im Juli 2024

### **Marktpositionierung**

Bei freistehenden Einfamilienhäusern dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Die Immobilie zielt vorrangig auf kaufkraftschwächere Familien ab, die sich an der unterdurchschnittlichen Wohnlage und an dem unzeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören. Im Zuge der schrittweise erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird zumeist ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht, wodurch sich der finanzielle Aufwand reduziert.

Das Anwesen ordnet sich im unteren örtlichen Kaufpreissegment ein. In dem schwieriger gewordenen Marktumfeld ist das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation.

## **4. Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen Kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber bei der Plausibilisierung herangezogen werden.

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Zudem stehen vom örtlichen Gutachterausschuss keine verwendbaren Liegenschaftszinssätze zur Verfügung.

Bei Einfamilienhäusern ist i.d.R. der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen maßgeblich. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die **Verkehrswertermittlung** erfolgt daher **auf Grundlage des Sachwertverfahrens**.

### **4.2 Sachwertverfahren**

#### **4.2.1 Verfahrenssystematik**

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteeinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren vorhanden sind, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten. Abweichungen vom Modell oder Referenzobjekt werden i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale subsidiär berücksichtigt. Alternativ kann es sachgerecht sein,

die Abweichungen verfahrensimmanent durch eine objektspezifische Anpassung von Daten im vorläufigen Sachwert zu erfassen, wenn sich dadurch die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung verbessert.<sup>6</sup>

## 4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

### 4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

#### **Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

---

<sup>6</sup> Vgl. Dr. Daniela Schaper: Die ImmoWertA im Zusammenspiel mit der ImmoWertV, veröffentlicht in Grundstücksmarkt und Grundstückwert, Werner Verlag, Heft 03/2024, Seite 136

### Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

#### 4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

##### Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Für das gegenständliche Wohnhaus kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.32 der NHK 2010** (freistehendes Einfamilienhaus mit EG, OG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut) zur Anwendung. Die ImmoWertV veröffentlicht hierzu folgende Kostenkennwerte:

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Standardstufe											
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.31	720	800	920	1105	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihendhäuser	2.31	675	750	865	1040	2.32	580	645	745	895	1120
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	3.32	545	605	695	840	1050

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%  
<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

**Abbildung 4: Kostenkennwerte für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 Abschnitt II Nr. 1 der ImmoWertV**

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende **Gebäudestandardstufe** ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Standard- stufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00					23%	0,23
Dach	1,00					15%	0,15
Fenster und Außentüren			1,00			11%	0,33
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	0,33
Fußböden		1,00				5%	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	0,18
Heizung			1,00			9%	0,27
sonstige technische Ausstattung		1,00				6%	0,12
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	620	690	790	955	1.190		
<b>Gebäudestandardstufe (Summe):</b>							<b>1,99</b>

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Wohnhaus folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert	
Außenwände	1,00 ×	23% ×	620 €/m <sup>2</sup> BGF			=	143 €/m <sup>2</sup> BGF	
Dach	1,00 ×	15% ×	620 €/m <sup>2</sup> BGF			=	93 €/m <sup>2</sup> BGF	
Fenster und Außentüren	1,00 ×	11% ×	790 €/m <sup>2</sup> BGF			=	87 €/m <sup>2</sup> BGF	
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	690 €/m <sup>2</sup> BGF +	0,50 ×	11% ×	790 €/m <sup>2</sup> BGF	=	81 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	790 €/m <sup>2</sup> BGF			=	87 €/m <sup>2</sup> BGF	
Fußböden	1,00 ×	5% ×	690 €/m <sup>2</sup> BGF			=	35 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	690 €/m <sup>2</sup> BGF			=	62 €/m <sup>2</sup> BGF	
Heizung	1,00 ×	9% ×	790 €/m <sup>2</sup> BGF			=	71 €/m <sup>2</sup> BGF	
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	690 €/m <sup>2</sup> BGF			=	41 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Kostenkennwert (Summe):</b> =							<b>700 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine Anpassung entfällt.

Aufgrund der individuellen Bauausführung des Wohngebäudes existieren zusätzlich Einflüsse, die der Kostenkennwert nicht erfasst. Das DG des Wohnhauses lässt aufgrund der geringen lichten Höhe von < 2,00 m nur eine eingeschränkte Nutzung zu Lagerzwecken zu und ist nicht ausbaufähig. Nach Anlage 4 Nummer I 3. Abs. 3 der ImmoWertV ist ein Abschlag in Ansatz zu bringen. Nach sachverständiger Schätzung werden hierfür 15 % (Faktor 0,85) in Abzug gebracht. Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht zu berücksichtigen. Der **Ausgangswert** beträgt

$$700 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,85 = \mathbf{595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF.}}$$

Unter Berücksichtigung der BGF von 258 m<sup>2</sup> (vgl. Abschnitt 3.8.1.1) führt dies für das **Wohngebäude absolut zu durchschnittlichen Herstellungskosten** von

$$258 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{153.510 \text{ €.}}$$

### Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2021 = 100.<sup>7</sup> Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum zweiten

<sup>7</sup> Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) am 10.07.2025 (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>)

Quartal 2025 veröffentlichte Preisindex liegt bei 133,6 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 70,8. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$133,6 / 70,8 = \text{rd. } \mathbf{1,887}.$$

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$153.510 \text{ €} \times 1,887 = \mathbf{289.673 \text{ €}}$$

### **Regionalfaktor**

Modellbezogene Regionalfaktoren liegen vom örtlichen Gutachterausschuss und von den benachbarten Gutachterausschüssen nicht vor. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

$$289.673 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{289.673 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.120 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 258 m<sup>2</sup>)
- rd. 2.130 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf die anrechenbare WFL von 136 m<sup>2</sup>).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Einfamilienhäuser und werden als plausibel erachtet.

