

Eing. 14 April 2025

.....fach .....Anl. ....Akt .....  
Scheck ..... EUR

## **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  
Rehdorf 15

**Wohnhaus mit Garage, Nebengebäuden,  
Hofraum und Garten**

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

**Aktenzeichen: K 21/24**

**wegen Zwangsversteigerung**

Ausfertigung Nr. 8

Dieses Gutachten enthält insgesamt 47 Seiten. Es wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon verbleibt die Ausfertigung Nr. 9 beim Sachverständigen.

**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 .....	10
2.4	Bauliche Anlagen .....	11
2.5	Sonstiges .....	16
<b>3.</b>	<b>Wertermittlung</b>	
3.1	Verfahrenswahl .....	17
3.2	Vorläufige Sachwerte .....	18
3.2.1	Grundstück .....	18
3.2.2	Wohnhaus .....	20
3.2.3	Garage .....	23
3.2.4	Nebengebäude .....	26
3.2.5	Wintergarten .....	28
3.2.6	Carport .....	28
3.2.7	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	29
3.2.8	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte .....	29
3.3	Marktanpassung .....	30
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	31
3.5	marktangepasster Sachwert .....	32
<b>4.</b>	<b>Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen</b> .....	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>35</b>

## 1. Allgemeines

**Zweck des Gutachtens** Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 21/24 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.

**Bewertungsobjekt** Zu bewerten ist das Grundstück in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Rehdorf 15 (Wohnhaus mit Garage, Nebengebäuden, Hofraum und Garten).

**Grundbuchrechtliche Angaben**

Erste Abteilung:

- Amtsgericht Altötting
- Grundbuch von Neukirchen a.d.Alz
- Blatt 501
- Gemarkung Neukirchen a.d.Alz
- Flurstück: 967/6
- Lage: Neukirchen a.d.Alz HsNr. 95, Rehdorf  
(dies ist die ehemalige Anschrift)
- Wirtschaftsart: Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum,  
Garten
- Grundstücksgröße: 852 m<sup>2</sup>

Zweite Abteilung:

- lfd-Nr. 1: gelöscht
- lfd-Nr. 2: gelöscht
- lfd-Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 21/24)

**Auftrag** Mit Beschluss vom 15.01.2025 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 21/24 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.

**Kontaktaufnahme** Nach dem Anschreiben sämtlicher Parteien und einiger Rückmeldungen konnte ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

<b>Ortsbesichtigung</b>	Die Ortsbesichtigung fand am 18.03.2025 statt. Das Grundstück konnte betreten werden, die Außenanlagen und die Bepflanzungen konnten besichtigt werden, sämtliche aufstehenden Gebäude durften nicht betreten werden und konnten somit nur von außen besichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Mühldorf a.Inn wurde das Gutachten nach dem äußeren Anschein erstellt.
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen eine Eigentümerin vor Ort, eine weitere Eigentümerin lies sich per Vollmacht von deren Sohn vertreten.
<b>Abschluss der Recherche</b>	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 11.04.2025 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 des Amtsgerichts Altötting vom 14.11.2024</li><li>- Eingabeplan "Anbau des Wohnhauses" vom 27.04.1973, BV-Nr. 1215/73 LRA Altötting Grundrisse, Ansichten, Schnitte</li><li>- Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung</li><li>- Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung</li><li>- Ortsplan und Übersichtskarte von Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2024</li><li>- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</li><li>- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Außenbereichssatzung Rehdorf-West der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz</li><li>- Einheitswertbescheid des Finanzamts Burghausen vom Februar 2014: Einfamilienhaus 11.401 € zum 01.01.2015</li><li>- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung bei der ERGO Versicherung AG</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>

**Angaben**

Sämtliche Angaben in diesem Gutachten beruhen auf den vorhandenen Unterlagen sowie auf den vom Sachverständigen erhobenen Recherchen. Wie erwähnt, konnte zwar das Grundstück, nicht aber die Gebäude betreten und somit nur von außen besichtigt werden. Detaillierte Aussagen zu Ver- und Entsorgungsanlagen, Baujahre, Historie, Nutzung, Bauausführung, wesentliche Ausstattungsmerkmale, Ausstattung, Raumaufteilung, Dächer, Gebäudezustand, erforderliche Reparaturen und Schäden sind somit nicht möglich.

