

## **HERBERT RIES**

Dipl.-Ing.(FH)  
Mitglied des Gutachterausschusses Altötting  
Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Fischervorstadt 4  
84524 Neuötting  
Tel. 08671-3391

# **Verkehrswertgutachten**

**Bewertungsobjekt:**      **84508 Burgkirchen a.d.Alz  
Schmidlehnerstraße 12a**

**darin Wohnung Nr. W 5 samt Kellerraum und  
Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 18**

**Auftraggeber:**      **Amtsgericht Mühldorf a.Inn  
Innstr. 1  
84453 Mühldorf a.Inn**

**Aktenzeichen: K 21/21**

**wegen Zwangsversteigerung**

Dieses Gutachten wurde bereits für ein früheres Verfahren in Auftrag gegeben und mit Einverständnis der Beteiligten zur Grundlage der Verkehrswertermittlung im Verfahren K 18/24 gemacht.

Mühldorf a. Inn,  
25.03.2025

pdf-Ausfertigung

verringerte Druckqualität

Urheberschutz

Die in 7 Ausfertigungen erstellten gestempelten und unterschriebenen Printfassungen enthalten jeweils 35 Seiten.

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Wertrelevante Merkmale</b>	
2.1	Lage .....	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	8
2.3	Beschreibung des Grundstücks .....	9
2.4	Bauliche Anlagen .....	11
2.5	Sonstiges .....	15
<b>3.</b>	<b>Wertermittlung</b>	
3.1	Verfahrenswahl .....	16
3.2	Ertragswertverfahren .....	17
3.2.1	Wohnung mit Kellerraum .....	17
3.2.2	Tiefgaragenstellplatz .....	19
<b>4.</b>	<b>Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen</b> .....	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>Verkehrswerte</b> .....	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>23</b>

## **1. Allgemeines**

**Zweck des Gutachtens** Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 21/21 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.

**Bewertungsobjekt** Auf dem Grundstück befindet sich die Wohnanlage Thalhauser Str. 9, 9a / Schmidlehnerstr. 12, 12a. Zur Anlage gehören 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit 28 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen (Normalparker).  
Zu bewerten ist das Sondereigentum an der im östlichen Gebäude (Schmidlehnerstr. 12a) im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. W 5 samt Kellerabteil und das Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz (Normalparker) Nr. TG 18.

**Grundbuchrechtliche  
Angaben / Wohnungs-  
grundbuch**

Erste Abteilung:

- Amtsgericht Altötting
- Grundbuch von Burgkirchen
- Blatt 3206
- Gemarkung Burgkirchen
- Flurstück 218/10
- Lage: Thalhauser Str. 9, 9a, Schmidlehnerstr. 12, 12a
- Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 2.700 m<sup>2</sup>
- 41,48/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 218/10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im östlichen Gebäude samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. W 5 bezeichnet

Zweite Abteilung:

- lfd-Nr. 1: Heizwärme- und Warmwasserverbot für die Firma Biomasse-Heizwerk Burgkirchen GmbH & Co. KG
- lfd-Nr. 2: Heizleitungsrecht für die Firma Biomasse-Heizwerk Burgkirchen GmbH & Co. KG
- lfd-Nr. 3: Reallast - Kostenbeteiligung für Heizwärme und Warmwasser - für die Firma Biomasse-Heizwerk Burgkirchen GmbH & Co. KG
- lfd-Nr. 4: gelöscht
- lfd-Nr. 5: gelöscht
- lfd-Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 21/21)

**Grundbuchrechtliche  
Angaben / Teileigen-  
tumsgrundbuch**

Erste Abteilung:

- Amtsgericht Altötting
- Grundbuch von Burgkirchen
- Blatt 3232
- Gemarkung Burgkirchen
- Flurstück 218/10
- Lage: Thalhauser Str. 9, 9a, Schmidlehnerstr. 12, 12a
- Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 2.700 m<sup>2</sup>
- 2/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 218/10  
verbunden mit dem Sondereigentum an einem PKW-  
Stellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. TG 18  
bezeichnet

Zweite Abteilung:

- lfd-Nr. 1: Heizwärme- und Warmwasserverbot für die Firma  
Biomasse-Heizwerk Burgkirchen GmbH & Co. KG
- lfd-Nr. 2: Heizleitungsrecht für die Firma Biomasse-Heizwerk  
Burgkirchen GmbH & Co. KG
- lfd-Nr. 3: Reallast - Kostenbeteiligung für Heizwärme und  
Warmwasser - für die Firma Biomasse-Heizwerk  
Burgkirchen GmbH & Co. KG
- lfd-Nr. 4: gelöscht
- lfd-Nr. 5: gelöscht
- lfd-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 21/21)

**Auftrag**

Mit Beschluss vom 10.12.2021 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn  
Az. K 21/21 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für  
die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu  
ermitteln.

**Kontaktaufnahme**

Nach mehreren Schreiben an die Parteien wurde ein Termin für  
eine Ortsbesichtigung festgelegt.

**Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 14.06.2022 statt. Hierbei konnten  
das Treppenhaus, der Kellerflur, die Tiefgaragenrampe sowie die  
Außenanlagen besichtigt werden. Die Wohnung, der zur  
Wohnung gehörende Kellerraum sowie der Tiefgaragenstellplatz  
konnten nicht in Augenschein genommen werden.

<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Bei der Ortsbesichtigung war neben dem Sachverständigen niemand anwesend.
<b>Abschluss der Recherche</b>	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 20.06.2022 abgeschlossen.
<b>Qualitätsstichtag</b>	Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.
<b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug / Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Altötting vom 24.11.2021 Grundbuch von Burgkirchen Blatt 3206</li><li>- Grundbuchauszug / Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Altötting vom 24.11.2021 Grundbuch von Burgkirchen Blatt 3232</li><li>- Eingabeplanung BV-Nr. 0043/1997 Landratsamt Altötting, Grundrisse, Ansichten, Schnitte; M 1:100 Baubeschreibung</li><li>- Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung</li><li>- Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung</li><li>- Ortsplan und Übersichtskarte von Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2022</li><li>- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</li><li>- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Bebauungsplan Nr. 26 "Obere Terrasse, beim Altenheim" der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Ortsbesichtigung mit den dabei gemachten Feststellungen und Fotos</li><li>- einschlägige Fachliteratur</li><li>- Statistische Berichte / Preisindizes für Bauwerke des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung</li></ul>
<b>Angaben</b>	Sämtliche Angaben in diesem Gutachten beruhen auf den vorhandenen Unterlagen sowie auf den vom Sachverständigen erhobenen Recherchen.