### **Alterswertminderungsfaktor**

Für das Einfamilienhaus wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) **von 80 Jahren** gewählt.

Das konkrete Ursprungsbaujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Die Erweiterung des OGs mit DG erfolgte ca. im Jahr 1969 und liegt rd. 56 Jahre zurück. Die durchgeführten und in Abschnitt 3.8.1.1 genannten Maßnahmen führen unter Anwendung des Modernisierungsmodells nach Anlage 2 ImmoWertV zu einer geringen Verlängerung der Restnutzungsdauer. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **25 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$25 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,3125}.$$

### **Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes**

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich der folgende vorläufige Sachwert ab:

$$289.673 \text{ €} \times 0,3125 = \mathbf{90.523 \text{ €}}$$

#### **4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert Nebengebäude**

Für das Nebengebäude ist von den zur Verfügung stehenden Daten der NHK 2010 am besten die **Gebäudeart-Nr. 14.1** (Einzel-/ Mehrfachgaragen) geeignet. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m<sup>2</sup> BGF ableiten. Der untere Spannenwert bezieht sich auf Standard-Fertigaragen, der obere Ansatz stellt auf individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung ab.

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.2 dargestellten Merkmale wird ein **Ansatz von 485 €/m<sup>2</sup> BGF** gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt. Die im Garagentrakt existierenden haustechnischen Anlagen wurden bereits beim Einfamilienhaus erfasst und bleiben unberücksichtigt.

Bei einer BGF von 46 m<sup>2</sup> (vgl. Abschnitt 3.8.2.1) ergeben sich für das **Nebengebäude absolut durchschnittlichen Herstellungskosten** von

$$46 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 485 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{22.310 \text{ €}}$$

Das Nebengebäude bildet mit dem Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Einheit. Bei den nachfolgenden Parametern werden unverändert die Ansätze des Wohngebäudes gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit einem Faktor von 1,887
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,3125

Der **vorläufige Sachwert des Nebengebäudes** beträgt

$$22.310 \text{ €} \times 1,887 \times 1,00 \times 0,3125 = \mathbf{13.156 \text{ €}}$$

#### **4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Entsprechend der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden die Außenanlagen pauschal mit 4,0 % der vorläufigen Sachwerte des Wohn- und Nebengebäudes berücksichtigt:

$$(90.523 \text{ €} + 13.156 \text{ €}) \times 0,04 = \mathbf{rd. 4.147 \text{ €}}$$

#### 4.2.4 Bodenwertermittlung

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

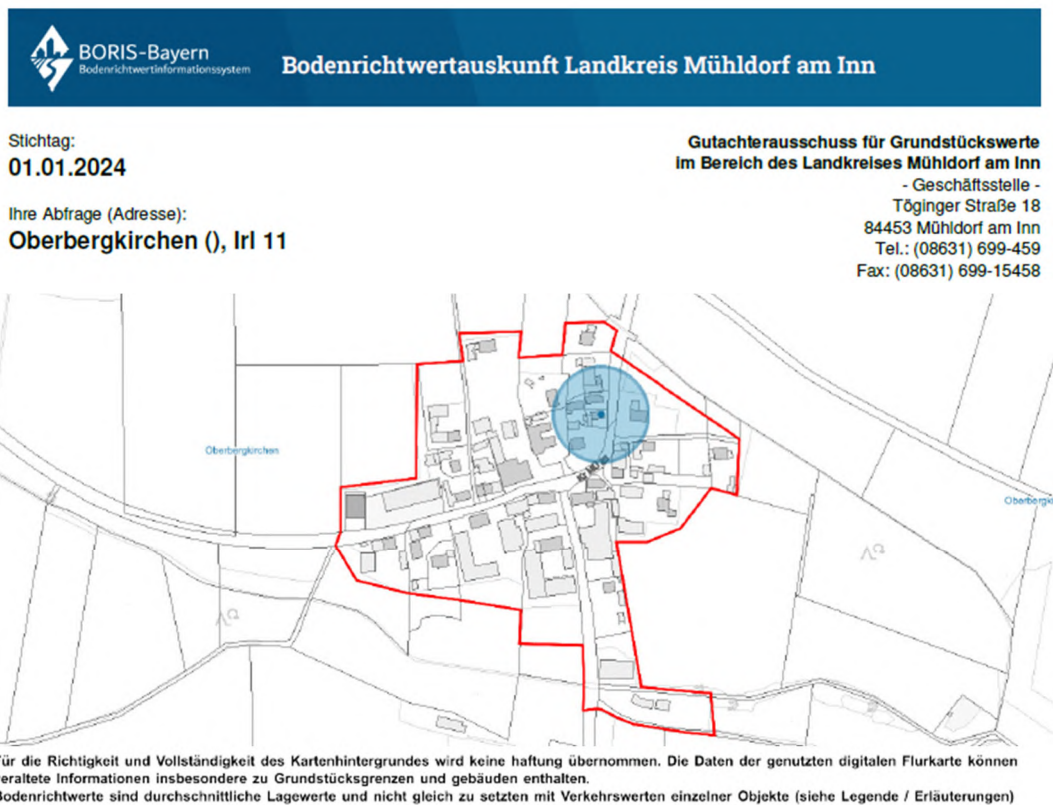
##### 4.2.4.1 Vergleichskauffall

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken vor.