**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 in der Siedlung Rehdorf, am westlichen Randbereich der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (ca. 11.000 Einwohner) im südwestlichen Bereich des Landkreises Altötting, Südostoberbayern.

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

Das Grundstück liegt im Außenbereich, im Umfeld befinden sich einige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie landwirtschaftliche Betriebe. Nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend befindet sich ein noch unbebautes Grundstück, westlich landwirtschaftliche Flächen. Nördlich in ca. 90 m Entfernung verläuft der Walder Mühlbach, südlich in ca. 200 m die Staatsstraße St 2356, nordwestlich in ca. 350 m Entfernung verläuft die Alz, nordwestlich in ca. 700 m Entfernung befindet sich ein Chemiewerk.

#### **Entfernungen**

- Ortszentrum von Burgkirchen a.d.Alz: ca. 9 km
- Rathaus: ca. 9 km
- Bushaltestelle an der Staatsstraße St 2356/Kreisstraße AÖ 10: ca. 550 m
- Bahnhof Burgkirchen a.d.Alz: ca. 9 km  
Bahnlinie Burghausen - Mühldorf a.Inn
- Bahnhof Garching a.d.Alz: ca. 7 km  
Bahnlinie Mühldorf a.Inn - Freilassing
- Kreisstraße AÖ 10: ca. 550 m
- Staatsstraße St 2356: ca. 450 m
- Bundesstraße B 299 (Altenmarkt - Landshut): ca. 2,7 km
- nächste Anschlussstelle zur Autobahn A 94 / B 12 (München - Passau): ca. 16 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 14 km
- Zentrum der Landeshauptstadt München: ca. 104 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 Krankenhäuser sind in den umliegenden Städten und Gemeinden zu finden.

**Immissionen**

Wertrelevante Geruchs- und/oder Lärmbelästigungen konnten beim Ortstermin zwar nicht festgestellt werden, können allerdings vor allem in Bezug auf das nordwestlich gelegene Chemiewerk nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

**Nutzung**

Soweit bekannt und ersichtlich, ist das Wohnhaus bewohnt.

**Baurecht**

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Bereich. Bei dieser Splittersiedlung nach § 35 BauGB handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftliche geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Für Teilbereiche von Rehdorf gibt es eine Außenbereichssatzung, das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb dieser Satzung.

Die Nutzung beeinträchtigende Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Für den Anbau an das Wohngebäude liegt eine Baugenehmigung vor, darin ist der Bestand ohne Maße eingezeichnet. Inwieweit dieser mit dem tatsächlichen Baukörper übereinstimmt, ist mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt. Nach Angabe wurde im Erdgeschoss WC und Speis zusammengelegt und im Obergeschoss eine Trennwand zum ehemaligen Abstellraum entfernt.

Für sämtliche Nebengebäude sind keine Pläne auffindbar.

<b>Straßenland- abtretungen</b>	Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.
<b>Erschließung</b>	Nach Aussage sind die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand vollständig bezahlt.
<b>Baulasten</b>	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.
<b>Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch</b>	siehe 1. 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.
<b>Rechte</b>	keine Eintragung
<b>Überbau</b>	Eine Grenzüberbauung ist nicht erkennbar.
<b>Denkmalschutz</b>	keine Eintragung

