

# Manfred Baumgartner

Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landkreises Mühldorf a. Inn

Mitglied im Bundesverband Deutscher  
Grundstückssachverständiger BDGS

Hauptbüro Mühldorf  
84453 Mühldorf, Lohmühlstraße 33

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD  
Zweigbüro Passau  
94034 Passau, Schulbergstraße 73

Tel.: 08631/2020

Handy: 0174/5977755

## Gutachten

für das **Einfamilienwohnhaus** mit PKW-Garage in **84419 Schwindegg**,  
**Walkersaich 68 b**, auf Flur-Nr. **35/1**, Gemarkung Walkersaich

---

**Auftraggeber:** Amtsgericht –Versteigerungsgericht – Mühldorf a.Inn,  
84453 Mühldorf a. Inn, Innstraße 1

**in Sachen**

**AZ K 19/23**

**wegen**

Zwangsversteigerung

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 24. Juni 2025**

---

Dieses Gutachten vom 24. Juni 2025 umfasst 35 Seiten und Anlagen

### Anlagen

3 Lageplanunterlagen  
4 Luftbilder  
3 Ortsplanauszüge  
2 Flächennutzungsplanauszüge  
25 Bauplanunterlagen  
24 Fotofarbkopien

### **1. Ausfertigung**

## Schätzauftrag

Das Amtsgericht –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen– Mühldorf a. Inn, 84453 Mühldorf, Innstraße 1, hat mich durch Beschluss vom 16.12.2024 bzw. mit Schreiben vom 18.12.2024 (AZ **K 19/24**) beauftragt, für die vorbezeichnete Liegenschaft Flur-Nr. **35/1** der Gemarkung Walkersaich, den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.

Eine Ortsbesichtigung mit Aufmessungen erfolgte am 21. Mai 2025 im Beisein der Partei, die das Objekt derzeit bewohnt.

Die andere Partei ist zu dem schriftlich angekündigten Besichtigungstermin nicht erschienen.

Diesem Gutachten liegen in Anlehnung zugrunde:

- 1.) Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- 2.) die Wertermittlungsrichtlinien (WertR),
- 3.) die einschlägige Fachliteratur für Grundstücksbewertungen,
- 4.) die DIN 277/1987 für die Brutto-Grundflächenberechnung,
- 5.) die DIN 277/1950 für die Kubaturberechnung,
- 6.) §§ 42 - 44 II.BVO für die Wohn- und Nutzflächenberechnung,
- 7.) die Einsichtnahme in die Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf a. Inn;
- 8.) die Grundbucheinsicht beim zuständigen Amtsgericht Mühldorf a. Inn,
- 9.) Statistische Berichte des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung über aktuelle Preisindizes für Bauwerke in Bayern,
- 10) die aktuelle Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte beim zuständigen Gutachterausschuss des Landratsamtes Mühldorf a. Inn und eingeholte Auskünfte über aktuelle Preise für vergleichbare Grundstücke,
- 11) der Bauzustand und die Innenausstattung der Gebäude sowie die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstückes zum Zeitpunkt der Besichtigung;
- 12) Bauakten der zuständigen Behörde, überlassene Baupläne, örtliches Aufmaß und ggf. selbst angefertigte bzw. berichtigte Planskizzen;
- 13) der zutreffende Flächennutzungsplan sowie Auskünfte der zuständigen Gemeindeverwaltung (Bauamt) Schwindegg und des Landratsamtes Mühldorf a. Inn.

Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

## Grundbuch

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des  
Amtsgerichts Mühldorf a. Inn  
Grundbuch von Walkersaich  
Gemarkung Walkersaich  
Band **28** Blatt **1153**

## Erste Abteilung - Eigentümer -

### Bestandsverzeichnis – Grundstücksbeschreibung

Lfd.BV.Nr.	Flur-Nr.	Bezeichnung	Größe/m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>35/1</b>	Walkersaich <b>68 b</b> , Gebäude- und Freifläche	<b>520 m<sup>2</sup></b> <b>=====</b>

### Lfd.BV.Nr. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

- |          |          |   |
|----------|----------|---|
| <b>1</b> | <b>1</b> | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn –Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: <b>K 19/23</b> ); eingetragen am 22.08.2023. |
|----------|----------|---|

## Art der Nutzung

**Flur-Nr. 35/1:** Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Garten.

## Grenzen

Beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf am Inn, wurde geprüft, ob das zu bewertende Grundstück innerhalb seiner Grenzen bebaut ist; Grenzüberbauungen konnten nicht festgestellt werden. Nach Auskunft des Vermessungsamtes können exakte Feststellungen von Überbauten allerdings nur durch örtliche Bestandsaufnahmen durch das Vermessungsamt ermittelt werden.

## Allgemeiner Grundstückszustand, Lage und Zuschnitt

### Beschaffenheit, Gestalt:

Das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **35/1** der Gemarkung Walkersaich hat eine Größe von 520 m<sup>2</sup>. Zu erschließen ist diese Liegenschaft von Norden her, über die anliegende Straße. Bis auf seine beiden westlichen Grundstücksgrenzen, liegt das Grundstück allseits an öffentlichen Straßengrund an.

Die genaue geometrische Form des Gesamtgrundstücks Flur-Nr. **35/1** ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier eine unregelmäßige Form, etwa entsprechend einer halben Ellipse, wobei die Halbachse hier grob von den beiden westlichen Grundstücksgrenzen gebildet wird.

Auf Grund der das Grundstück Flur-Nr. **35/1** umschließenden Grenzen ergibt sich hier in etwa die Form einer hälftigen Ellipse, wobei die Hauptsachse derselben hier von Südwesten nach Nordosten hin verläuft. Die Nebenachse verläuft grob entsprechend der westlichen Grundstücksgrenze. Die westliche Grundstücksgrenze ist zweigeteilt, diese verläuft von der nordwestlichen Grundstücksecke zunächst kurz Richtung Südwesten, dann nach Süden Richtung Südosten bis hin zur südwestlichen Grundstücksecke. Die südlichen, östlichen, als auch die nördlichen Grundstücksgrenzen bilden in etwa den Verlauf einer hälftigen Ellipse nach und zwar aufgrund des hier anliegenden Straßenverlaufs. Die tiefste Ausdehnung, in etwa Nord-Süd Richtung, nämlich vom südwestlichen Grundstückseck bis hin zum nordwestlichen Grundstückseck, beträgt ca. 27,50 m. Die längste Ausdehnung von Nordosten nach Südwesten, nämlich vom Knick an der westlichen Grundstücksgrenze bis zum östlichsten Punkt des Grundstücks, beträgt. ca. 29,00 m.

### Topographie:

Das zu bewertende Grundstück weist deutliche Höhenunterschiede auf. Von Norden her fällt es deutlich nach Süden hin ab. Die nordwestliche Grundstücksecke bildet den höchstgelegenen Punkt des Grundstücks, die südwestliche Grundstücksecke ist zugleich der am tiefsten gelegene Punkt des Grundstücks. Mit Ausnahme der westlichen Grundstücksgrenzen, verlaufen die Grenzen entsprechend der anliegenden Straße. Diese verläuft von Westen her und wendet sich dann nahezu um 180 ° nach Osten, wobei sie stetig ansteigt – entsprechend dem Verlauf der Straße steigt auch das Gelände an den südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen stetig an.

### Baugrund:

Augenscheinlich konnten die vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht geprüft werden. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen bezüglich einer weiteren Bebauung waren zum Besichtigungstag nicht erkennbar.

Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen. Nach Auskunft Landratsamt Mühldorf / der Gemeinde Schwindegg kann nach derzeitigem Kenntnisstand demnach davon ausgegangen werden, dass für das Grundstück kein Altlastenverdacht besteht.

Westliche Grundstücksgrenzen – zunächst verläuft eine Grundstücksgrenze ab der nördlich anliegenden Straße Richtung Südwesten, linear mit einer Länge von circa 4,70 m. Anschließend verläuft eine weitere Grundstücksgrenze linear mit einer Länge von ca. 23,30 m nach Südosten, hin zur südlich anliegenden Straße. Ab den vorbeschriebenen Grundstücksecken, d. h. die nördlichste, als auch die südlichste, erstreckt sich die halbe Ellipse Richtung Osten. Sie ist unterteilt in gesamt zwölf Grundstücksgrenzen.