**Rechtliche Grundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen in den jeweils aktuellen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

**u.a. verw. Literatur**

- Holzner, Renner  
Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und  
des Wertes baulicher Anlagen  
25. Auflage  
Isernhagen, 2005
- Sommer, Kröll  
Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung  
München, 2005
- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
9. Auflage  
Köln, 2020
- Sandner, Weber  
Lexikon der Immobilienwertermittlung  
2. Auflage  
Köln, 2007
- Kleiber, Tillmann  
Grundstückswertermittlung  
1. Auflage  
Köln, 2007
- Püschel, Harreiter  
Handbuch zu Grundbuch und Liegenschaftskataster  
Stuttgart, 2008
- Hildebrandt  
Grundstückswertermittlung  
4. Auflage  
Stuttgart, 2001
- Olesen, Günter  
Bauleistungen und Baupreise für schlüsselfertige  
Wohnhausbauten  
3. Auflage  
Berlin, 2003

## **2. Wertrelevante Merkmale**

### **2.1 Lage**

#### **Makrolage**

Das Grundstück liegt im Ortsteil Obere Terrasse, östlich des Ortszentrums der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (ca. 10.500 Einwohner), im zentralen Bereich des Landkreises Altötting.

#### **Mikrolage / Charakter der Ortsgegend**

Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Rand der Siedlungsbebauung des Ortsteils Obere Terrasse, die Erschließungsstraße Thalhauser Straße geht im Bereich des Bewertungsgrundstücks über in die Gemeindestraße nach Thalhausen und Eschberg. Nördlich liegt ein Kindergarten, südöstlich stehen Reihenhäuser und Doppelhäuser, nach Osten eine große unbebaute Bauparzelle, sonst Geschosswohnungsbauten bis E+3, nach der Bebauung weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **Entfernungen**

- Ortszentrum von Burgkirchen a.d.Alz: ca. 700 m
- Rathaus: ca. 1 km
- Bushaltestelle an der Martin-Ofner-Straße/St 2107: ca. 350 m
- Bahnhof Burgkirchen a.d.Alz: ca. 900 m  
Bahnlinie Burghausen - Mühldorf a.Inn  
von dort Anbindung nach München, Freilassing, Rosenheim, Traunstein, Passau, Landshut, Simbach a.Inn
- Staatsstraße St 2107: ca. 350 m
- Bundesstraße B 20 (Berchtesgaden - Furth i.Wald): ca. 3 km
- Autobahnanschluss zur A 94 (München - Passau): ca. 14 km
- Kreisstadt Altötting: ca. 10 km

#### **Infrastruktur**

In der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz sind weitestgehend alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, Ärzte, Apotheken, umfangreiche Sport-, Freizeit- und Kulturangebote sowie ein Seniorenheim vorhanden. Weitergehende Angebote einschließlich zweier Kreiskliniken sind in den umliegenden Städten Altötting und Burghausen zu finden.

**Immissionen** Durch die Lage an der Thalhauser Straße wohl lediglich geringe Belastung aufgrund des Durchgangsverkehrs, weitere Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

**Nutzung** Die Wohnung samt Kellerraum und der Stellplatz in der Tiefgarage sind derzeit vermietet. Die Lage der Wohnung im Gebäude konnte zwar recherchiert werden, mangels Besichtigungsmöglichkeit, der verweigerter Mithilfe des Eigentümers und der Tatsache, dass der Aufteilungsplan nicht vorgelegt werden konnte, ist die Lage des zugeteilten Kellerraums sowie die Lage des Tiefgaragenstellplatzes nicht bekannt.

**Baurecht** Das Flst. 218/10 Gmkg. Burgkirchen liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 26 "Obere Terrasse, beim Altenheim" in einem Allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück besitzt die Qualität von Wohnbauland, das Baurecht auf dem Grundstück ist ausgeschöpft.  
Für die Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage liegt eine genehmigte Planung vor (BV-Nr. 0043/1997 Landratsamt Altötting).

**Straßenlandabtretungen** Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.

**Erschließung** Die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand sind bezahlt.

**Baulasten** Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine derartigen Baulasten vorhanden sind.

**Lasten und  
Beschränkungen  
laut Grundbuch**

Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind im Wohnungsgrundbuch und im Teileigentumsgrundbuch in Abteilung II diverse Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 1). Die Bewertung dieser Lasten und Beschränkungen wird unter Punkt 4 durchgeführt. Zwischenzeitlich eventuell in der Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen sowie die eventuell in Abteilung III eingetragenen Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

**Rechte**

keine Rechte eingetragen

**Überbau**

Eine Grenzüberbauung mit Gebäuden ist nicht erkennbar.

**Denkmalschutz**

keine Eintragung

**2.3 Beschreibung des Grundstücks****Grundstücksform**

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, Straßenfrontlänge zur Thalhauser Straße ca. 43 m, zur Schmidlehner Straße ca. 80 m, zur Kirchfeldstraße ca. 27 m. Die Grundstücksform und -abmessungen sind dem Lageplan zu entnehmen.

**Topographie,  
Untergrund**

Das Grundstück ist eben, es stehen tragfähige Böden an. Der Grundwasserspiegel liegt weit unter Gelände. Die mittlere Höhe beträgt gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung ca. 445 m NHN.

**Straße / Zufahrt /  
Außenanlagen**

Die Thalhauser Straße ist eine öffentliche Straße, im Bereich des Bewertungsgrundstücks einschließlich der beidseitigen Gehwege ca. 14 m breit, vollständig ausgebaut und komplett asphaltiert. Die Schmidlehnerstraße ist eine öffentliche Straße, im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit grundstücksseitigem mit Betonsteinpflaster befestigtem Gehweg, auf der gegenüberliegenden Straßenseite teilweise mit asphaltiertem Gehweg,

einschließlich der teilweise vorhandenen Gehwege zwischen ca. 7,50 m und ca. 9,00 m breit, vollständig ausgebaut und asphaltiert. Die Kirchfeldstraße ist eine öffentliche Straße, im Bereich des Bewertungsgrundstücks ohne Gehwege, einschließlich des mit Betonsteinpflaster befestigten Parkstreifens ca. 7,50 m breit, vollständig ausgebaut und asphaltiert. Sämtliche anliegenden Straßen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.