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen in Oberbergkirchen, Schönberg und Lohkirchen mit Größen bis 500 m<sup>2</sup>, die im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 notariell beurkundet wurden. Kommunale Verkäufe blieben aufgrund der Einschränkungen aus den Vergabekriterien außer Acht.

##### 4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 19001 letztmalig veröffentlichte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **160 €/m<sup>2</sup>** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen im Dorfgebiet.



**Abbildung 5: Auszug Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab (Standort Bewertungsgrundstück „blau“ gekennzeichnet), © Gutachterausschuss Mühldorf a. Inn 2024**

Die gegenständliche Richtwertzone stellt ausschließlich auf Standorte innerhalb des Ortsteils Irl ab.

#### 4.2.4.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Markmalen aufweist und den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt zutreffend abbildet. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Die **Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.**

#### 4.2.4.4 Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

Der Ausgangswert ist an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Sofern keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder Marktdaten vorliegen, erfolgt dies nach sachverständiger Schätzung. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Der Bodenrichtwert stellt hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** auf Dorfgebiete ab, in denen die existierende Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks allgemein zulässig ist.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren ländlichen Lagen des Landkreises Mühldorf a. Inn bisher nicht nachgewiesen werden.
- Die **Lagewertigkeit** des gegenständlichen Grundbesitzes weicht nicht wertsignifikant von den innerörtlichen Lageeigenschaften der gegenständlichen Bodenrichtwertzone des Ortsteils Irl ab.
- Für das zu bewertende Grundstück sind die **Erschließungsbeiträge** nach BauGB und KAG abgerechnet. Es ist somit wie das Richtwertgrundstück erschließungskostenbeitragsfrei.
- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024, Wertermittlungsstichtag ist der 13.08.2025. Auswertungen über die konjunkturelle Preisentwicklung liegen vom örtlichen Gutachterausschuss nicht vor. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist im gegenständlichen Marktsegment tendenziell von einem höheren Kaufpreisniveau auszugehen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** wird ein **Zuschlag** von **10 %** (Faktor 1,10) gewählt.
- Mit 327 m<sup>2</sup> ist die **Größe** des gegenständlichen Grundstücks unterdurchschnittlich. Bei Wohnbaugrundstücken fallen die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.d.R. umso höher aus, je kleiner die Fläche ist. Der örtliche Gutachterausschuss und die benachbarten Gutachterausschüsse leiten keine Umrechnungskoeffizien-

ten ab. Nach sachverständiger Schätzung wird unter Berücksichtigung der Nachteile beim Grundstückszuschnitt ein **Zuschlag von 10 %** (Faktor 1,10) in Ansatz gebracht. Im Übrigen lassen sich aus der Grundstücksausrichtung und der Topographie keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten.

Zusammenfassend ist ein Zuschlag von 20 % (= 10 % + 10 %) auf den Ausgangswert zu berücksichtigen (Faktor 1,20). Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert** beträgt somit

$$160 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 192 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } \mathbf{190 \text{ €/m}^2}.$$

#### 4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 327 m<sup>2</sup> ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$190 \text{ €/m}^2 \times 327 \text{ m}^2 = \mathbf{62.130 \text{ €}}$$

#### 4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	90.523 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude	=	13.156 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	4.147 €
<u>Bodenwert</u>	=	<u>62.130 €</u>
<b><u>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</u></b>	=	<b><u>169.956 €</u></b>

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 136 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Ansatz von rd. 1.250 €/m<sup>2</sup> (= 169.956 € / 136 m<sup>2</sup>).

#### 4.2.6 Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung

##### 4.2.6.1 Ausgangsdaten

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt i.d.R. durch den Ansatz der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen auf Kreisebene Sachwertfaktoren zur Verfügung.<sup>8</sup> Betrachtet wurden 91 Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (ggf. mit Einliegerwohnung) aus dem Zeitraum 2022 und 2023. Die Anwesen hatten Grundstücksgrößen von 344 m<sup>2</sup> bis 1.151 m<sup>2</sup>, Wohnflächen von 70 m<sup>2</sup> bis 370 m<sup>2</sup> und eine Restnutzungsdauer von 7 bis 74 Jahren. Objekte bis zu einem Alter von 5 Jahren blieben außer Acht. Die Kaufpreise streuten zwischen 225.000 € und 1.310.000 €. Es ergeben sich folgende Sachwertfaktoren:

- **Spanne Sachwertfaktoren: 0,54 bis 1,63**
- **mittlerer Sachwertfaktor: 1,03 (Standardabweichung ± 0,24)**

Für die Bestimmung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind es die am besten verfügbaren Daten, weil sie sich ausschließlich auf den Landkreis Mühldorf a. Inn beziehen. Die Unterschiede bei den wertbildenden Merkmalen und die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

#### 4.2.6.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Die Auswertungen beziehen ausschließlich Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 ein. Nach eigener Marktbeobachtung sind seitdem die Sachwertfaktoren aufgrund des schwieriger gewordenen Marktumfeldes tendenziell gesunken.

Gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses konnte statistisch ein wertrelevanter Zusammenhang zwischen dem Sachwertfaktor und der absoluten Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie der Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Je geringer der vorläufige Sachwert bzw. die Grundstücksgröße, desto höher waren die Marktanpassungszuschläge (durchschnittlich  $\geq 28\%$  bei den gegenständlichen Merkmalen).

Eigene Marktbeobachtungen bestätigen, dass bei der Kaufpreisfindung insbesondere in dem schwieriger gewordenen Marktumfeld das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium ist. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation des gegenständlichen Anwesens trotz der bestehenden Nachteile deutlich, da insbesondere im Kaufpreissegment  $\leq 250.000$  € nur wenige Objekte angeboten werden.

Zudem sind die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu berücksichtigen (insbesondere beim Ansatz des Bodenwertes und bei den Herstellungskosten des Wohn- und Nebengebäudes).

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile wird nach sachverständiger Schätzung ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,20** gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$169.956 \text{ €} \times 1,20 = \mathbf{203.947 \text{ €}}.$$

---

<sup>8</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Mühldorf a. Inn, Sachwertfaktoren 2024, Auswertungszeitraum 2022/2023, Seite 12 ff

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 136 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von rd. 1.500 €/m<sup>2</sup> WFL (= 203.947 € / 136 m<sup>2</sup> WFL).

#### 4.2.6.3 Plausibilitätsprüfung

##### Darstellung der Vergleichskauffälle

Zur Plausibilitätsprüfung wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung Vergleichskauffälle angefordert. Die Suchkriterien beschränkten sich auf freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser aus den Baujahren ab 1950 mit Wohnflächen ab 100 m<sup>2</sup>, die in den Gemeinden Oberbergkirchen, Schönberg sowie Lohkirchen liegen und im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 mit Kaufpreisen bis max. 350.000 € notariell beurkundet wurden.

Da nur ein Kauffall vorlag, wurde im ersten Schritt die Auswahl auf die nächsten umliegenden Gemeinden ausgeweitet. Im zweiten Schritt sollten auch Objekte einbezogen werden, deren Beurkundung zeitnah nach dem Wertermittlungstichtag erfolgte. Folgende Kauffälle stehen zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL**	Standardstufe	BRW***	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> WFL	
1	Ampfing	12.06.24	380 m <sup>2</sup>	EFH	1963	142 m <sup>2</sup>	1,64	450 €/m <sup>2</sup>	300.000 €	2.113 €/m <sup>2</sup>	
2	Ampfing	12.08.25	520 m <sup>2</sup>	EFH	1959	130 m <sup>2</sup>	1,12	540 €/m <sup>2</sup>	200.000 €	1.538 €/m <sup>2</sup>	
3	Ampfing	19.08.25	420 m <sup>2</sup>	EFH	1967	104 m <sup>2</sup>	1,24	190 €/m <sup>2</sup>	140.000 €	1.346 €/m <sup>2</sup>	
4	Buchbach	16.09.25	380 m <sup>2</sup>	EFH	1955	100 m <sup>2</sup>	1,45	280 €/m <sup>2</sup>	193.000 €	1.930 €/m <sup>2</sup>	
5	Schönberg	20.09.24	860 m <sup>2</sup>	EFH	1979	137 m <sup>2</sup>	2,00	235 €/m <sup>2</sup>	320.000 €	2.336 €/m <sup>2</sup>	
									<b>Mittelwert:</b>	<b>230.600 €</b>	<b>1.853 €/m<sup>2</sup></b>
									<b>Median:</b>	<b>200.000 €</b>	<b>1.930 €/m<sup>2</sup></b>
									<b>Min:</b>	<b>140.000 €</b>	<b>1.346 €/m<sup>2</sup></b>
									<b>Max:</b>	<b>320.000 €</b>	<b>2.336 €/m<sup>2</sup></b>
									<b>Standardabweichung:</b>	<b>76.432 €</b>	<b>407 €/m<sup>2</sup></b>
									<b>Variationskoeffizient:</b>	<b>33,1%</b>	<b>22,0%</b>

##### Anmerkungen

- zu 1) freistehendes Einfamilienhaus, teilunterkellert (50 m<sup>2</sup>), Massivbauweise, Satteldach, DG nicht ausgebaut
- zu 2) freistehendes Einfamilienhaus, vollständig unterkellert, Satteldach, DG ausgebaut, Inventar (10.000 €) vom Kaufpreis abgezogen
- zu 3) freistehendes Einfamilienhaus, Keller nicht bekannt, Massivbauweise, kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- zu 4) freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Massivbauweise, Satteldach, DG nicht ausgebaut
- zu 5) freistehendes Einfamilienhaus, Massivbauweise, vollständig unterkellert, Satteldach

Die Vergleichsobjekte wurden von außen besichtigt und mit den Erhebungen des Gutachterausschusses abgeglichen. Die WFL der Nr. 5 wurde verfasserseits aus dem vorliegenden Inserat entnommen. Im Übrigen stammen die Daten unmittelbar aus der Kaufpreissammlung.

Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Auflagen ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorliegen individueller oder persönlicher Einflussfaktoren vor.

### **Analyse der Vergleichskauffälle**

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Die Kauffälle liegen abweichend in den Gemeinden Ampfing, Buchbach und Schönberg. Die Lagewertigkeit – ausgedrückt durch den Bodenrichtwert (BRW) – ist beim Kauffall 3 noch am ehesten mit dem gegenständlichen Standort (BRW zum 01.01.2024: 160 €/m<sup>2</sup>) vergleichbar und im Übrigen z.T. deutlich besser.
- Zwei der Immobilien wurden im Juni und September 2024 notariell beurkundet. Das Marktumfeld bis zum Wertermittlungsstichtag ist weiterhin schwierig. Im Übrigen ist die Beurkundung sehr zeitnah zum gegenständlichen Stichtag erfolgt.
- Die Grundstücksfläche bei der Nr. 5 liegt mit rd. 860 m<sup>2</sup> deutlich über den 327 m<sup>2</sup> des gegenständlichen Anwesens. Im Übrigen streuen die Größen zwischen rd. 380 m<sup>2</sup> und 520 m<sup>2</sup>.
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte freistehende Einfamilienhäuser in Massivbauweise. Bei der Ausführung der KGs bestehen z.T. Abweichungen. Bei allen Objekten existieren Garagen.
- Die Nrn. 1 bis 4 sind mit den Baujahren 1955 bis 1967 hinreichend vergleichbar. Das Objekt mit der Nr. 5 stammt aus dem Baujahr 1979 und ist jünger.
- Der durch die Standardstufen ausgedrückte Wohnraumstandard beträgt beim Bewertungsgrundstück 1,99. Dieser stimmt mit den 2,00 des Kauffalls 5 nahezu überein. Im Übrigen ist der Wohnraumstandard mit Standardstufen von 1,12 bis 1,64 z.T. deutlich einfacher.
- Die Wohnflächen der Nrn. 1, 2 und 5 streuen zwischen 130 m<sup>2</sup> und 142 m<sup>2</sup> und sind gut mit den 136 m<sup>2</sup> der gegenständlichen Immobilie vergleichbar. Die 100 m<sup>2</sup> bzw. 104 m<sup>2</sup> bei den Kauffällen Nrn. 3 und 4 sind geringer.
- Bei der Nr. 2 waren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die Ersatzbebauungsmöglichkeiten kaufpreisbestimmend. Dies ergibt sich aus der sehr einfachen und veralteten Gebäudekonzeption. Hinzu kommt ein – im Vergleich zum örtlichen Bodenrichtwertniveau – sehr geringer absoluter Kaufpreis. Der Kauffall 2 wird daher vom weiteren Vergleich ausgeschlossen.
- Mit 140.000 € und 1.346 €/WFL ergibt sich bei der Nr. 3 das niedrigste Kaufpreisniveau. Ursächlich ist vermutlich der Standort mit dem geringsten Bodenrichtwertniveau sowie die unterdurchschnittliche Standardstufe von 1,24.
- Bei den drei verbleibenden Kauffällen ergeben sich Kaufpreise von 193.000 € bis 320.000 €. Die Kauffälle 1 und 5 haben mit 300.000 € und 320.000 € das höchste Kaufpreisniveau. Bei der Nr. 1 ist dies in der Lagewertigkeit begründet. Beim Kauffall 5 könnten das jüngere Baujahr, die überdurchschnittliche Grundstücksgröße und die beste Standardstufe ursächlich sein. Die Wohnflächenpreise liegen zwischen 1.930 €/m<sup>2</sup> und 2.336 €/m<sup>2</sup> und sind trotz Unterschiede in den wertbildenden Merkmalen vergleichsweise homogen.

Das Ergebnis des Bewertungsgrundstücks ordnet sich mit rd. 204.000 € bzw. 1.500 €/m<sup>2</sup> WFL im unteren Bereich der Spanne ein. Dies ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Objektmerkmalen mit zahlreichen wertmindernden Aspekten plausibel.

#### 4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Die Abweichungen von den Modellansätzen der Sachwertfaktoren wurden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit verfahrensimmanent berücksichtigt. Zu erfassen sind aber die wertmindernden Aspekte gemäß Abschnitt 3.8.1.6 genannten (Mängel nach Auskunft des örtlichen Kaminkehrers).

Nähere Informationen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteinflusses führen. Es wird daher – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Sachwert mit 203.945 € – unter Rundungsaspekten eine **Pauschale von 3.945 € in Abzug gebracht**.

Es ist ein Werteinfluss und kein kostenbasierter Abschlag. Er erfasst nur Sachverhalte, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen und die Rundung.

#### 4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	203.947 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Rundung	=	-3.947 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>200.000 €</b>

### 4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. In Abschnitt 4.2.6.3 ist eine Plausibilitätsprüfung erfolgt. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Unter **Verweis auf die Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 13.08.2025** für das **Anwesen Irl 11 in 84564 Oberbergkirchen** (Flurstück-Nr. 11, Gemarkung Irl) ein **Verkehrswert** von

**200.000 €**

**(in Worten: zweihunderttausend Euro)**

ermittelt.