## **2.3 Beschreibung des Grundstücks**

<b>Grundstücksform</b>	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 42 m, in Ost-West-Richtung ca. 27 m. Die Grundstücksgröße beträgt 852 m <sup>2</sup> . Die Grundstücksform ist dem Lageplan zu entnehmen.
<b>Topographie, Untergrund</b>	Das Grundstück ist im bebauten Bereich eben, danach zur nördlichen Grundstücksgrenze hin abfallende Böschung. Der Höhenunterschied auf dem Grundstück beträgt ca. 2 m. Gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung liegt die ebene Teilfläche im Bereich der Bebauung bei ca. 430 m NHN. Der Grundwasserspiegel liegt einige wenige Meter unter der Oberfläche.
<b>Straße, Zufahrt</b>	Die ausgebaute und asphaltierte Zufahrt ist als Sackgasse ausgebildet und dient als Zufahrt für einige wenige südlich gelegene Anwesen. Es sind keine Gehwege vorhanden. Die Zufahrtsstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Leitungen für Wasserversorgung, Abwasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Das Wohnhausgrundstück ist wohl an sämtliche verfügbaren Versorgungsleitungen angeschlossen. Der Fernsehempfang erfolgt mit einer Satellitenanlage.
<b>Parkplätze</b>	Im Bereich des Hofraums sind einige Kfz-Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum gibt es kaum Abstellflächen.
<b>Nachbarschaft</b>	In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist keine störende Nachbarschaft feststellbar.
<b>werterhöhende/ wertmindernde Umstände</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege</li><li>- Lage in einer Splittersiedlung</li><li>- Lage in der Nähe einer Außenbereichssatzung</li><li>- Lage im Außenbereich</li></ul>

## 2.4 Bauliche Anlagen

<b>Baujahre</b>	ca. 1955	ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses und des Nebengebäudes
	ca. 1960	Errichtung der Garage
	1973	Anbau an das Wohnhaus
	2014	Sanierung: Erneuerung der Bodenbeläge, Erneuerung der Türblätter und -zargen, Erneuerung einiger Fenster, Einbau einer Scheitholzzentralheizung, teilweise Erneuerung der Wasserleitungen, teilweise Erneuerung der Elektroinstallation, Ertüchtigung des Kachelofens, Erneuerung der Sanitärräume, Aufbringung einer Feinputzschicht, Befestigung der Hoffläche
	ca. 2016	Errichtung des Carports und des Wintergartens
 <b>Historie/Nutzung</b>		Vermutlich ist das Wohnhaus seit der Errichtung bewohnt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist das Wohnhaus aktuell bewohnt.
 <b>Gebäudebauart</b>	Wohnhaus:	Massivbauweise, E+D, geringfügig unterkellert, Satteldach
	Garage:	Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, Pultdach
	Nebengebäude:	Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, Satteldach
	Wintergarten:	Holzbauweise, Pultdach
	Carport:	Holzbauweise, Pultdach

**Bauausführung  
und wesentliche  
Ausstattungs-  
merkmale gemäß  
Baubeschreibung**Wohnhaus:

Fundamente und Bodenplatte Beton;  
Kelleraußenwände bis 40 cm Beton bzw. Mauerwerk, Außenwände 24 cm und 30 cm Mauerwerk mit Verputz, ca. 6 cm Wärmedämmung an Nord- und Westfassade, im Eingangsbereich teilweise mit Holzverschalung, Innenwände wohl Mauerwerk mit Verputz bzw. Trockenbauweise;  
Betondecke über Kellergeschoss und über Erdgeschoss des Anbaus, sonst Holzbalkendecken;  
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, wohl mit Einschalung und Dämmung, Falzziegeldeckung, Kaminkehrerleiter, Dachflächenfenster;  
vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss halbgewendelte Beton-  
treppe, vom Erdgeschoss zum Obergeschoss halbgewendelte Holztreppe;  
Balkon über Betonplatte, Bodenfliesen, Holz-Metall-Geländer;  
in den Wohnräumen Fenster und Fenstertüren nach Aussage aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden an den Fenstern (Rollläden waren geschlossen, somit keine gesicherte Aussage zu Art und Zustand der Fenster möglich);  
Hauseingangstüre und -zarge in Kunststoff;  
5-stufiges Eingangspodest aus Beton mit Steinbelag, 4-stufiges Podest an der Fenstertür.

nach Angabe:

Innentüren mit Holzzargen und Holztürblättern, Bodenbeläge in den Wohnräumen mit Fliesen und Laminat, Wandbeläge mit Feinputz.