Die Hauszugangsbereiche und die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Mülltonnen sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Rampe zur Tiefgarage ist betoniert, der ebene Übergang der Rampe zum öffentlichen Straßenraum ist mit Betonsteinpflaster ausgelegt. Die größtenteils über der Tiefgarage liegenden nicht überbauten Flächen sind mit einer ansprechenden und gepflegten Gartenanlage mit großflächigen Rasenbereichen, Laubbäumen, Hecken und Ziersträuchern gestaltet.

**Ver- und Entsorgung**

Leitungen für zentrale Wasserversorgung, Schmutzwasserkanalisation, Strom, Kabelfernsehen, Telefon und Fernwärmeversorgung sind vorhanden. Das Grundstück ist an sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird örtlich in den Untergrund abgeleitet.

**Parkplätze**

Auf dem Grundstück stehen 28 Stellplätze in der Tiefgarage und acht oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Entlang der umliegenden öffentlichen Straßen sind weitere Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

**Nachbarschaft**

In der direkten Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser und eine große nicht bebaute Bauparzelle.

**werterhöhende/  
wertmindernde  
Umstände**

- Lage am Rand der Siedlungsbebauung
- fußläufige Entfernung zum Ortszentrum
- gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege
- Umfeld mit relativ dichter Bebauung

## **2.4 Bauliche Anlagen**

<b>Baujahr</b>	1997	Errichtung der Wohnanlage Schmidlehnerstr. 12 und 12a samt Tiefgarage
	1998	Errichtung der Wohnanlage Thalhauser Str. 9 und 9a
<b>Nutzung</b>		Die zu bewertende Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz ist derzeit vermietet.
<b>Gebäudebauweise</b>		Zur Anlage gehören zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Gebäude Schmidlehnerstr. 12, 12a. Dieses Mehrparteienwohnhaus besteht aus E+2 Geschossen und hat zwei Gebäudeeingänge mit je 6 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert, hat ein Satteldach und ist Teil der Wohnhausanlage Thalhauser Str. 9, 9a, Schmidlehnerstr. 12, 12a. Die Tiefgarage mit 28 Stellplätzen (Normalparker) wurde in Beton-Massivbauweise errichtet.
<b>Bauausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale</b>		<u>Wohngebäude:</u> Fundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton; Kelleraußenwände 36,5 cm Stahlbeton, Kellerinnenwände 11,5 cm und 24 cm Beton und Ziegelmauerwerk teilweise mit Verputz, Außenwände 36,5 cm Ziegelmauerwerk mit Verputz, Innenwände 11,5 cm und 24 cm Ziegelmauerwerk mit Verputz, Wohnungstrennwände 24 cm Ziegelmauerwerk mit Verputz; Geschossdecken in Stahlbeton; vom KG zum 2. OG Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag, Metallgeländer; zimmermannsmäßiger Holzpfeftendachstuhl mit Einschalung, naturrote Ziegeldeckung, teilweise Schneefanggitter, Spenglerarbeit mit Titan-Zink-Blech, Isolierung über der obersten Geschossdecke; Balkone als Betonkragplatten, im 2. OG mit Glasüberdachung, Geländer aus verzinktem Stahlrohr; Hauseingangsüberdachung in Glas-Metall-Konstruktion; Hauseingangstüre in Kunststoff mit großflächiger Isolierverglasung;

im Kellergeschoss holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen und Kunststoff-Kellerfenster mit Einfachverglasung;  
in den Wohnungen zweiflügelige Kunststoff-Fenster und -Fenster Türen mit Isolierverglasung, Dreh-Kippbeschlag, Kunststoff-rolläden;  
im Treppenhaus großzügige Verglasung in Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Fenster zum Öffnen;  
Flur im Kellergeschoss mit Bodenfliesen, sonstige Kellerräume unbekannt (konnten nicht besichtigt werden), Treppenhaus mit Bodenfliesen.

Tiefgarage:

Fundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton;  
Bodenbelag Estrich;  
Außenwände 25 cm Stahlbeton;  
Säulen, Unterzüge und Decke aus Stahlbeton;  
Decke ca. 65 cm mit Erdreich überschüttet und bepflanzt;  
Außenwände der Rampe aus Beton, Geländer aus verzinktem Stahlrohr, Betonbrüstung, Fahrbereich der Rampe betoniert;  
Schwenktor mit Gittereinsatz, elektrischem Antrieb, Schlüsselschalter;  
Stahlblechtüre als Notausgang;  
mechanische Belüftung durch Fenster.

**Wohnung Nr. W 5**

Wohnungseingangstüre und -zarge aus Holz;  
holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen laut Baubeschreibung;  
Wand- und Bodenbeläge sowie Decken und Sanitärausstattung unbekannt (Wohnung konnte nicht besichtigt werden)

**Kellerraum**

Der zugeteilte Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Die Kellerräume sind mit holzfurnierten Türen und Zargen ausgestattet, Kunststoff-Kellerfenster mit Einfachverglasung sowie Estrichböden (soweit von oben und außen durch die Lichtschächte erkennbar).

**Tiefgaragen-  
stellplatz Nr. TG 18**

Die Tiefgarage konnte nicht besichtigt werden, somit ist die Lage und der Baustandard nicht darstellbar. Sämtliche Stellplätze sind Einzelstellplätze.

**Ausstattung**

Das Wohngebäude ist an sämtliche in der Straße verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Energieversorgung für die Beheizung der Wohnräume und die Brauchwassererwärmung erfolgt durch den Anschluss an ein Biomasse-Heizwerk. Das Wohnhaus verfügt über eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage. Die Beleuchtung im Treppenhaus, am Hauseingang und im Keller ist mit einer Zeitschaltautomatik verbunden. Als Gemeinschaftsräume stehen ein Fahrradraum und ein Trockenraum zur Verfügung. Über das zentrale Treppenhaus ist durch eine Schleuse die Tiefgarage zu erreichen.