Maximal erstreckt sich das Grundstück ab dem Knickpunkt der beiden westlichen Grundstücksgrenzen leicht Richtung Südosten hin zur östlichsten Grundstücksecke (Bereich Kurve anliegende Straße) mit einer Länge von ca. 29,6 m. Hingegen ergibt sich die maximale Grundstückstiefe zwischen der nördlichsten und südlichsten Grundstücksecke mit einer Länge von ca. 28 m.

Gesamt sind auf der Bewertungsliegenschaft zwei Gebäude aufstehend, ein Garagengebäude an der nördlichsten Grundstücksgrenze, sowie in unmittelbarer Nähe zur westlichen Grundstücksgrenze und zur anliegenden nördlichen Straße situiert. Das Wohngebäude erstreckt sich in Längsrichtung von Südwest nach Nordost und ist mehr in der südlichen Grundstückshälfte situiert.

Das Einfamilienhausgrundstück mit Garage Flur-Nr. **35/1** grenzt im Norden, Osten und Süden an eine öffentliche Straße sowie im Westen an ein Nachbaranwesen. Der unbebaute nördliche Grundstücksteil der Bewertungsliegenschaft Flur-Nr. **35/1** bildet im Nordwesten Hofraum mit Garagenzufahrt und Hauszugang, im Osten ebenso einen Hauszugangsbereich und Gartenland sowie im Süden und Westen reines Gartenland.

### Lage des Bewertungsgrundstücks:

Das einzuwertende Grundstück Flur-Nr. **35/1** ist zugehörig dem Ortsteil Walkersaich, der Gemeinde Schwindegg. Es liegt am südlichen Ortsrand von Walkersaich.

Vom Ortszentrum Schwindegg – Rathaus, Mühldorfer Straße 54 - erreicht man den Ortsteil Walkersaich wie folgt:

Man fährt zunächst die Mühldorfer Straße ortsauwärts Richtung Osten. Die Straße wendet sich nach Nordosten, nach ca. 1000 m erreicht man einen Kreisverkehr, diesen verlässt man an der zweiten Ausfahrt. Man passiert den Ortsteil Wörth, kurz nach dessen Ende, gelangt man an eine Kreuzung, hier biegt man nach Osten, nach rechts ab. Nach ca. drei Kilometern verlässt man die Straße und biegt leicht nach rechts ab (nicht der Straße nach Kothingbuchbach folgen!), unmittelbar danach biegt man scharf nach rechts ab, Richtung Süden, Richtung Marketsmühle. Nach ca. 3,2 km, kurz vor Marketsmühle, biegt man nach links ab, Richtung Osten. Nach weiteren 300 m, unmittelbar vor dem Ortsteilanzugang, biegt man nach rechts, grob Richtung Südosten ab. Nach ca. 3,85 km hat man das Bewertungsgrundstück erreicht, die Straße wendet sich hier nach Nordwesten, es geht steil bergauf.

Westlich dieser Kurve, liegt das Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **35/1** an.

Fährt man noch ein Stück weiter bergauf, erreicht man die Ortsmitte, mit der Kuratiekirche Walkersaich, sowie dem Gasthaus Mooser.

### Lagemerkmale des Ortes:

Walkersaich ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Schwindegg und eine Gemarkung im oberbayerischen Landkreis Mühldorf a. Inn. Es war der Hauptort der ehemaligen Gemeinde Walkersaich (1972 wurden aufgrund der Gebietsreform in Bayern von der Gemeinde Walkersaich mehrere Ortsteile an den Markt Buchbach abgegeben. 1973 wurde die Gemeinde Walkersaich aufgelöst und überwiegend nach Schwindegg eingegliedert).

Das Kirchdorf liegt ca. drei Kilometer östlich von Schwindegg an der Mündung des Walkersaicher Mühlbachs in die Isen. Walkersaich befindet sich ca. 20 km entfernt von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

Schwindegg selbst ist eine ländliche Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf a. Inn. Die Gemeinde liegt in der Region Südostoberbayern im Tal der Isen (mit Einmündung der Goldach) und grenzt im Westen an den Landkreis Erding. Es gibt gesamt 52 Gemeindeteile: Aichmehring, Allersheim, Angering, Au, Au bei Wörth, Austraß, Berg, Bichl, Bruck, Edmühle, Endsberg, Erb, Fischmühle, Forn, Fürfang, Grapolding, Grimmelbach, Grub, Gumpenbau, Hassenham, Hof, Hofmühle, Isen, Kothbach, Kothingdörfen, Kurzmühle, Loinbruck, Marketsmühle, Mitterhub, Mooshäusl, Moosmühle, Niederloh, Oberhub, Petzenham, Pointvogel, Reibersdorf, Reith, Rimbach, Rohrmühle, Rottenbuch, Schaftorn, Schiederberg, Schönbach, Schwindach, Schwindegg, Spanbruck, Stetten, Viehweid, Waggmühle, Walkersaich, Wörth, sowie Zurmühle.

Nachbargemeinden: Nördlich grenzt Buchbach an, östlich die Gemeinde Ampfing, sowie südlich Rattenkirchen und Obertaufkirchen, alle Gemeinde zugehörig zum Landkreis Mühldorf a. Inn. Westlich grenzt Dorfen an, zugehörig dem Landkreis Erding.

## **Wirtschaft und Infrastruktur:**

Die ansässigen Unternehmen decken einen guten Querschnitt durch alle Branchen ab (Baugewerbe und Handel, Land- und Forstwirtschaft, Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk, Elektrotechnik und IT-Sektor, Verkehr und Logistik, Energie- und Wasserversorgung, Gastgewerbe und Kommunikation, Finanz- und Versicherungswesen, Banken, Dienstleistungssektor) sowie öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen.

Manches Unternehmen ist auf dem Weltmarkt bekannt, manches Unternehmen ist Primus seiner Branche.

Übliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Schwindegg.

Es gibt in Walkersaich eine Gastwirtschaft, einige Handwerksbetriebe, sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

## **Verkehr:**

Schwindegg befindet sich etwa 60 km östlich der Landeshauptstadt München, 10 km östlich von Dorfen, 20 km westlich von Mühldorf, 17 km nördlich von Haag und circa 45 km vom Flughafen München entfernt. Die Ortschaft Schwindegg verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke München – Simbach. Dieser Bahnhof befindet sich westlich des Ortszentrums. Der Bahnhof wird im Stundentakt, in den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt, durch Regionalbahnen der Südostbayernbahn zwischen München und Mühldorf bedient.

2006 wurde die nördliche Ortsumgehung der Staatsstraße 2084 fertiggestellt, um die Ortschaft vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Autofahrer können den Ort Schwindegg somit über eine ca. 4 Kilometer lange Straße umgehen. Des Weiteren wurde 2008 der umfassende Hochwasserschutzdamm für die Sicherung des gesamten Ortes Schwindegg fertiggestellt.

Im südlichen Gemeindegebiet verläuft die 2019 eröffnete Autobahn A 94 (München – Pocking) mit der Schwindegg über die Anschlussstelle 16 angebunden ist. Die B 15, deren Bau derzeit jedoch nicht weiter verfolgt wird, würde Schwindegg in einem der angedachten Trassenverläufe im Osten tangieren.

Bushaltestellen sind im Hauptort Schwindegg vorhanden, auch in Walkersaich gibt es eine Bushaltestelle.

## **Bildung:**

In Schwindegg ist eine Kindertagesstätte vor Ort. In der Nachbargemeinde Buchbach ist ein Waldorfkindergarten vorhanden. Ebenso gibt es eine Grundschule in Schwindegg. Weiterführende Schulen sind primär in den Landkreislorten Mühldorf, Waldkraiburg, oder auch Gars vorhanden.

In Schwindegg gibt es zudem eine Musikschule und für die Erwachsenenbildung die Volkshochschule Schwindegg-Buchbach-Obertaufkirchen e.V..

### **Sonstiges:**

In der Gemeinde Schwindegg sind mehrere Kirchen vor Ort, die kath. Kirche Mariae Himmelfahrt bildet das Zentrum von Walkersaich. Zahlreiche Vereine unterschiedlichster Art sind vor Ort, Freizeitanlagen sind vorhanden. Schwindegg verfügt über praktische Ärzte und Fachärzte. Die Kreisklinik Mühldorf und das Innklinikum Haag im westlichen Landkreis sind die nächsten Krankenhäuser.

### **Allgemein**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf am Inn
Höhe über NN :	431 m ü. NHN
Gemeindegröße:	20,77 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl:	ca. 3.700
Bevölkerungsdichte:	176 Einwohner / km <sup>2</sup>
Stadtgliederung:	52 Gemeindeteile

### **Denkmalschutz**

Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. **35/1** der Gemarkung Walkersaich stehen nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Bauamt) Schwindegg, sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn nicht unter Denkmalschutz (Kein Einzeldenkmal) und liegen auch nicht in einem Ensemblebereich.