Garage:

Fundamente und Bodenplatte aus Beton;  
Außenwände 24 cm Mauerwerk mit Verputz;  
flaches Pultdach, Eindeckung mit Wellfaserzementplatten über Balkenlager, Untersicht mit Holzverkleidung;  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung;  
Metallschwingtor mit elektrischem Antrieb und Funksteuerung;  
Wände Verputz mit Anstrich;  
Boden Estrich;  
seitlich angebaute Überdachung in Holzbauweise mit Bitumen-  
eindeckung.

Nebengebäude:

Fundamente und Bodenplatte wohl Beton;  
Außenwände 24 cm Mauerwerk mit Verputz;  
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Falzziegel-  
deckung;  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzfenster;  
Holztüren und -zargen, teilweise mit Glasausschnitten, FH-  
Metalltür.

Wintergarten:

Fundamente unbekannt;  
Holzbauweise mit Verglasung und Kunststoffstegplatten;  
Pulldach, Eindeckung mit Bitumenschindeln;  
Holztüren mit Verglasung;  
Boden mit Betonplatten.

Carport:

Fundamente wohl Beton;  
Holzbauweise;  
flaches Pulldach, Eindeckung mit Profilblech über Balkenlager;  
Boden mit Betonsteinpflaster.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung können zur Bauausführung (z.B. Treppen, Fenster, Türen, Böden) keine detaillierten Angaben gemacht werden.

**Ausstattung**

Das Wohngebäude ist nach Aussage an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Beheizung der Räumlichkeiten und die Warmwasserversorgung erfolgen mit einer Scheitholzzentralheizung, diese ist im Nebengebäude untergebracht, zwei Solarpaneele zur Heizungsunterstützung, zusätzlich gibt es einen Kachelofen im Wohnzimmer und einen Holzherd in der Küche.

im Erdgeschoss WC mit Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss;

im Obergeschoss Bad mit Toilette, Dusche und Waschbecken;  
Markisen an der Nordfassade.

Im Eingangsbereich ist eine Sprechanlage samt Kamera installiert.

Die Garage, das Nebengebäude sowie der Carport sind an die Stromversorgung angeschlossen.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung können zur weiteren Ausstattung (z.B. Heizung, Sanitär, Elektrostandard) keine detaillierten Angaben gemacht werden.

**Raumaufteilung**Wohnhaus:

KG: Kellerraum

EG: Flur, WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

OG: Flur, Bad, 3 Wohn-Schlafräume, Balkon

DG: Dachraum

Garage:

1 Stellplatz

Nebengebäude:

Die Raumaufteilung ist nicht bekannt.

Wintergarten:

1 Aufenthaltsraum

Carport:

2 Stellplätze

**Dächer**

Zum Zustand bzw. Undichtigkeiten sämtlicher Dächer kann keine Aussage getroffen werden. Nach Aussage Schädlingsbefall am Dachstuhl des Wohnhauses und undichte Eindeckung der Garage.

**Außenanlagen**

Im Bereich der Zufahrt Einfriedung mit Metallgitterzaun zwischen Metall- und Betonsäulen auf Betonbord, sonstige Einfriedung mit Maschendrahtzaun zwischen Betonsäulen auf Betonbord. Der Zugangsbereich ist mit Beton- und Steinplatten ausgelegt, die Zufahrt ist mit Betonsteinpflaster befestigt, sonstige Wegeführung mit Beton- und Steinplatten. Die gärtnerischen Anlagen bestehen im Wesentlichen aus Wiesenflächen, Pflanzbeeten, Hecken, Ziersträuchern und Obstbäumen.

Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich eine Gartenhütte sowie überdachte Holzlegen.