**Aufteilung der Wohnräume**

4-Zimmer-Wohnung: Diele, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnen/ Essen, Eltern, 2 Kinderzimmer, Balkon. Die Grundrisslösung bietet einen guten Wohnwert. Ein Kinderzimmer und das Badezimmer sind nach Nordosten, ein Kinderzimmer nach Nordwesten sowie Küche, Wohn-Ess-Zimmer, Elternzimmer und Balkon nach Südwesten orientiert. Das Badezimmer mit WC ist mit einem Fenster versehen, somit natürliche Belichtung und Belüftung.

**Zustand des Gebäudes, erforderliche Reparaturen, Restarbeiten, Schäden**

Das Gebäude Schmidlehnerstr. 12a sowie die gesamte Wohnanlage Thalhauser Str. 9, 9a / Schmidlehnerstr. 12, 12a samt der Tiefgarage befindet sich in einem guten und gepflegten, dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Gesamtzustand. Neben allgemeinen und üblichen notwendigen wohnnutzungsbedingten Schönheitsreparaturen (wie Anstrich des Geländers im Treppenhaus, Wandanstrich Treppenhaus) wurden folgende Mängel, Schäden und erforderliche Reparaturen festgestellt:

- Verschmutzung der Fassaden, notwendiger Neuanstrich
- diverse Risse und Setzungen an den Wänden und Bodenbelägen im Treppenhaus
- fehlende Pflasterung bei den im Eingangsbereich teilweise vorhandenen Fahrradständern
- Setzungsschäden an der Pflasterung zwischen der Tiefgaragenrampe und der öffentlichen Straße
- Schäden am Bodenbelag der Tiefgaragenrampe
- Korrosion am Stahlprofil zwischen Schwingtor und Notausgang der Tiefgarage

Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet worden sind. Eventuelle Schäden, vorgenommene Renovierungen und der Unterhalts-

zustand werden im Übrigen beim Ansatz der Bauwerte bzw. der Alterswertminderung berücksichtigt.

**Zustand des Sonder-  
eigentums**

Die Wohnung Nr. W 5, der zugehörige Kellerraum und der Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 18 konnten nicht besichtigt werden, eine Aussage zum Zustand und zu evtl. erforderlichen Reparaturen ist somit nicht möglich.

**Dach**

Anzeichen für Undichtigkeiten sind nicht erkennbar. Aufgrund des jeweiligen Alters der Gebäude muss davon ausgegangen werden, dass die derzeit verbauten Dächer selbst bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die angenommene Restnutzungsdauern nicht erreichen werden. Eine Erneuerung der Eindeckung zählt jedoch zu den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen.

## **2.5 Sonstiges**

### **Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### **Anmerkung**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Verfahrenswahl**

##### **Begründung**

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung samt Tiefgaragenstellplatz. Solche Liegenschaften werden regelmäßig nach dem Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV 2021 bewertet. Das Vergleichswertverfahren stellt bei den im Landkreis Altötting gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignetste Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahren stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Aufgrund dieser ausreichenden Datenlage ist eine zusätzliche Wertermittlung über das Ertragswertverfahren nach § 27 ImmoWertV 2021 nicht zwangsweise notwendig.

Das Sachwertverfahren nach § 35 ImmoWertV 2021 scheidet dagegen bei der Bewertung von Wohnungseigentum grundsätzlich aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum kaum durchführbar ist.

## **3.2 Vergleichswertverfahren**

### **3.2.1 Wohnung mit Kellerraum**

In der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte finden sich 12 Kauffälle, die mit der zu beurteilenden Eigentumswohnung bezüglich der Lage in Burgkirchen a.d.Alz, dem Baujahr und der Wohnungsgröße hinreichend vergleichbar sind. Eine detaillierte Wiedergabe der Verkaufsfälle ist aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht möglich, die genauen Daten sind dem Gutachter allerdings bekannt. Im Einzelnen wurden folgende Verkaufspreise erzielt:

<b>lfd-Nr.</b>	<b>Verkauf</b>	<b>Lage</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Wfl. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
1	01/2020	Mozartstraße	1991	75	2.133,-
2	01/2020	Schneibsteinstraße	1983	89	2.409,-
3	01/2020	Schmidlehnerstraße	2000	74	2.865,-
4	03/2020	Mozartstraße	1991	75	2.393,-
5	09/2020	Kirchfeldstraße	2002	73	2.812,-
6	10/2020	Höhlweg	1992	85	2.682,-
7	11/2020	Höhlweg	1992	82	2.859,-
8	04/2021	Mozartstraße	1991	75	2.413,-
9	05/2021	Mozartstraße	1991	75	2.600,-
10	07/2021	Kirchfeldstraße	2001	100	3.055,-
11	07/2021	Schneibsteinstraße	1983	87	3.086,-
12	11/2021	Schneibsteinstraße	1983	93	2.975,-

Die o.g. Verkaufsfälle aus dem Jahr 2020 ergeben einen Durchschnittskaufpreis von rd. 2.593,- €/m<sup>2</sup>, die aus dem Jahr 2021 einen Durchschnittskaufpreis von rd. 2.826,- €/m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Steigerung von rd. 9 %. Ein verwertbarer Vergleichskaufpreis aus dem Jahr 2022 ist nicht vorhanden.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Jahre 2000 bis 2022 geht hervor, dass die jährlichen Steigerungen für wiederverkaufte Eigentumswohnungen landkreisweit annähernd mit den für die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz oben ermittelten Werten übereinstimmen.