### **Planerische Darstellung, Grundstücksqualität, Entwicklungszustand**

Das Grundstück Flur-Nr. **35/1** der Gemarkung Walkersaich ist voll erschlossen. Die Baugenehmigung wurde gemäß § 34 Baugesetzbuch-BauGB- erteilt.

### **Inventar / Bewegliche Gegenstände**

Die im Wohnhaus im Erdgeschoss befindliche Einbauküche ist nach Angabe ca. 28 Jahre alt und bleibt daher ohne Wertansatz.



### **Straße, Entwässerung, Ver-/Entsorgungsleitungen**

Die im Norden am Bewertungsgrundstück Flur-Nr. **35/1** der Gemarkung Walkersaich direkt vorbeiführende öffentliche Gemeinde-Straße bildet ostseitig der Liegenschaft eine Kurve und verläuft dann entlang der Südgrundstücksgrenze des vorgenannten Grundstückes Flur-Nr. **35/1** Richtung Westen weiter. Dieser relativ schmal zugeschnittene Straßenverlauf ist ausgebaut, asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung versehen.

Das Wohnanwesen **Walkersaich Nr. 68 b** ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Wasser (Wasserzweckverband Isener Gruppe, Schwindegg) und Strom angeschlossen.

### **Erschließung/Erschließungskosten**

Nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Bauamt) Schwindegg ist der aktuelle Erschließungszustand abgeschlossen und die Erschließungskostenbeiträge sind abgerechnet und bezahlt.

### **Wohnwert / Vermietbarkeit**

Ruhiger Wohncharakter; Guter Wohnwert; Normale Vermietbarkeit, Grundrissanordnung und insbesondere Ausstattungsmerkmale erfüllen zeitgemäß die wohnfunktionalen Bedürfnisse.

Gute Zugänglichkeit der Räumlichkeiten; normale Lichtverhältnisse, Küche, Bad und WC mit Fenster;

Balkon nach Ost-/Südost orientiert, PKW-Garage vorhanden;

Parkmöglichkeiten auf Grundstück vor der Garage.

## **Grundrisse: Wohngebäude, Garagengebäude**

### **Grundrisse: Wohngebäude**

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, es hat ein ausgebautes Erd- und Dachgeschoss. Ein begehbarer Dachspitz (Speicher) ist vorhanden. An der südöstlichen Trauffassade ist aufgrund der gegebenen Hanglage das Kellergeschoss als Souterrain zu sehen. Das Wohngebäude beinhaltet gesamt eine Wohneinheit. Die Grundrisse der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar.

### **Kellergeschoss:**

Das Kellergeschoss ist über die an der nordwestlichen Längsfassade etwa mittig anliegende Eingangsdielen über die Geschosstreppe begehbar.

Vom Kellerflur aus erreicht man direkt alle Kellerräume.

An der nordwestlichen Gebäudeecke liegt Keller 1 und an der südwestlichen Gebäudeecke befindet sich ein Hobbyraum. Etwa mittig an der südöstlichen Trauffassade ist der Heiz- und Tankraum gelegen. Weiters ist der Kellerraum 3, dieser wird als Holzlager genutzt, an der südöstlichen Gebäudeecke anliegend, sowie der Keller 2 an der nordöstlichen Gebäudeecke situiert.

### **Erdgeschoss:**

Der Hauseingang liegt an der nordwestlichen Trauffassade an. Man betritt die große Eingangsdielen mit den hier beinhalteten Geschosstreppen hinunter zum Keller und hinauf zum Dachgeschoss. Über die Eingangsdielen ist das an der nordwestseitigen Gebäudeecke gelegene Arbeitszimmer zu betreten. Das Wohnzimmer liegt an der südwestseitigen Gebäudeecke an, dieses ist von der Eingangsdielen aus zu betreten, sowie vom etwa mittig an der südöstlichen Trauffassade gelegenen Esszimmer (Giebelbauvorsprung) aus zu begehen. Die Küche liegt an der südöstlichen Gebäudeecke an, über diese ist das vorbeschriebene Esszimmer „offen“ zu erreichen. Ein Hauswirtschaftsraum ist an der nordöstlichen Gebäudeecke situiert, westlich daneben ein kleines WC, beide Räume sind von der Eingangsdielen aus zu begehen.

### **Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss ist über die Geschosstreppe von der Eingangsdielen im Erdgeschoss aus zu erreichen. Im Dachgeschoss ist die Dielen als Galerie ausgebildet. Über die Dielen erreicht man sämtliche Räume im Ober-/Dachgeschoss. An der nordöstlichen Gebäudeecke ist ein Bad / WC situiert. Das Elternschlafzimmer befindet sich an der südwestlichen Gebäudeecke. Etwa Gebäudemittig an der südöstlichen Trauffassade gelegen ist ein Atelierzimmer (Giebelbauvorsprung). Ein Kinderzimmer ist an der südöstlichen Gebäudeecke, ein weiteres Kinderzimmer an der nordöstlichen Gebäudeecke situiert. Von beiden Kinderzimmern aus ist der an der nordöstlichen Giebelfassade vorhandene Balkon zu begehen.

## Grundrisse: **Garagengebäude**

Das Garagengebäude ist als eingeschossig zu sehen, es ist nicht unterkellert. Das durch eine Zwischendecke vom Garagenraum abgetrennte Dachgeschoss ist nur durch eine anleiterbare Türe an der südöstlichen Giebelfassade aus zu erreichen.

### **Erdgeschoss:**

Das Garagengebäude ist von der anliegenden Straße aus zu befahren, und zwar direkt über die zur Erschließungsstraße parallel angelegte Zufahrt.

Zudem ist der Garagenraum über eine Zugangstür zu begehen.

Garagentor sowie Zugangstür sind an der südöstlichen Giebelfassade vorhanden.

### **Dachgeschoss:**

Der Dachraum ist von außen, über die südöstliche Giebelfassade erreichbar (Anleitungung / kleine Türe). Der Dachraum ist räumlich nicht unterteilt, dieser ist lediglich als Speicher nutzbar.

## **Fassaden: Wohngebäude, Garagengebäude**

### **Wohngebäude**

#### **Nordwestfassade:**

Trauffassade, verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt, davor zwei Lichtschächte, sowie gepflasterter Hausumgang. Im Erdgeschoss links ein stehendes, zweiflügeliges Fensterelement, folgend ein kleineres einflügeliges Fensterelement. Hauseingangstür mit halbkreisförmigen Zugangspodest. Rechts zwei zweiflügelige stehende Fensterelemente.

Dacheindeckung mittels Betondachziegel (Pfannen), großer Dachvorsprung mit Sichtschalung. Dachflächenfenster (Treppenhaus), Leiterzustieg zum Kamin auf Dachfläche. Dachentwässerung über kupferne Dachrinne, sowie an der rechten Gebäudeecke Standrohr.

#### **Nordostfassade:**

Giebelfassade, verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt, davor zwei Lichtschächte, sowie gepflasterter Umgang, teils mit Stufen (nach Südosten hin abfallend). Im Erdgeschoss drei zweiflügelige, stehende Fensterelemente. Im Dachgeschoss zwei Fenstertürelemente, davor hölzerner Balkon mit Bretterbelag und schmiedeeisernes Geländer mit Holzhandlauf.

Ortgangziegel, Ortgangbrett kupferverkleidet. Weit vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung, Trauf-, Mittel- und Firstpfette.

### Südostfassade:

Trauffassade, mit gegenüber der Hauptfassade vorspringender Quergiebelteil. Verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt, davor gepflasterter Hausumgang mit integrierter, kleiner Terrassenfläche. Im Kellergeschoss vier einflügelige, liegende Fensterelemente, davon eines im vorspringenden Quergiebelteil. Im Erdgeschoss rechts ein stehendes, zweiflügeliges Fensterelement, im Quergiebelteil ein großes, zweiflügeliges Fenstertürelement, sowie links zwei stehende, zweiflügelige Fensterelemente. Im Dachgeschoss ein großes, zweiflügeliges Fenstertürelement. Dacheindeckung mittels Betondachziegel (Pfannen), großer Dachvorsprung mit Sichtschalung, beim Quergiebel, kleiner seitlicher Dachvorsprung. Frontseitig beim Quergiebel Ortgangziegel, Ortgangbrett kupferverkleidet, geringer Dachvorsprung, mit Sichtschalung, Trauf- und Firstpfette. Traufgleicher Anschluss des Quergiebelteils an das Hauptdach. Auf Hauptdachfläche zwei Kamine austretend. Dachentwässerung über kupferne Dachrinne, sowie an der rechten und linken Gebäudeecke je ein Standrohr.