#### **HINWEIS!**

**Bei der Beurteilung des Ergebnisses sind die Unwägbarkeiten aus dem eingeschränkten Besichtigungsumfang zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 1.2).**

### 4.4 Zubehör gemäß § 97 BGB

Es liegen keine Informationen zu werthaltigem Zubehör nach § 97 BGB vor.

## 5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

Landshut, den 18.12.2025



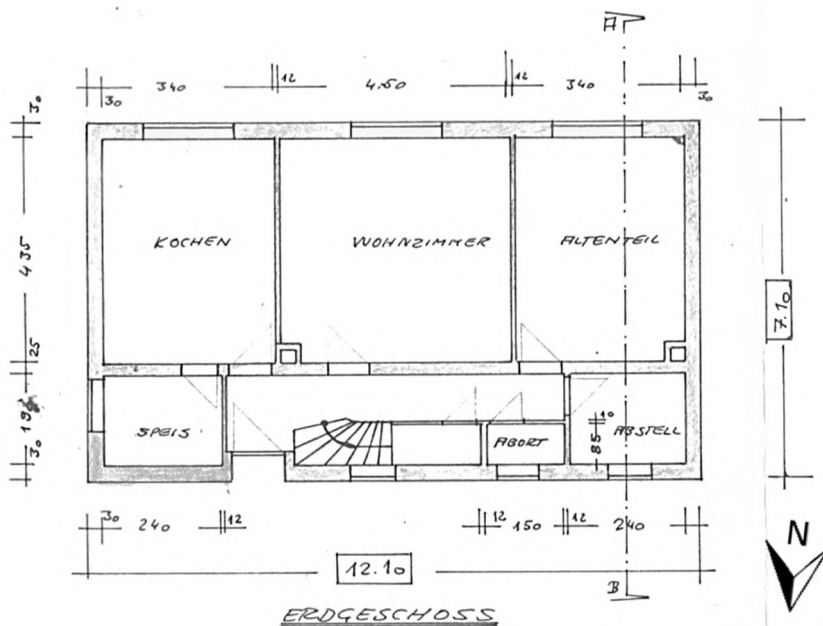
Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das Gutachten besteht aus 51 Seiten einschließlich Anlagen.

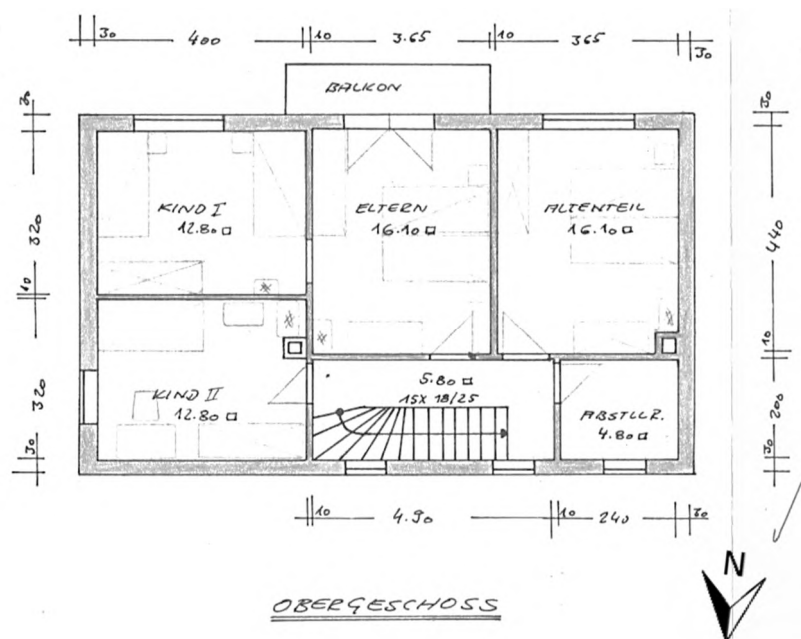
**Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan (Wohnhaus) – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150**

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).

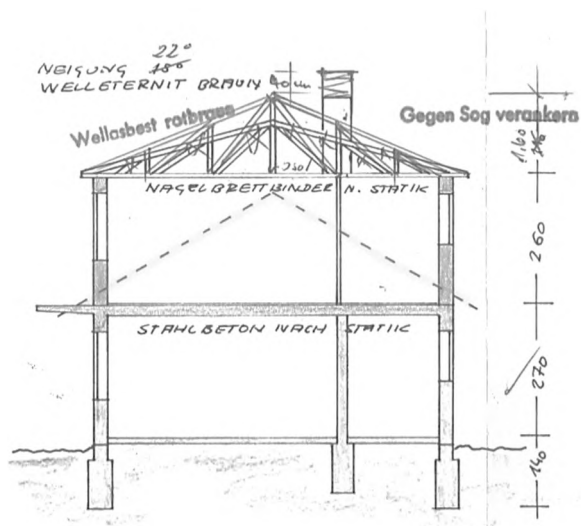


**Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan (Wohnhaus) – Grundriss OG, Maßstab ca. 1 : 150**

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).