Geht man somit in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz von einer weiteren konstanten Steigerung 2021 -> 2022 aus, ergibt sich zum aktuellen Bewertungszeitpunkt folgende Anpassung:

$$0,09 \times \frac{6}{12} = 0,045$$

Daraus ergibt sich folgender Preis/m<sup>2</sup> Wohnfläche:

$$2.826,- \text{ €/m}^2 \times 0,045 = 2.953,17 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 2.953,- \text{ €/m}^2$$

Bei einer Wohnfläche von 81,9 m<sup>2</sup> (siehe Wohnflächenberechnung Anlage 1) ergibt sich somit der folgende marktangepasste vorläufige Vergleichswert:

$$81,9 \text{ m}^2 \times 2.953,- \text{ €/m}^2 = 241.850,70 \text{ €}, \quad \text{rd. } 241.900,- \text{ €}$$

Laut § 24 (4) ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Ausgehend vom marktangepassten Grundstückswert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die jeweiligen objektspezifischen Merkmale wie Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung und Lage durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Die Wertminderung ist in Relation zu einem vergleichbaren Gebäude in einem durchschnittlichen baulichen Zustand zu sehen und entspricht zu einem Teil nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern einer geschätzten, durch stellenweise unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen Werteinbuße sowie zum anderen Teil den geschätzten anstehenden Reparatur- und Sanierungskosten. Bei der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren wird unterstellt, dass der Zustand der verglichenen Wohnungen ebenso nicht absolut mängelfrei ist. Somit ist hier auch kein Mängelabzug für den unter Punkt 2.4 beschriebenen Zustand, die Schäden und die erforderlichen Reparaturen vorzunehmen. Bei den Vergleichskauffällen aus der Kaufpreissammlung ist überwiegend ein Kellerraum im Kaufpreis inbegriffen, eine separate Ermittlung des Kelleranteils entfällt somit. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale betragen somit 0,- €.

Unter Berücksichtigung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale errechnet sich somit für die Eigentumswohnung Nr. W 5 samt Kellerraum ein aktueller Wert von rd. 241.900,- €.

### **3.2.2 Tiefgaragenstellplatz**

In der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte finden sich 6 Kauffälle über Tiefgaragenstellplätze in vergleichbaren Wohnanlagen. Eine detaillierte Wiedergabe ist aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht möglich, die genauen Daten sind dem Gutachter allerdings bekannt. Im Einzelnen wurden folgende Verkaufspreise erzielt:

<b>lfd-Nr.</b>	<b>Verkauf</b>	<b>Lage</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Kaufpreis</b>
1	02/2020	Burgkirchen a.d.Alz, Mozartstraße	1991	13.000,- €
2	05/2021	Burgkirchen a.d.Alz, Mozartstraße	1991	9.000,- €
3	06/2021	Burgkirchen a.d.Alz, Mozartstraße	1991	9.000,- €
4	01/2020	Garching a.d.Alz, Nikolausstraße	1997	8.750,- €
5	01/2020	Garching a.d.Alz, Nikolausstraße	1997	8.750,- €
6	08/2021	Töging a.Inn, Erhartinger Straße	1983	6.500,- €

Es wird in vorliegendem Fall insgesamt für marktgerecht erachtet, hinsichtlich einer eventuell konjunkturell bedingten Änderung des Preisniveaus auf eine Anpassung der Vergleichskauffälle zu verzichten. Der aus den vorliegenden Vergleichskauffällen ermittelte durchschnittliche Kaufpreis beträgt 9.166,67 €, rd. 9.200,- €. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz beträgt folglich rd. 9.200,- €.

Laut § 24 (4) ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Ausgehend vom marktangepassten Grundstückswert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die jeweiligen objektspezifischen Merkmale wie Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung und Lage durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Die Wertminderung ist in Relation zu einem vergleichbaren Gebäude in einem durchschnittlichen baulichen Zustand zu sehen und entspricht zu einem Teil nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern einer geschätzten, durch stellenweise unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen Werteinbuße sowie zum anderen Teil den geschätzten anstehenden Reparatur- und Sanierungskosten. Bei der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren wird unterstellt, dass der Zustand der verglichenen Tiefgaragenstellplätze ebenso nicht absolut mängelfrei ist. Somit ist hier auch kein Mängelabzug für den unter Punkt 2.4 beschriebenen Zustand, die Schäden und die erforderlichen Reparaturen vorzunehmen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale betragen somit 0,- €.

Unter Berücksichtigung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale errechnet sich somit für den Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 18 ein aktueller Wert von rd. 9.200,- €.

#### **4. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen**

Im Wohnungsgrundbuch Blatt 3206 und im Teileigentumsgrundbuch Blatt 3232 sind jeweils die unten aufgeführten Lasten und Beschränkungen eingetragen. Nachfolgend wird ermittelt, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch diese Lasten und Beschränkungen gemindert wird. Die Werte dieser Lasten und Beschränkungen werden nachrichtlich in diesem Verkehrswertgutachten wiedergegeben, bleiben aber bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Abt. II lfd-Nr. 1	Heizwärme- und Warmwasserverbot für die Firma Biomasse-Heizwerk Burgkirchen GmbH & Co. KG (Verpflichtung, keine Heizung zu errichten und zu betreiben)
Abt. II lfd-Nr. 2	Heizleitungsrecht für die Firma Biomasse-Heizwerk Burgkirchen GmbH & Co. KG (Leitungsbelassungsrecht)
Abt. II lfd-Nr. 3	Reallast - Kostenbeteiligung für Heizwärme und Warmwasser - für die Firma Biomasse-Heizwerk Burgkirchen GmbH & Co. KG
Abt. II lfd-Nr. 4	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 5	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 6	nicht zu bewerten

Die beiden Mehrfamilienwohnhäuser haben keine eigenen Heizzentralen. Ebenso wenig sind entsprechende bauliche Anlagen, wie z.B. Kamine, vorhanden. Die Energie für die Raumheizung und die Brauchwassererwärmung wird von einem Biomasse-Heizwerk geliefert. Die o.g. Rechte lfd-Nr. 1-3 regeln diese Wärmelieferung. Eine monetäre Belastung für die jeweiligen Eigentümer ergibt sich daraus nicht. Der Wert dieser Rechte kann somit mit jeweils 0,- € angegeben werden.

## **5. Verkehrswerte**

### **Definition**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert orientiert sich am ermittelten Vergleichswert.

### **Abschlag**

Dem Sachverständigen wurde keine Gelegenheit zur Innenbesichtigung der Eigentumswohnung, des Kellerraums und des Tiefgaragenstellplatzes eingeräumt. Es konnten lediglich das Treppenhaus, der Kellerflur, die Tiefgaragenrampe sowie die Außenanlagen besichtigt werden.