### Südwestfassade:

Giebelfassade, verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt, davor zwei Lichtschächte, sowie gepflasterter Umgang, mit Stufenanlage im Bereich der linken Gebäudeecke (nach Südwesten hin abfallend). Im Kellergeschoss zwei einflügelige, liegende Fensterelemente. Im Erdgeschoss zwei stehende, zweiflügelige Fensterelemente, ebenso im Dachgeschoss. Ortgangziegel, Ortgangbrett kupferverkleidet. Weit vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung, Trauf-, Mittel- und Firstpfette.

## Garagengebäude

### Nordwestfassade:

Giebelfassade, verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Geringer Abstand zur Einfriedung. Ortgangziegel, Ortgangbrett kupferverkleidet. Gering vorspringendes Dach, unterseitig mit Sichtschalung, Trauf-, Mittel- und Firstpfette.

### Nordostfassade:

Trauffassade, verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt, zwischen anliegender Straße und Fassade Rollkiesstreifen. Dacheindeckung mittels Betondachziegel (Pfannen), kleiner Dachvorsprung mit unterseitiger Sichtschalung. Dachentwässerung über kupferne Dachrinne, sowie an der linken Gebäudeecke Standrohr.

### Südostfassade:

Giebelfassade, verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Vor Fassade gepflasterte Zu- und Abfahrt. Linksseitig hölzerne, einflügelige Tür, daneben Garagenkipptor. Im Giebelbereich kleines, stehende, hölzernes Zugangstor zum Dachspeicher.

Ortgangziegel, Ortgangbrett kupferverkleidet. Großer Dachvorsprung, unterseitig mit Sichtschalung, Trauf- und Firstpfette.

### Südwestfassade:

Trauffassade, verputzte Mauerwerksfassade, Sockel abgesetzt. Vor Fassade gepflasterter Terrassenbereich mit Stufenanlage hinunter zum Wohngebäude. Zwei stehende, zweiflügelige Fensterelemente.

Dacheindeckung mittels Betondachziegel (Pfannen), kleiner Dachvorsprung mit unterseitiger Sichtschalung. Dachentwässerung über kupferne Dachrinne, sowie an der rechten Gebäudeecke ein Standrohr.

### Baujahr

Die Einsicht in die Akten des Bauamtes ergab die nachfolgend angeführten Bauanträge bzw. Baufälle. Weitere Auskünfte erteilte der Eigentümer.

**1996** Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage vom 26.06.1996;  
(Baugenehmigungs-Bescheide vom 14.08.1996 und 28.10.1996;  
Bauplanverz.-Nr. 35/3-164/96).

**Bezugsfertig 1997**

2014 Erneuerung des Brenners der Heizanlage.

### Gebäudezustand (Reparaturanstau/Fertigstellung)

(Wesentliche Baumängel und Bauschäden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung):

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen usw.) vorgenommen wurde. Ebenso sind keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädliche Baumaterialien und Altlasten durchgeführt worden.

Der für die Objektbewertung beauftragte Sachverständige hat bei der Wertermittlung zwar den Gesamtzustand zu beurteilen und in das Gutachten einfließen zu lassen, aber eine exakte Feststellung der bestehenden einzelnen Bauschäden und insbesondere deren Ursachenerforschung und Behebung liegen nicht in seinem Aufgaben- und Fachkompetenzbereich. Dies wäre Sache eines speziellen Bauschadensgutachters.

## **Einfamilienwohnhaus:**

### **Fassaden:**

Beim südöstlichen Gebäudeeck leichte Sockelfeuchtigkeit mit Salpeterausblühung sowie Putz-/Anstrichabblätterungsstellen.

### **Innenwände:**

Beim Kellergeschoss am nördlichen Umfassungsmauerwerk im Bereich Treppenhaus unterhalb der Kellerfensterbank ein sichtbar überstrichener leichter vertikaler Mauerriß und leichte Sockelfeuchtigkeitsbildungen mit Anstrichschadstellen.

Ferner ist die Fensterbank gerissen.

Im nordwestlichen Kellerraum 1 stärkere Sockelfeuchtigkeit mit Salpeter-, Stockflecken- und Schimmelpilzbildungen, einhergehend mit Putz-/Anstrichschäden.

Im südöstlichen Kellerraum 3 (dient als Brennholzlager) teils stärkere Wandverschmutzungen und Anstrichschadstellen.

### **Bodenbeläge:**

Bei den Kellerräumen 2 und 3 sowie im Heizkeller Abnutzungserscheinungen.

### **Fenster:**

Das Holz-Dachflächenfenster im OG/DG-Treppenhaus ist undicht und schadhaft; Nässeflecken sind sichtbar.

Heizanlage: Circa 28 Jahre alt, daher trotz Brennererneuerung im Jahr 2014 nicht mehr auf dem neuesten technischen Stand.

Balkon: Holzwerkstoff leicht verwittert.

## **PKW-Garage:**

Am Innenmauerwerk ist stellenweise leichte Sockelfeuchtigkeit mit Anstrichschadstellen bestehend.

Der Estrichbodenbelag zeigt Abblätterungen, Rißbildungen und Abnutzungen.

## **Zusammenfassung**

Das Wohnhausanwesen zeigt im Wesentlichen einen gepflegten und guten Unterhaltungszustand. Auf die beigefügten Fotos wird ergänzend verwiesen. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr heutigen Wärmedämmstandards (Enev).

Es besteht nur geringer Reparaturanstau.

### **Wertmindernde Umstände**

Hausschwamm: Keiner feststellbar;

Bodenfeuchtigkeit: Leicht aufsteigende Sockelfeuchtigkeit ist bei den Gebäuden geringfügig auftretend erkennbar.

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **Einfamilienwohnhaus mit Garage**

(auf Flst. 35/1, Gemarkung Walkersaich)

### **Ver- und Entsorgungsleitungen:**

#### **Wohngebäude**

Wasser- und Kanalanschluss öffentlich; Strom-, Telefonanschluss.

#### **Garagengebäude**

Wasser und Strom vorhanden.

### **Bauweise:**

#### **Wohn – und Garagengebäude**

Traditionelle Massivbauweise – Mauerwerksbau

#### **Fundamente:**

Wohn – und Garagengebäude:

Stahlbeton-Bodenplatte, Stb.-fundamente nach stat. Erfordernissen.

#### **Kellerwände:**

##### **Wohngebäude**

Stb.-kellerwände (Umfassungswände), nach stat. Erfordernissen.

Aussenseitig Perimeterdämmung.

#### **Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Verkleidungen:**

##### **Wohngebäude**

Ziegelmauerwerk, Thermoziegel, 36,5 cm, mit mineralischem Innen- und Außenputz.

##### **Garagengebäude**

Ziegelmauerwerk, Hochlochziegel, 24 cm, mit mineralischem Innen- und Außenputz.

## **Tragende Wände, Pfeiler, Stützen, Stürze, Unterzüge:**

### Wohn – und Garagengebäude

Ziegelmauerwerk, Hlz, MG II, zweilagiger Putz.  
Stb.-Stützen gem. stat. Erfordernissen.

## **Innenwände, Trennwände:**

### Wohngebäude

Ziegelmauerwerk, Hlz, MG II, zweilagiger mineral. Putz; in Nassräumen primär Fliesenbelag an Wänden.

## **Geschossdecken:**

### Wohngebäude

Geschossdecke über KG, EG als Ziegeleinhängedecke, unterseitig verputzt.

Decke über DG als Holzbalkendecke – Zangenlage der Dachkonstruktion.  
Unterseitig mit Trockenbau verkleidet.

### Garagengebäude

Decke über EG als Holzbalkendecke. Unterseitig mit Bretterverkleidung, oberseitig im Garagenspeicher Rauspundbretterbelag.

## **Fußbodenaufbau:**

### Wohngebäude

Konventioneller Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.  
Teils mit Fußbodenheizung.

### Garagengebäude

Konventioneller Verbundestrich, teils rissig.

## **Tragwerk des Daches:**

### Wohngebäude

Aufstehendes Satteldach mit Trauf-, Mittelpfetten, sowie Firstpfette.  
Firstrichtung Nordwest – Südost. Quergiebel an der südöstlichen Längsfassade.