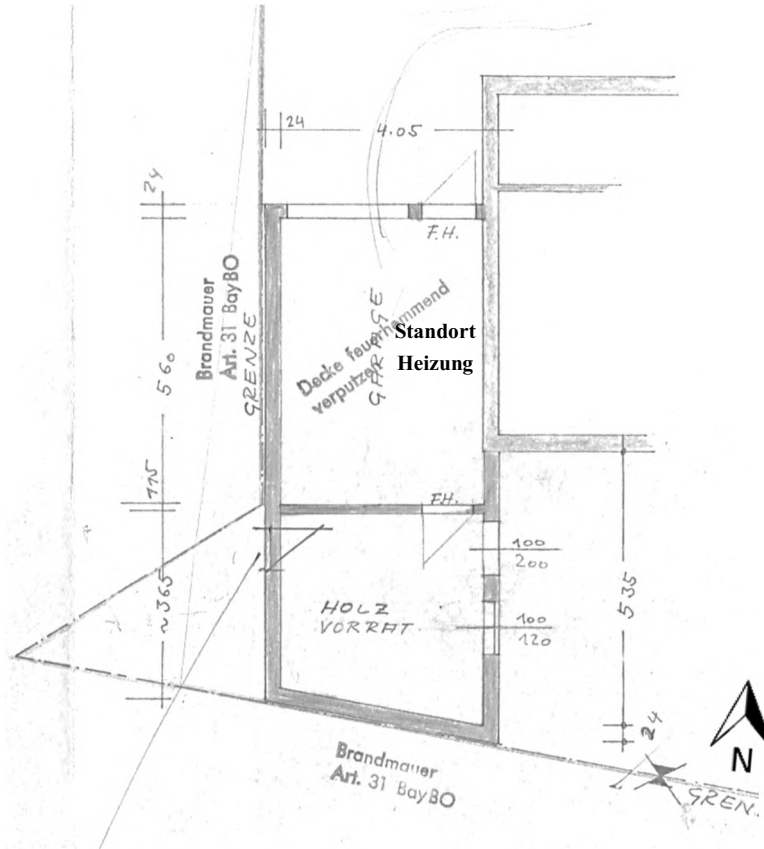


**Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan (Wohnhaus) – Querschnitt, Maßstab ca. 1: 150**

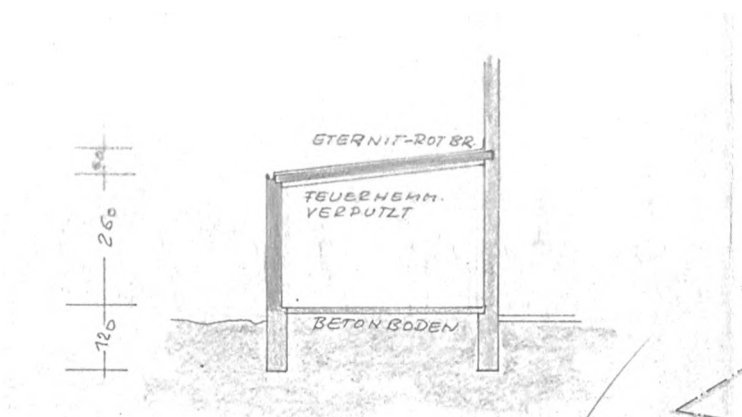


**Anlage 1/4: Auszug Eingabeplan (Nebengebäude) – Grundriss und Querschnitt, Maßstab ca. 1: 150**

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).



**Grundriss Nebengebäude**



**Querschnitt Nebengebäude**

**Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

**Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO**

Grundfläche: 160,00 m<sup>2</sup> 1)  
Grundstücksgröße: 327 m<sup>2</sup>

vorhandene GRZ, gerundet: **0,49**

**Anmerkung:**

zu 1) mit Messwerkzeug BayernAtlas überschlägig ermittelt

**Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO**

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	7,100 m	12,100 m	85,91 m <sup>2</sup>	1,0	85,91 m <sup>2</sup>	85,91 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	7,100 m	12,100 m	85,91 m <sup>2</sup>	1,0	85,91 m <sup>2</sup>	85,91 m <sup>2</sup>
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017):						171,82 m <sup>2</sup>
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017), rd.:						172,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:						327 m <sup>2</sup>

vorhandene GFZ, rd.: **0,53**

**Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)**

nach WoFIV, siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

**Erdgeschoss (EG)**

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor <sup>1)</sup>	Nettofläche	Gesamt
Treppenhaus	1,300 m	1,500 m	1,95 m <sup>2</sup>	0,970	1,89 m <sup>2</sup>	2)
	1,200 m	1,100 m	1,32 m <sup>2</sup>	0,970	1,28 m <sup>2</sup>	2)
	4,200 m	1,000 m	4,20 m <sup>2</sup>	0,970	4,07 m <sup>2</sup>	7,24 m <sup>2</sup> 2)
Abstellraum (h ≥ 2,00 m)	0,500 m	0,800 m	0,40 m <sup>2</sup>	0,970	0,39 m <sup>2</sup>	2)
Abstellraum (h < 2,00 m)	2,000 m	0,800 m	1,60 m <sup>2</sup>	0,485	0,78 m <sup>2</sup>	1,17 m <sup>2</sup> 3)
Abort	1,500 m	0,800 m	1,20 m <sup>2</sup>	0,970	1,16 m <sup>2</sup>	1,16 m <sup>2</sup> 2)
Speis	2,400 m	1,900 m	4,56 m <sup>2</sup>	0,970	4,42 m <sup>2</sup>	4,42 m <sup>2</sup> 4)
Kochen	3,400 m	4,350 m	14,79 m <sup>2</sup>	0,970	14,35 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,500 m	4,350 m	19,58 m <sup>2</sup>	0,970	18,99 m <sup>2</sup>	
abzgl. Kamin	0,400 m	0,400 m	0,16 m <sup>2</sup>	-0,970	-0,16 m <sup>2</sup>	18,83 m <sup>2</sup> 5)
Terrasse (überdeckt)	4,000 m	1,000 m	4,00 m <sup>2</sup>	0,500	2,00 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> 6)
Altenteil	3,400 m	4,350 m	14,79 m <sup>2</sup>	0,970	14,35 m <sup>2</sup>	
abzgl. Kamin	0,400 m	0,400 m	0,16 m <sup>2</sup>	-0,970	-0,16 m <sup>2</sup>	14,19 m <sup>2</sup> 5)
Abstellraum	2,400 m	1,900 m	4,56 m <sup>2</sup>	0,970	4,42 m <sup>2</sup>	4,42 m <sup>2</sup> 4)
<b>WFL-EG:</b>						<b>67,78 m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss (OG)**