Mit Schreiben vom 06.04.2022 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn wurde der Sachverständige gebeten, zur Vermeidung von Verfahrensverzögerungen die Wertermittlung nach dem äußeren Augenschein durchzuführen. Aufgrund dieser Tatsache kann der Wert nur unter Annahme eines üblichen Ausbau- und Renovierungsstandards festgestellt werden. Die hiervon durchaus möglichen Abweichungen in Standard und Zustand sind über einen Abschlag in Form einer nicht unbedeutenden Sicherheitstoleranz monetär zu berücksichtigen. Für die Wohnung mit Kellerraum und den Tiefgaragenstellplatz wird somit jeweils ein Abschlag in Höhe von 10 % vom ermittelten Vergleichswert geschätzt:

W 5:            241.900,- € x 0,10 = 24.190,- €  
                  241.900,- € - 24.190,- € = 217.710,- €  
                  rd. 218.000,- €

TG 18:           9.200,- € x 0,10 = 920,- €  
                  9.200,- € - 920,- € = 8.280,- €  
                  rd. 8.300,- €

**Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Thalhauser Str. 9, 9a, Schmidlehnerstr. 12, 12a, darin 41,48/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 218/10 Gmkg. Burgkirchen a.d.Alz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im östlichen Gebäude (Schmidlehnerstr. 12a) im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung samt Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. W 5 bezeichnet, aktuell geschätzt auf rd.:

**218.000,- €**

(in Worten: Zweihundertachtzehntausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Thalhauser Str. 9, 9a, Schmidlehnerstr. 12, 12a, darin 2/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 218/10 Gmkg. Burgkirchen a.d.Alz, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz (Normalparker), im Aufteilungsplan mit Nr. TG 18 bezeichnet, aktuell geschätzt auf rd.:

**8.300,- €**

(in Worten: Achtausenddreihundert Euro)

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neuötting, 26.06.2022

.....  
Dipl.-Ing.(FH) Herbert Ries

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche .....	24
Anlage 2: Grundriss Wohnung Nr. W 5 .....	25
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage .....	26
Anlage 4: Ansicht Nordost, Südwest .....	27
Anlage 5: Schnitt Wohnhaus und Tiefgarage .....	28
Anlage 6: Fotos vom Bewertungsobjekt .....	29
Anlage 7: Karten .....	33

**Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche**

nach vorliegenden Plänen

Wohnung Nr. W 5:	Diele	1,885 x 2,385	=	4,50 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,885 x 1,135	=	2,14 m <sup>2</sup>
	Küche	1,885 x 4,26	=	8,03 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	4,26 x 5,51	=	23,47 m <sup>2</sup>
	Eltern	3,51 x 4,01	=	14,08 m <sup>2</sup>
	Kind	3,51 x 2,885	=	10,13 m <sup>2</sup>
	Kinder	3,51 x 4,135	=	14,51 m <sup>2</sup>
	Bad	1,885 x 3,01	=	5,67 m <sup>2</sup>
	Balkon	2,70 x 1,40 x ½	=	1,89 m <sup>2</sup>
				<u>84,42 m<sup>2</sup></u>

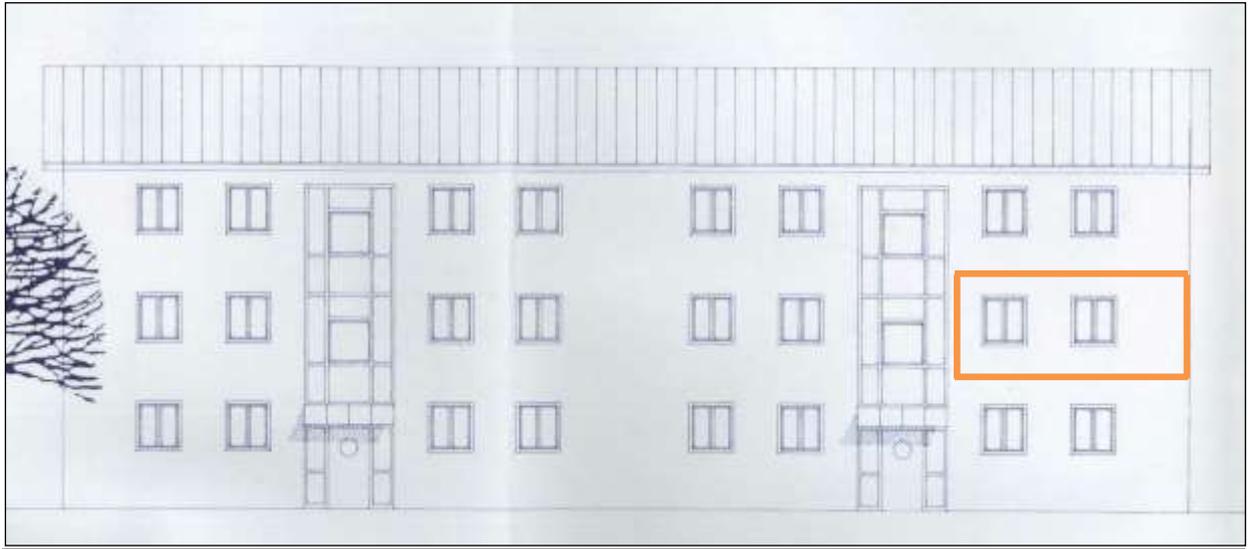
Wohnfläche:	Wohnung Nr. W 5:	84,42 m <sup>2</sup>
	abzüglich 3 % Putzabzug:	
	84,42 m <sup>2</sup> x 0,03	- 2,53 m <sup>2</sup>
		<u>81,89 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche rd.	<u>81,9 m<sup>2</sup></u>