### Garagengebäude

Aufstehendes Satteldach mit Traufpfetten und Firstpfette.  
Firstrichtung Nordwest – Südost.



## **Dachhaut, Dämmstoffe:**

### Wohn- und Garagengebäude

Betondachziegel, rot, auf Lattung, Konterlattung, Pappe und Holzschalung.  
Dachreiter, Ortgangziegel.  
Regenrinnen- und Regenrohre in Kupferblech.

## **Treppen:**

### Wohngebäude

Treppenlauf KG – EG: massiver, viertelgewendelter Stb.-treppenlauf mit Tritt- und Setzstufen aus Fliesenbelag. Hölzernes Treppengeländer.

Treppenlauf EG – DG: hölzerne, viertelgewendelte Wangentreppe mit hölzernen Trittstufen. Hölzernes Treppengeländer.

Dachspitz zugänglich über Auszugstreppe im Bereich Decke über Diele (Galerie) DG.

### Garagengebäude

Keine Treppen vorhanden! DG über kleines, anleiterbares Zugangstor zugänglich.

### Außenanlagen

Außentreppen sind aufgrund des Hanggeländes vorhanden – diese sind mittels Granitblockstufen oder Granitgroßsteinen ausgebildet.  
(siehe auch Bemerkungen zu Außenanlagen!).

## **Treppenraumwände, einschließlich Türen:**

### Wohngebäude

Ziegelmauerwerk, Hlz, MG II, zweilagiger Putz.

Eingangstür: einflügelige Massivholztüre, als Stocktür, Türblatt in Rahmenkonstruktion mit Füllungen aus Glas.

## **Innentüren:**

Türen – Umfassungszargen und Türblätter aus Massivholz; Türblätter in Rahmenkonstruktion mit Füllungen aus Holz oder Glas, naturbelassen lackiert.

## **Fenster, Fenstertüren:**

### Wohngebäude

KG – Lichtschächte – einfache Holzfenster

EG, DG – ein- und zweiflügelige Holzfenster, Holzfenstertüren mit Quer- und Längssprossen, in Konstruktionsart IV 68, mit Zweischeibenisolierverglasung.

Nachträglich aufgebrachte Aluschale, aussenseitig, bei allen Elementen.

Innenseitige Fensterbretter in Naturstein, Holz, Fliesen.

Außenseitige Fensterbretter in Kupferblech.

### Garagengebäude

Zweiflügelige Holzfenster, mit Quersprossen, in Konstruktionsart IV 68, mit Zweischeibenisolierverglasung. Nachträglich aufgebracht Aluschale aussenseitig.

Innenseitige Fensterbretter – Brüstungsauflage, verputzt.

Außenseitige Fensterbretter in Kupferblech.

## **Türen:**

### Wohngebäude

Hauseingangstür: Einflügelige Massivholztüre, als Stocktür, Türblatt in Rahmenkonstruktion mit Füllungen aus Glas.

### Garagengebäude

Zugangstür: Einflügelige Massivholztüre, als Stocktür, mit Brettern beidseits aufgedoppeltes Türblatt.

## **Tore:**

### Garagengebäude

Garagenschwinger, Stahlunterkonstruktion mit außenseitiger Holzbretterbekleidung, elektrisch betrieben.

Kleines Zugangstor zum Garagentor, mit Stock sowie mit Brettern beidseits aufgedoppeltes Türblatt.

## **Bodenbeläge:**

### Wohngebäude

KG: Fliesen, Estrich, Fertigparkett (im Hobbykeller, ramponiert).

EG: Fliesen, Fertigparkett.

DG: Fliesen, Fertigparkett. Balkon Holzbretterbelag.

Dachspitz, Speicher: Bretterboden.

### Garagengebäude

Verbundestrich.

## **Sanitäranlagen:**

### Wohngebäude

Hauswirtschafts-  
raum EG:

Waschmaschine, Trockner.

WC, EG:

WC, Waschbecken.

Bad / WC, DG:

Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, WC;  
Handtuchheizkörper.

### Garagengebäude

Garagenraum:

Wasserhahn vorhanden.

## **Kocheinrichtungen:**

Küche / Essen, EG:

Spüle, E.-Herdanschluss

## **Kamine:**

Ab KG über Dach:

Gesamt sind zwei Fertigteilkamine vorhanden.  
Ein einzügiger Kamin, hier ist ein Holzofen im Wohn-  
zimmer angeschlossen. Sowie der Heizkamin, einzügig  
mit Lüftungszug, hier ist im KG der Öl-Heizkessel  
angeschlossen.

**Heizung:**

Heiz- und  
Tankraum KG:

Heiz- und Tankraum im KG vorhanden. Durch Mauerbrüstung abgetrennter Bereich für Batterietanks.

Öl-Heizkessel, Fabrikat Buderus, Typ G115-21, Wärmeleistung 17 – 21 kW, Baujahr 1997.

Brenner Fabrikat Ray, Typ Multi 2000, Baujahr 2014.

Drei Kunststoff-Batterietanks mit je 1.500 Liter Inhalt.

Warmwasseraufbereitung unterstützt durch Solar.

Holzofen im Erdgeschoss Wohnzimmer vorhanden.

Solarthermie auf Wohngebäudedach, zur Unterstützung des Heizsystems.

Warmwasserspeicher im Heizraum KG vorhanden.

**Warmwasserversorgung:**

Öl-Heizkessel, sowie Solarthermie. Solarthermie auf Wohngebäudedach, zur Unterstützung Warmwasseraufbereitung.

**Brennstoffversorgung:**

Heizöl, Holz (Festbrennstoffe) für Holzofen.

**Sonstige Einrichtungen:**

Holzofen (Wohnen EG).

Solarthermische Anlage (Wohngebäude Dach).

## **Bemerkungen zur Baubeschreibung:**

### **Außenanlagen:**

An wesentlichen Außenanlagen durchschnittlicher Art, sind vorhanden: Primär Rasenfläche, mit aufstehenden Bewuchs (Hecken, Sträucher, Bäume).

Die Hauseingangstür befindet sich an der nordwestlichen Längsfassade des Wohngebäudes, hier ist ein halbrundes Eingangspodest vorhanden. Vor dieser Fassade ist auf deren gesamter Länge eine gepflasterte Zuwegung vorhanden, diese führt bis zur Kurve der anliegenden Straße von wo aus ein Zugang zum Grundstück möglich ist. Ab dieser Zuwegung führt auch ein Weg mit Treppenanlage hoch zu der mit Granitplatten gepflasterten Terrasse vor der südwestlichen Längsfassade des Garagengebäudes. Auch erreicht man hier die zur anliegenden Straße parallel verlaufende Zufahrt vor der südöstlichen Giebelfassade des Garagengebäudes. Die vorgenannte Zuwegung ist an den Giebelseiten des Wohngebäudes weitergeführt, mit Treppenanlagen, auch an der südöstlichen Längsfassade ist diese vorhanden; somit ist ein Umgang um das Wohngebäude gegeben. An der südöstlichen Längsfassade ist eine kleinere, gepflasterte Terrassenfläche vorhanden. Aufgrund der Hanglage sind auch kleine Stützmauern gegeben, und zwar aus Granitsteinen, -blöcken. Sämtliche Zuwegungen, Treppenanlagen, Zufahrtsfläche, etc., sind auch aus Granitsteinen.

Am westlichen Teil der Grundstücksgrenze vor der nordwestlichen Giebelfassade des Garagengebäudes ist die Einfriedung nicht fertig gestellt, d. h. hier sind lediglich Granitsäulen vorhanden. Ab der südwestlichen Gebäudeecke des Garagengebäudes erstrecken sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze drei Felder mit fertigen Zaunfüllungen, beim Rest der westlichen Grundstücksgrenze bis hin zum südwestlichen Grundstückeck sind Zaunsäulen aus Granit vorhanden, wobei hier zwischen den Säulen eine Hecke angepflanzt ist. Entlang der Garagenzufahrt ist keine Einfriedung vorhanden, hier besteht freier Zugang zum Grundstück. An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Zaunsäulen aus Granit vorhanden, zwischen diesen sind Holzzäune (senkrechte Lattenzäune mit zwei Querbalken) gegeben.