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor <sup>1)</sup>	Nettofläche	Gesamt
Treppenhaus	4,900 m	1,000 m	4,90 m <sup>2</sup>	0,970	4,75 m <sup>2</sup>	7)
	0,900 m	1,000 m	0,90 m <sup>2</sup>	0,970	0,87 m <sup>2</sup>	5,62 m <sup>2</sup> 7)
Kind I	4,000 m	3,200 m	12,80 m <sup>2</sup>	0,970	12,42 m <sup>2</sup>	12,42 m <sup>2</sup>
Kind II	4,000 m	3,200 m	12,80 m <sup>2</sup>	0,970	12,42 m <sup>2</sup>	
abzgl. Kamin	0,500 m	0,400 m	0,20 m <sup>2</sup>	-0,970	-0,19 m <sup>2</sup>	12,23 m <sup>2</sup> 5)
Eltern	3,650 m	4,400 m	16,06 m <sup>2</sup>	0,970	15,58 m <sup>2</sup>	15,58 m <sup>2</sup>
Balkon	4,000 m	1,000 m	4,00 m <sup>2</sup>	0,500	2,00 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> 8)
Altenteil	3,650 m	4,400 m	16,06 m <sup>2</sup>	0,970	15,58 m <sup>2</sup>	
abzgl. Kamin	0,400 m	0,400 m	0,16 m <sup>2</sup>	-0,970	-0,16 m <sup>2</sup>	15,42 m <sup>2</sup> 5)
Abstellraum	2,400 m	2,000 m	4,80 m <sup>2</sup>	0,970	4,66 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>
<b>WFL-OG:</b>						<b>67,93 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche EG+OG:						<u>135,71 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche EG+OG, rd.:</b>						<b><u>136 m<sup>2</sup></u></b>

- Anmerkungen siehe folgende Seite! -

---

**Anlage 2/3: Berechnungen – Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung**

---

**Anmerkungen:**

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 2) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Raumteile mit lichten Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch/überschlägig ermittelt, Faktor 0,485: Faktor 0,970 (für Putzabzug) × Faktor 0,50 (für h < 2,00 m)
- zu 4) Tiefe rechnerisch ermittelt (Maßangabe im Eingabeplan nicht plausibel)
- zu 5) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m<sup>2</sup>; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 6) gemäß Marktverhalten nur überdeckte Teilfläche (Balkon) anrechenbar, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt, Faktor 0,50: Grundfläche gemäß Marktverhalten mit der Hälfte angerechnet (Höchstsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)
- zu 7) Breite/Teife gemäß Wohnflächenberechnung von 1969 (keine Maßangaben im Eingabeplan)
- zu 8) Faktor 0,50: Grundfläche gem. Marktverhalten mit der Hälfte angerechnet (Höchstsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV), Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

**Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)**

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

**Wohngebäude**

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	7,100 m	12,100 m	1,0	85,91 m <sup>2</sup>	85,91 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	7,100 m	12,100 m	1,0	85,91 m <sup>2</sup>	85,91 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	7,100 m	12,100 m	1,0	85,91 m <sup>2</sup>	85,91 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>
BGF-Wohngebäude, gesamt:					<u>257,73 m<sup>2</sup></u>
<b>BGF-Wohngebäude, rd.:</b>					<b><u>258 m<sup>2</sup></u></b>

**Nebengebäude**

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	4,290 m	10,300 m	1,0	44,19 m <sup>2</sup>	<sup>2)</sup>
	0,240 m	6,000 m	1,0	1,44 m <sup>2</sup>	45,63 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>
BGF-Nebengebäude:					<u>45,63 m<sup>2</sup></u>
<b>BGF-Nebengebäude, rd.:</b>					<b><u>46 m<sup>2</sup></u></b>

**Anmerkung:**

zu 1) Annahme: eingeschränkt nutzbar, daher auf BGF voll angerechnet

zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt

zu 3) Tiefe mit Meßwerkzeug BayernAtlas korrigiert (Maßangabe im Eingbeplan nicht plausibel)

**Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 13.08.2025**



**Blick von Nordosten auf das Einfamilienhaus**



**Blick von Südosten auf das Einfamilienhaus**