**Anlage 2: Grundriss Wohnung Nr. W 5**





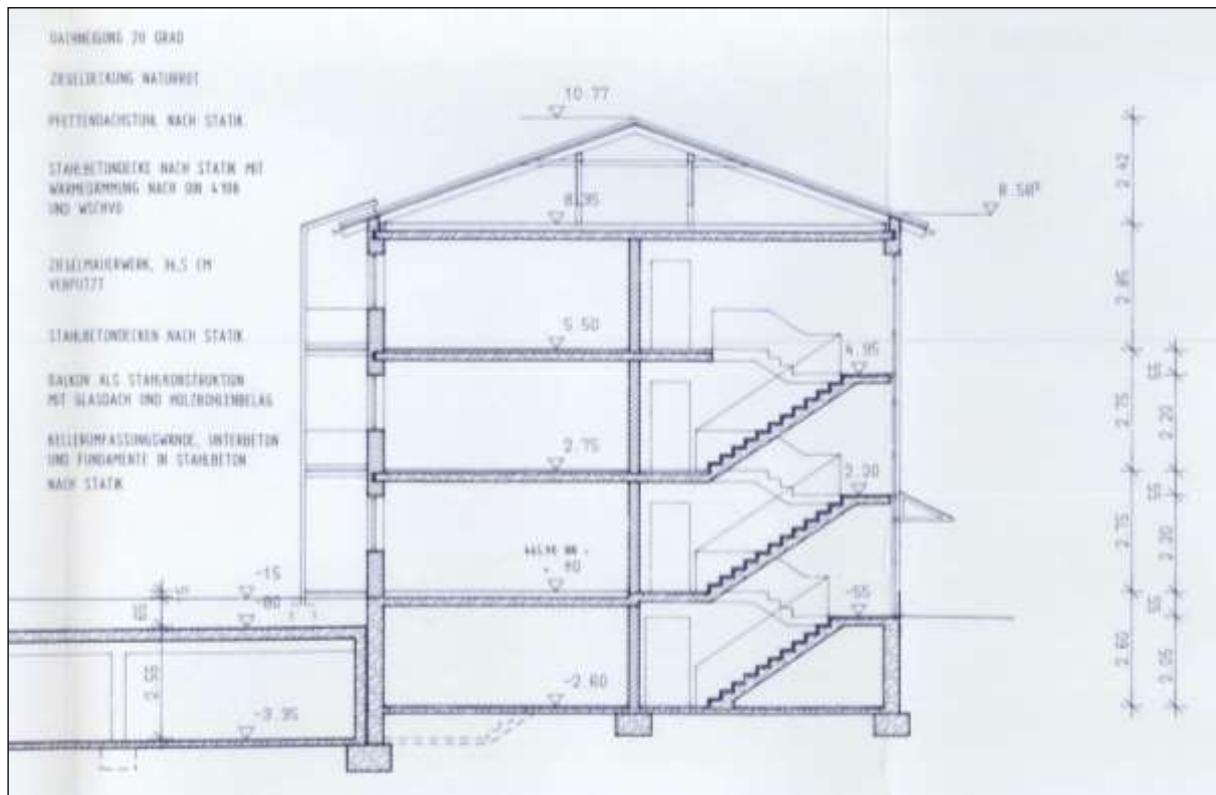
**Anlage 4: Ansicht Nordost**



**Ansicht Südwest**



**Anlage 5: Schnitt Wohnhaus und Tiefgarage**



**Anlage 6: Fotos vom Bewertungsobjekt**



Wohnhaus Schmidlehnerstraße 12a von Norden mit Wohnung Nr. W 5



Wohnhaus Schmidlehnerstr. 12 und 12a von Südwesten mit Wohnung Nr. W 5



Hauseingang Schmidlehnerstraße 12a



Tiefgaragenabfahrt mit Thalhauser Straße 9 und 9a von Norden



Treppenhaus

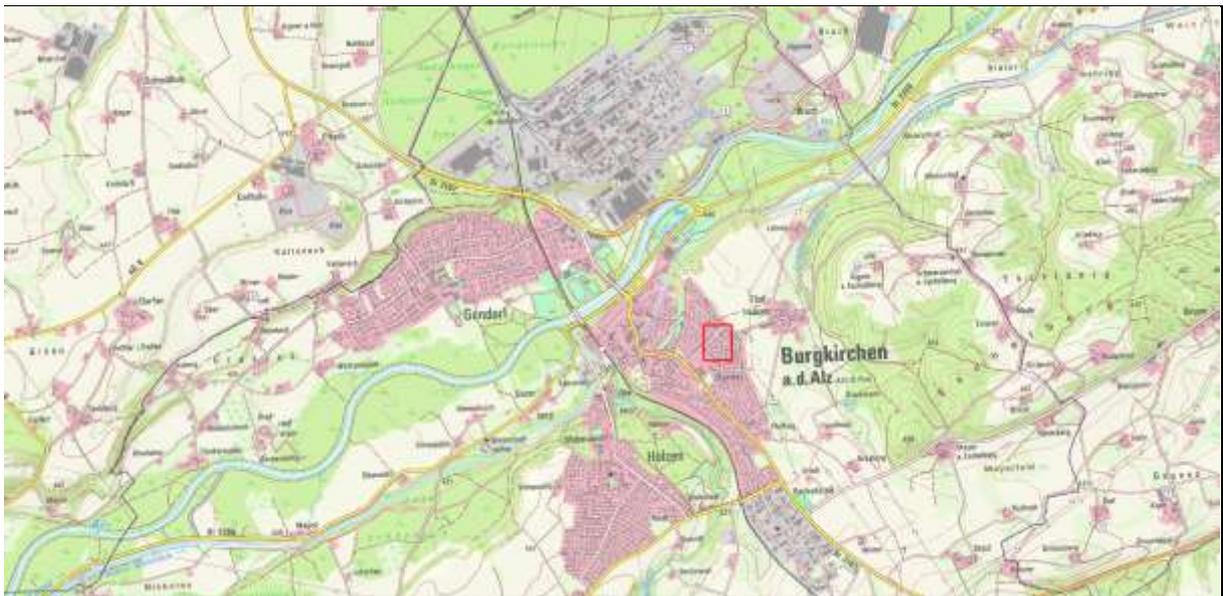
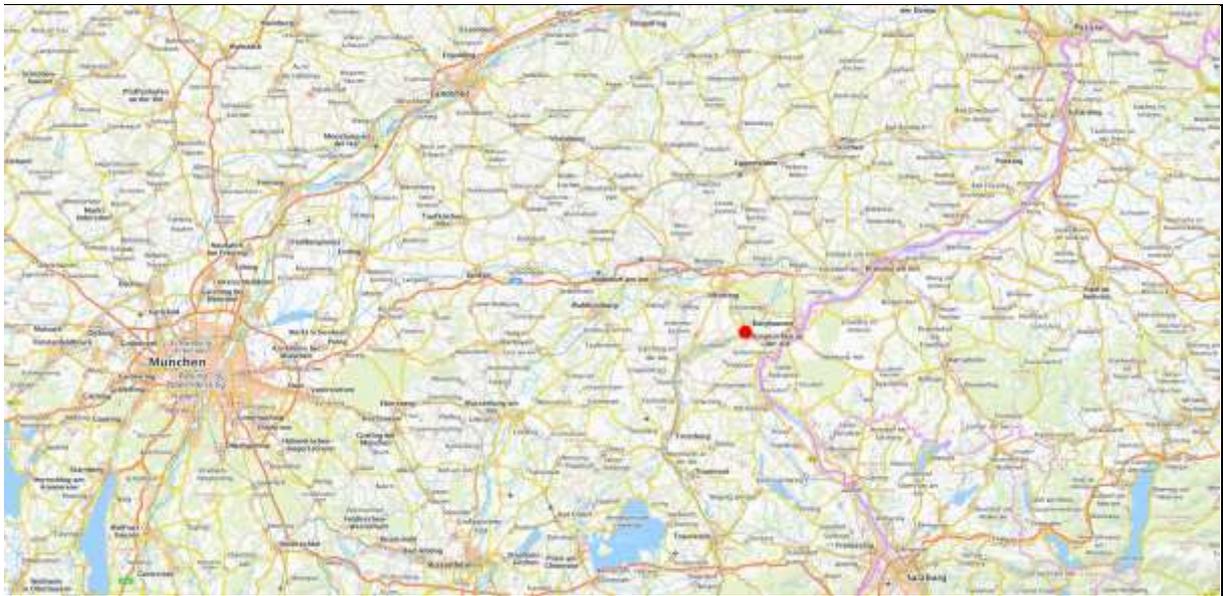