Vor der nordwestlichen Gebäudefassade sind im Bereich der Zuwegung gesamt drei Lichtschächte verbaut, vor der nordöstlichen Gebäudefassade gesamt zwei. An den beiden anderen Fassaden sind aufgrund der Hanglage Fassadenelemente (Fenster) vorhanden.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- und Sickerschächte, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind zugehörig zu den Außenanlagen, diese stammen wohl primär aus dem Baujahr 1996 / 1997.

Die unbebaute Grundstücksfläche weist gärtnerisch gestaltet üppige Baum-, Sträucher- und Heckenbepflanzung mit Rasenflächen auf.

## FLÄCHENBERECHNUNGEN

(Nach den vorliegenden Bauplänen bzw. Aufmaß vor Ort)

### Berechnungen Grundfläche, überbaute Fläche, Grundflächenzahl:

#### Wohngebäude:

$$11,99 \times 8,99 + 3,74 \times 1,00 \quad 111,53 \text{ m}^2$$

#### Garagengebäude:

$$5,99 \times 4,49 \quad 26,90 \text{ m}^2$$

#### Sonstige, befestigte Flächen (Zuwegungen, Terrassen, Vorplatz Garage, etc.):

$$(111,53 + 26,90) \text{ m}^2 \times 25\% \quad 34,61 \text{ m}^2$$

(frei geschätzt)

---

$$173,04 \text{ m}^2$$

Grundstücksgröße	520 m <sup>2</sup>
Grundflächen	173,04 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl <b>GRZ</b>	$173,04 : 520 = 0,33$

### Berechnungen Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

#### Wohngebäude:

$$\text{EG: Typ A } 11,99 \times 9,99 + 3,74 \times 1,00 \quad 111,53 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: Typ A } 11,99 \times 9,99 + 3,74 \times 1,00 \quad 111,53 \text{ m}^2$$

---

$$223,06 \text{ m}^2$$

Grundstücksgröße	520 m <sup>2</sup>
Geschoßflächen	223,06 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl <b>GFZ</b>	$223,06 : 520 = 0,43$

## **Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987**

Zur Brutto-Grundfläche gehören nicht die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen sind.

### **Wohngebäude:**

KG:	Typ A $11,99 \times 8,99 + 3,74 \times 1,00$	111,53 m <sup>2</sup>
EG:	Typ A $11,99 \times 9,99 + 3,74 \times 1,00$	111,53 m <sup>2</sup>
DG:	Typ A $11,99 \times 9,99 + 3,74 \times 1,00$	<u>111,53 m<sup>2</sup></u>
<b>Brutto-Grundfläche Wohngebäude:</b>		<b>334,59 m<sup>2</sup></b>

### **Garagegebäude:**

EG:	Typ A $5,99 \times 4,49$	<u>26,90 m<sup>2</sup></u>
<b>Brutto-Grundfläche Garagegebäude:</b>		<b>26,90 m<sup>2</sup></b>

## **Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277**

Stimmen die mir zur Verfügung gestellten Baupläne nicht vollständig mit dem tatsächlichen Bautenstand überein, so dienen örtliche Aufmessungen, Planberichtigungen, Maßergänzungen oder angefertigte Bestandsplanskizzen als Berechnungsgrundlage.

### **Einfamilienwohnhaus:**

in 84419 Schwindegg, Walkersaich 68 b,  
auf Fl.-Nr. 35/1, Gemarkung Walkersaich

### **Wohngebäude:**

KG:	Typ A $(11,99 \times 8,99 + 3,74 \times 1,00) \times (0,25 + 2,51)$	307,82 m <sup>3</sup>
EG:	Typ A $(11,99 \times 8,99 + 3,74 \times 1,00) \times (2,75)$	306,71 m <sup>3</sup>
DG:	Typ A $(11,99 \times 8,99) \times (2,01 + 2,39 / 2)$ $+ (3,74 \times 1,00) \times (2,01 + 1,00 / 2)$ $+ (3,74 \times 3,74 \times 1,875 / 3) / 4$	<u>375,04 m<sup>3</sup></u>
<b>Umbauter Raum Wohngebäude gesamt:</b>		<b>989,57 m<sup>3</sup></b>

### **Garagegebäude:**

EG / DG:	Typ A $(5,99 \times 4,99) \times (0,20 + (2,15 + 4,50) / 2)$	<u>105,36 m<sup>3</sup></u>
<b>Umbauter Raum Garagegebäude gesamt:</b>		<b>105,36 m<sup>3</sup></b>

## Wohn- und Nutzflächenberechnung nach §§ 42-44 II.BVO

Die Maße für die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurden aus vorhandenen Bauplänen entnommen. Bei Abweichungen zwischen tatsächlichem Bautenstand und Bauplan oder fehlenden Planunterlagen dienen örtliche Aufmessungen und erforderlichenfalls Bestandsplanskizzen bzw. Planberichtigungen und Maßergänzungen als Berechnungsgrundlage. Zur Ermittlung der Wohnfläche sind Grundflächen von den Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter zur Hälfte anzurechnen (§ 44 Abs. 1.2. II. BVO). Ferner sind gemäß § 44 Abs. 1.3 II. BVO die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter nicht anzurechnen. Bei der Zugrundelegung von Rohbaumaßen (nach Bauplan) sind die errechneten Grundflächen um 3 % (für Verputz) zu kürzen (§ 43 Abs. 1.2 II BVO). Diese Regelung entfällt jedoch bei Fertighausplänen oder örtlichem Bestandsaufmaß.

### Wohngebäude:

in 84419 Schwindegg, Walkersaich 68 b,  
auf Fl.-Nr. 35/1, Gemarkung Walkersaich

### Erdgeschoss:

Eingangs- diele	$3,51 \times 4,51$ $+ 1,25 \times (2,345 + 1,62) / 2$ $+ 0,86 \times (1,25 + 0,39) / 2$ $+ (1,02 \times 1,02) / 2$ $+ 0,88 \times (1,02 + 0,14) / 2$ $+ 2,385 \times 1,385$ $- (2,125 + 1,725) \times 1,00$	16,47 m <sup>2</sup>
WC	$(1,23 + 1,885) / 2 \times 1,135$	1,77 m <sup>2</sup>
Hauswirt- schaftsraum	$2,885 \times 2,135$	6,16 m <sup>2</sup>
Küche	$2,01 \times 5,135$ $+ (3,51 + 4,51) / 2 \times 1,00$	14,33 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$3,01 \times 4,51$ $- 0,385 \times 0,385$	13,43 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$5,01 \times 3,51$ $+ (4,01 + 3,01) / 2 \times 1,00$ $- 0,75 \times 0,385$	20,81 m <sup>2</sup>
Büro, Arbeits- zimmer	$4,01 \times 3,51$ $- (1,00 \times 1,00) / 2$	13,58 m <sup>2</sup>
Wohnfläche		86,57 m <sup>2</sup>
Abzügl. 3 %	-	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>		<b>83,97 m<sup>2</sup></b>



**Übertrag Wohnfläche Erdgeschoss****83,97 m<sup>2</sup>****Ober-/Dachgeschoss:**

Diele	$3,51 \times 1,90 + 1,01 \times 0,125$ $+ (1,02 \times 1,02) / 2$ $+ (1,27 \times 1,02) / 2$ $+ (1,27 + 0,39) / 2 \times 0,88$ $+ (1,02 + 0,14) / 2 \times 0,88$	9,20 m <sup>2</sup>
Bad / WC	$4,01 \times 3,135$ $- (1,00 \times 1,00) / 2$ $+ (4,01 \times 0,375) / 2$	12,82 m <sup>2</sup>
Schlafen Eltern	$4,26 \times 3,135$ $+ (3,01 + 4,01) / 2 \times 1,00$ $+ (4,26 \times 0,375) / 2$	15,91 m <sup>2</sup>
Atelier- zimmer	$3,76 \times 3,135 + 2,26 \times 1,375$ $+ (0,75 + 1,375) \times 0,375 / 2 \times 2$ $- 0,385 \times 0,385$ $- 0,615 \times 0,385$	15,31 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer Südost	$4,135 \times 3,01$ $- (1,00 \times 1,00) / 2$ $+ (3,385 \times 0,375) / 2$	12,51 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer Nordost	$3,135 \times 3,385$ $- a (0,955 \times 1,19) / 2$ $+ (3,385 \times 0,375) / 2$	<u>10,68 m<sup>2</sup></u> 76,43 m <sup>2</sup>
Abzügl. 3 %	-	<u>2,29 m<sup>2</sup></u> 74,14 m <sup>2</sup>
Balkon	$(6,00 \times 1,00 - 0,25 \times 0,25) / 2$	<u>2,97 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>		<b><u>77,10 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Gesamt-Wohnfläche:</b>	<b>83,97 m<sup>2</sup> + 77,10 m<sup>2</sup> =</b>	<b><u>161,07 m<sup>2</sup></u></b> =====

## Wohngebäude, Sonstige Nutzflächenberechnung:

### Kellergeschoss:

Diele	$4,51 \times 3,76$ $+ (1,02 \times 1,02)/2 \times 2$ $+ (1,02 + 0,14)/2 \times 0,88 \times 2$ $- (2,00 + 0,24) \times 1,00$ $- (0,80 \times 0,24)$	16,59 m <sup>2</sup>
Keller Nordwest	$4,01 \times 3,51$ $- (1,00 \times 1,00)/2$	13,58 m <sup>2</sup>
Keller Südwest	$4,26 \times 3,51$ $+ (3,01 + 4,01)/2 \times 1,00$	18,46 m <sup>2</sup>
Heiz- u. Tankraum	$3,76 \times 3,51 + 3,01 \times 1,00$ $- 0,615 \times 0,385$ $- 0,385 \times 0,385$ $- 3,76 \times 0,115$	15,39 m <sup>2</sup>
Keller Südost	$4,51 \times 3,01$ $- (1,00 \times 1,00)/2$	13,08 m <sup>2</sup>
Keller Nordost	$3,51 \times 3,01$ $- (1,00 \times 1,00)/2$	10,07 m <sup>2</sup>
Sonstige Nutzfläche		87,17 m <sup>2</sup>
Abzügl. 3 %	-	2,62 m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Nutzfläche im Kellergeschoss</b>		<b>84,55 m<sup>2</sup></b>

## Garagengebäude, Nutzflächenberechnung:

### Erdgeschoss:

Garagen- raum	$5,51 \times 4,01$	22,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche		22,10 m <sup>2</sup>
Abzügl. 3 %	-	0,66 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss Garage</b>		<b>21,44 m<sup>2</sup></b>

## **Bodenwertermittlung**

(nach § 16 ImmoWertV)

### **Bodenwert Flur-Nr. 35/1 der Gemarkung Walkersaich:**

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die örtlichen Markt- und Lageverhältnisse berücksichtigt sowie Einsicht in die Kaufpreissammlung für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 (Bodenrichtwerttabelle für die Gemeinde Schwindegg Richtwertzone-Nr. 27010 Walkersaich - M) beim zuständigen Landratsamt Mühldorf a. Inn genommen.

Die Vergleichspreise/Bodenrichtwerte wurden aus der o.g. Kaufpreissammlung entnommen. Ihnen unterstellt der Gutachterausschuss, dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks, Lagemerkmale etc.) der Vergleichsgrundstücke – oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind – vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen.

Anzuwenden ist daher die vorbezeichnete Bodenrichtwert-Zone Nr. 27010.

**Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup>**

**€ 220,00**

(gemäß Bodenrichtwertliste (Stichtag 01.01.2024)  
des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – für die Gemeinde  
Schwindegg, Zone-Nr. 27010 Walkersaich -M  
-erschließungsbeitragsfrei – ebf

### **Bodenwert Flur-Nr. 35/1, Gemarkung Walkersaich**

Lfd.BV.Nr.	Bezeichnung Flur-Nummer	Nutzungsart	Größe 1 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> €	Wert €
<b>1</b>	<b>35/1</b>	Erschlossenes Wohnbauland	<b>520</b> 220,00	114.400,--
			<b>Bodenwert Flst. 35/1</b>	<b>114.400,--</b>

## Technische Bewertungsdaten

Einfamilienwohnhaus: Baujahr 1996/97

Gesamtnutzungsdauer – Alter = Restnutzungsdauer RND

80 Jahre – 28 Jahre = **52 Jahre RND**

PKW-Garage: Baujahr 1996/97

60 Jahre – 28 Jahre = **32 Jahre RND**

Aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung und unter Würdigung des Alters der Gebäude wird die jeweilige Restnutzungsdauer wie folgt nach sachverständigem Ermessen in Ansatz gebracht:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>PKW-Garage</u>
Normale Lebensdauer	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	52 Jahre	32 Jahre

Die Zeitfaktoren werden in erster Linie bestimmt durch die Beschaffenheit des Rohbaues und dem jetzigen Unterhaltungszustand. Kellerumfassung, Decken, Umfassungsmauerwerk, Massivtreppen usw. sind normal nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig. Die Güte und Stabilität der Rohbauteile sind daher u.a. wertbestimmend für die Restlebens- und Restnutzungsdauer. Die Ausbauteile haben meist eine kürzere Lebensdauer und werden in der Regel während der Lebensdauer eines Gebäudes je nach Geschmackswandel mehrmals ausgetauscht und verbessert.

## **Allgemeine Grundsätze zur Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert ist nach § 8 ImmoWertV mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Er ist aus dem Ergebnis oder den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

## **Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)**

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke Eingang in die Wertermittlung.

Zu- und Abschläge, die zur Berücksichtigung von Abweichungen der wertrelevanten Merkmale der Vergleichsgrundstücke von denen des zu bewertenden Grundstücks anzubringen sind, müssen durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Das Vergleichswertverfahren findet vorwiegend bei der Ermittlung des Bodenwertes sowie bei der Bewertung von Eigentumswohnungen (ohne Denkmalschutzeigenschaft) Verwendung.

## **Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV)**

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen - getrennt vom Bodenwert - nach Herstellungswerten zu begutachten. Die für den Herstellungswert maßgeblichen Faktoren (Herstellungskosten sowie Alterswertminderung, Bauschäden, Baumängel und sonstige wertbeeinflussende Umstände) sind unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind, dürfen im Sachwertverfahren nach der ImmoWertV nicht mehr bewertet werden. Dies beinhaltet auch die marktwirtschaftlich (im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht sinnvolle Erhaltung von Gebäuden, deren Bauzustand und die wirtschaftliche Überalterung eine Nutzbarkeit faktisch ausschließen.

Eine Ausnahme bilden „Denkmalschutzobjekte“ aufgrund der Erhaltungspflicht.

## **Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV)**

Beim Ertragswertverfahren werden der Wert der baulichen Anlagen (auf der Grundlage des Ertrags) und der Bodenwert (i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren) getrennt voneinander ermittelt. Beide zusammen ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen „marktorientierten“ Größe angesetzt werden.

## I.) Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen auf Flur-Nr. 35/1

### A.) Einfamilienwohnhaus - freistehend

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	335 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 1.12 (Baujahrggruppe 1985-1999) bei mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (ohne Baunebenkosten)	690 €/m <sup>2</sup>
<u>Baunebenkosten 16 % von 690 €/m<sup>2</sup></u>	<u>110 €/m<sup>2</sup></u>
	800 €/m <sup>2</sup>

Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98  
(Landkreis Mühldorf am Inn)  
Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,92  
(Orte bis 4.000 Einwohner)

$$800 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 0,92 = 721 \text{ €/m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Gebäudeherstellungskosten 2000:} \\ \text{BGF } 335 \text{ m}^2 \times 721 \text{ €/m}^2 \end{array} = 241.535 \text{ €}$$

Umrechnung auf Wertermittlungstichtag  
Baupreisindex 2000 = 100,0  
Baupreisindex für „Wohngebäude  
insgesamt“ im Februar 2025 Basis  
2021 = 100: 130,1 x Verkettungsfaktor  
von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100  
= 130,1 x 1,64570 = 214,11

$$\begin{array}{l} \text{Gebäudeherstellungskosten} \\ \text{zum Wertermittlungstichtag} \\ 241.535 \text{ €} \times 214,11 : 100 \end{array} = 517.151 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Alter 28 Jahre;  
Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)  
Restnutzungsdauer RND = 52 Jahre  
Alterswertminderung linear (28 : 80 x 100)  
= 35,00 % von 517.151 €

$$- \quad \underline{181.003 \text{ €}}$$

$$\text{Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten} \quad 336.148 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 \%} \\ \text{einschließlich Alterswertminderung)} \end{array} + \quad \underline{13.446 \text{ €}}$$

$$\text{Sachwert des Einfamilienwohnhauses} \quad 349.594 \text{ €}$$

$$\text{Übertrag:} \quad \underline{\underline{349.594 \text{ €}}}$$

Übertrag: 349.594 €

**B.) PKW-Garage**

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	27 m²
Normalherstellungskosten (NHK 2000): Typ 28.1, 28.2, 29 - Anhang Kleingaragen (ohne Baunebenkosten)	240 €/m²
<u>Baunebenkosten 10 % von 240 €/m²</u>	<u>24 €/m²</u>
	264 €/m²