Kellerflur



Wohnungseingangstür Wohnung Nr. W 5

## **Anlage 7: Karten**





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühldorf a.Inn

Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a.Inn

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

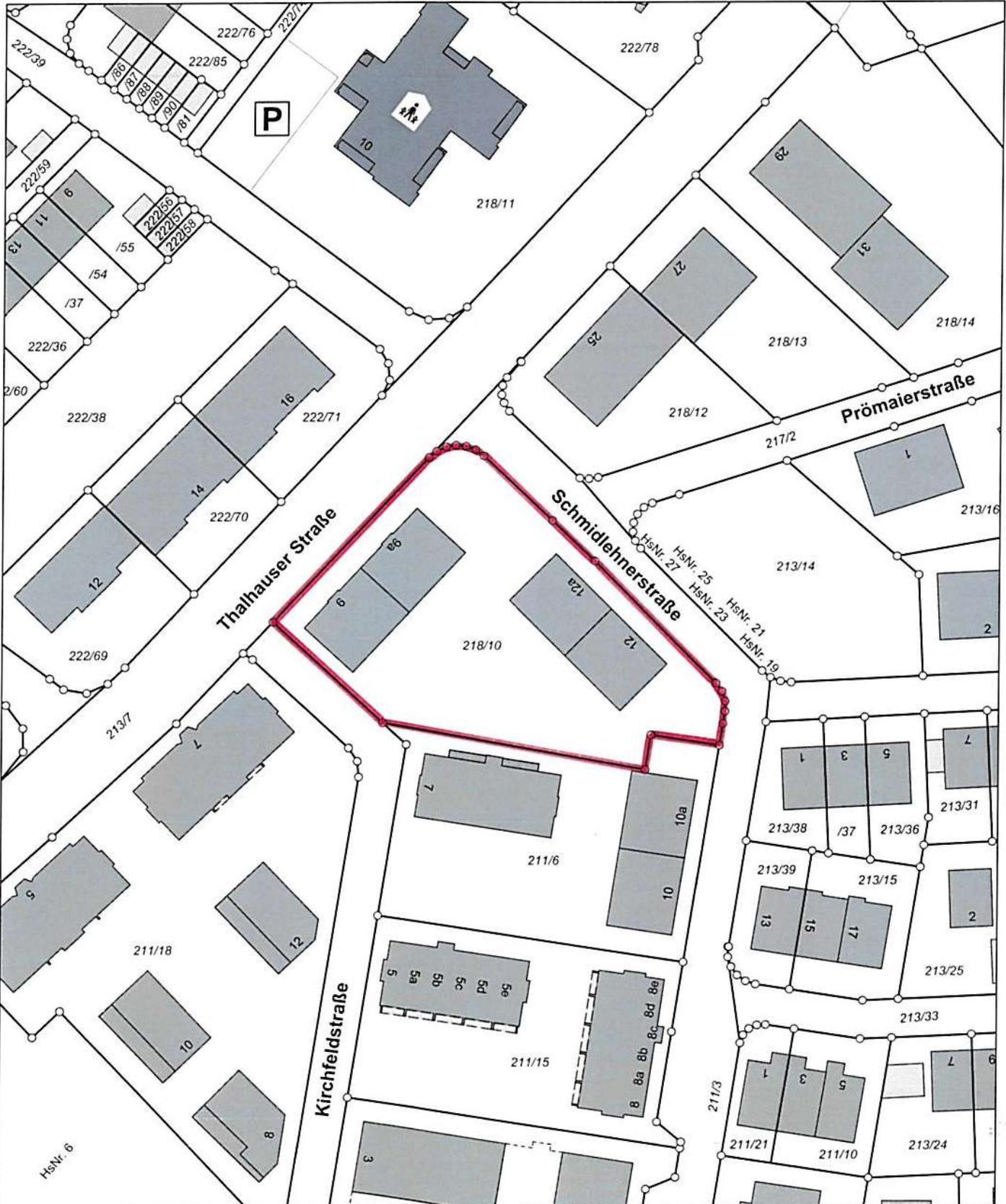
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.06.2022

Flurstück: 218/10  
Gemarkung: Burgkirchen a.d.Alz

Gemeinde: Burgkirchen a.d.Alz  
Landkreis: Altötting  
Bezirk: Oberbayern

5341733



3277799

5341513

Maßstab 1:1000



Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühldorf a.Inn

Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a.Inn

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 22.06.2022

Flurstück: 218/10  
Gemarkung: Burgkirchen a.d.Alz

Gemeinde: Burgkirchen a.d.Alz  
Landkreis: Altötting  
Bezirk: Oberbayern

5341733



5341513

Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 07.05.2020