Regionaler Korrekturfaktor Bayern: 0,98  
(Landkreis Mühldorf am Inn)

Korrekturfaktor Ortsgröße: 0,92  
(Orte bis 4.000 Einwohner)

264 €/m² x 0,98 x 0,91	238 €/m²
------------------------	----------

Gebäudeherstellungskosten 2000: BGF 27 m² x 238 €/m² =	6.426 €
---	---------

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2000 = 100,0

Aktueller Baupreisindex für Nichtwohngebäude  
und sonstige Bauwerke (Gewerbliche Betriebs-  
gebäude) im Februar 2025

Basis 2021 = 100: 131,9 x Verkettungsfaktor  
von Basis 2021=100 auf Basis 2000=100  
= 131,9 x 1,70632 = 225,06

Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 6.426 € x 225,06 : 100	14.462 €
--	----------

Alterswertminderung

Alter 28 Jahre;

Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer RND = 32 Jahre

Alterswertminderung linear

60 – 32 : 60 x 100 =

46,67 % von 14.462 €	-	<u>6.749 €</u>
----------------------	---	----------------

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	7.713 €
--	---------

Wertanteil der Außenanlagen (Pauschal 4 % einschließlich Alterswertminderung)	+	<u>309 €</u>
--	---	--------------

Sachwert der PKW-Garage	<u>8.022 €</u>
-------------------------	----------------

Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	357.616 €
---	-----------

Ermittelter Bodenwert	<u>114.400 €</u>
-----------------------	------------------

<b>Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)</b>	<b><u>472.216 €</u></b>
--	-------------------------

## II.) Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Nach dem neuesten Marktbericht des Maklerverbandes IVD Süd ist spezifisch bei älteren Bestandsimmobilien, insbesondere mit älteren Heizanlagen ein Preisrückgang von bis zu 4 % zu verzeichnen.

Aus der u.a. daraus resultierenden leicht erschwerten Vermarktbarkeit des Bewertungsobjektes und des ungünstigen Wohnumfeldes gegenüber dem Hauptort Schwindegg (abgelegener Ortsteil mit Randlage), der dadurch fehlenden Infrastruktur sowie der schmalen Zufahrtsstraße mit Hanglage und teils dichter Umgebungsbebauung wird nach gutachterlichem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 2 % als marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten

(472.000 € x 0,98) **marktangepassten Grundstückssachwert** von

-Gerundet **463.000 €.**

## III.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstückssmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Abschläge wegen Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungs- und Reparaturanstau sowie Schönheitsreparaturen) basierend auf empirischen Erfahrungssätzen, und zwar nach geschätztem Beschädigungsgrad der betroffenen Bauteile am Wertanteil der Bauteile des Gesamtwertes des jeweiligen altersgeminderten Gebäudes.

Die Abschläge für Baumängel und Bauschäden sind nach ImmoWertV von dem um die Alterswertminderung gekürzten Gebäudewert vorzunehmen. Dabei dürfen die geschätzten Schadensbeseitigungskosten nicht in voller Höhe angesetzt werden, denn die für den schadhafte Gebäudeteil aufzuwendenden Kosten haben auch nur den um die bereits abgelaufene Lebensdauer gekürzten Wert.

**Marktangepasster Grundstückssachwert. 463.000 €**

a) Einfamilienwohnhaus

3 % Abschlag von den altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten von € 336.000,-- (gerundet) - 10.000 €

b) PKW-Garage

Abschlag -Pauschal- - 3.000 €

**Sachwert 450.000 €**  
=====

**Grundstückssachwert 463.000 € - 13.000 € = 450.000 €**

**Verkehrswert / Marktwert 450.000 €**

**der Flur-Nr. 35/1 Gemarkung Walkersaich**  
=====



## Ertragswertermittlung für Flur-Nr. 35/1, Gemarkung Walkersaich

### Allgemeines Ertragswertverfahren

(nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

#### A.) Einfamilienwohnhaus

Wohnhaus mit einer anrechenbaren Wohnfläche  
von **161,07 m<sup>2</sup>** im EG und OG/DG  
zu je € 8,00 x 12

€ 15.463,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1) Pos. A

€ 15.463,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 23 % -

€ 3.556,--

(aufgegliedert in Verwaltungskosten 2 %, Instandhaltung 17 % und  
Mietausfallwagnis 4 % = 23 % nach Erfahrungssätzen der Fachliteratur)

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 11.907,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 114.400,-- x 2,5 x 94

100 x 100

- € 2.688,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. A

€ 9.219,--

#### B.) PKW-Garage

PKW-Garage im EG mit einer Nutzfläche  
von **21,44 m<sup>2</sup>**; Monatliche € 65,-- x 12

€ 780,--

Jährlicher Rohertrag (§ 18 ImmoWertV Abs.2 Satz. 1)

€ 780,--

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) 11 % -

€ 86,--

Jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)

€ 694,--

abzüglich Verzinsung Bodenwertanteil

(gemäß § 17 Abs.2, Nr. 1 Satz 1 ImmoWertV)

€ 114.400,-- x 2,5 x 6

100 x 100

- € 172,--

Jährlicher Gebäudereinertrag Pos. B

€ 522,--

Jährlicher Gesamt-Gebäudeertragswertanteil

€ 9.741,--  
=====

### Kapitalisierung des Reinertrages mit 2,5 %

Bei der Ertragswertermittlung wurden gemäß ImmoWertV marktübliche (ortsüblich erzielbare) Mietpreise für Objekte dieser Art in Ansatz gebracht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn hat zwar für Einfamilienwohnhäuser Liegenschaftszinssätze ermittelt, aber nicht für gemischt genutzte Wohngebäude mit Gewerberäumen.

Bei dem anzuwendenden Liegenschaftszinssatz wird daher von empirischen Erfahrungssätzen der einschlägigen Fachliteratur („Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Rössler/Langner/Simon/Kleiber) abgeleitet und zugrunde gelegt.

Die Kapitalisierung der Reinerträge erfolgt anhand der Vervielfältiger-Tabelle nach der ImmoWertV.

I.)	Gebäudeertragswert Position A – Wohnhaus € 9.219,-- x 28,92 bei Restnutzungsdauer von 52 Jahren und 2,5 % Abzinsung	€	266.613,--
II.)	Gebäudeertragswert Pos. B - Garage € 522,-- x 21,85 bei Restnutzungsdauer von 32 Jahren und 2,5 % Abzinsung	€	11.406,--
		€	278.019,--
III.)	Bodenwert	€	114.400,--
	<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	€	392.419,--
	abzüglich nach Erfahrungssätzen geschätzte Wertminderung wegen Reparaturanstau auf Grund bestehender Baumängel und Schäden	-	€ 13.000,--
	<b>Ertragswert der Flur-Nr. 35/1</b>	€	<b>379.419,--</b> =====

Die Ertragswertermittlung wurde nur hilfsweise und zum Zwecke der Gegenüberstellung (Plausibilität) zum Sachwert vorgenommen. Die in Ansatz gebrachten Mietwerte sind fiktiv.

### Verkehrswert / Marktwert

Bei dem einzuwertenden Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage in 84419 Schwindeggen, **Walkersaich Hs.Nr. 68 b**, auf Flur-Nr. **35/1** der Gemarkung Walkersaich, handelt es sich um ein Objekt, das in erster Linie für den Eigenbedarf bestimmt ist.

Für die Verkehrswertfestsetzung ist daher nach der einschlägigen Fachliteratur primär der marktangepasste Sachwert maßgeblich. Der Ertragswert ist sekundär. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Folge von Angebot und Nachfrage, der Beschaffenheit und des baulichen Zustandes der Gebäude sowie aller anderen den Verkehrswert beeinflussenden Umstände und Wertparameter schätze ich am 24. Juni 2025, ausgehend vom marktangepassten Sachwert, den Verkehrswert / Marktwert des Wohnanwesens auf Flur-Nr. **35/1** der Gemarkung Walkersaich (ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen) auf

**€ 450.000,--**

(in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach § 194 BauGB bzw. gemäß § 9 BewG der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu bewertende Grundstück unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erzielbar wäre.

Ich versichere hiermit dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Rücksicht auf Personen und Parteien erstellt zu haben; an seinem Ergebnis bin ich persönlich nicht interessiert.

Mühldorf, den 24. Juni 2025

**Manfred Baumgartner**

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Grundstücks-Sachverständiger BDGS