**Gebäudezustand,  
erforderliche  
Reparaturen,  
Mängel**

Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden festgestellt:

- die Gebäudehülle des Wohnhauses entspricht bei Weitem nicht mehr den aktuellen Wärmedämmstandards
- im Sockelbereich der Gebäude sind teilweise Anzeichen aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit erkennbar
- Renovierungsanstriche außen erforderlich
- Putzschäden am nördlichen Treppenpodest
- nach Angabe versotteter Kamin am Wohnhaus
- Markisen mit beschädigtem Stoff
- Kachelofen mit erneuertem Heizeinsatz
- die verbauten Wellfaserzementplatten sind eventuell asbesthaltig
- außer für den Anbau des Wohnhauses konnten keinerlei Baugenehmigungen festgestellt werden, die Genehmigungsfähigkeit einiger Bauteile ist wohl fragwürdig
- im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils ein gefangener Raum
- die Außenanlagen und die gärtnerischen Anlagen machen einen einfachen, durchschnittlich gepflegten Zustand

**Gesamtbeurteilung**

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel sowie der bereits durchgeführten Renovierungen und Erneuerungen machen die Gebäude einen den jeweiligen Baujahren und der Nutzung entsprechenden durchschnittlichen Gesamteindruck.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung können zum Gebäudezustand, zu erforderlichen Reparaturen und zu vorhandenen Mängel (z.B. Mauerwerks- und Putzrisse, Zustand der Fenster/Türen/Böden, Sanitär- und Elektroausstattung) keine detaillierten Angaben gemacht werden. Für die weitere Wertberechnungen muss unterstellt werden, dass die Gebäude dem äußeren Eindruck nach eine altersgemäße durchschnittliche Ausstattung und Abnutzung vorweisen.

## **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 Holzerstörer 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 ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäuden, Hofraum und Garten. Solche Liegenschaften werden regelmäßig nach dem Sachwertverfahren bewertet, eine Wertfindung über das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren ist nicht zielführend. Das Sachwertverfahren nach § 35 ImmoWertV 2021 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und besondere Bauteile, besondere Betriebseinrichtungen und Einbauten sowie Außenanlagen) ermittelt. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Aus Plausibilitätsgründen könnte zusätzlich eine Ertragswertberechnung nach § 27 ImmoWertV 2021 durchgeführt werden. Erwartungsgemäß wird der Ertragswert niedriger sein als der Sachwert, dies trifft bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig zu und verdeutlicht die geringe Rendite solcher Objekte. Eine Ertragswertberechnung scheidet somit aus.

Ebenso nicht sachgerecht wäre eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV 2021. Lediglich der Grundstückswert wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Soweit möglich, werden dennoch einzelne Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses mitbetrachtet.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts wird somit das Sachwertverfahren herangezogen.

## **3.2 Vorläufige Sachwerte**

### **3.2.1 Grundstück**

#### **Bodenwertermittlung**

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Nach § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### **Bodenrichtwert Definition**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszuschnitt (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting wurden zum Stichtag grundsätzlich mit Erschließungskosten, also erschließungsbeitragsfrei, und altlastenfrei ausgewiesen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

#### **vorläufiger Bodenwerte**

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in einem als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Bereich. Hierfür sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag keine Bodenrichtwerte ermittelt. Laut Gutachterausschuss betragen die Bodenwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen rd. 50 % vom Bodenrichtwert der nächstgelegenen Misch- bzw. Dorfgebiete oder vergleichbar genutzter Gebiete. Die Bodenrichtwertliste vom Stand 01.01.2024 gibt den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für die dem Bewertungsobjekt nächstgelegene Richtwertzone 3018 "Burgkirchen a.d.Alz - Hirten" mit 240,- €/m<sup>2</sup> an. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss zeigen eine zum Stichtag unbedeutende Preisent-

wicklung. Somit ergibt sich für die zu bewertende Fläche (bebaute Fläche samt Umgriff) ein vorläufiger Bodenwert von:  
 $240,- \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 120,- \text{ €/m}^2$

**Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale**

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit sonstigen Grundstücken im Außenbereich weist das Bewertungsgrundstück aufgrund der Lage in einer Splittersiedlung sowie der Lage in der Nähe einer Außenbereichssatzung überdurchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit erforderlich. Aufgrund der genannten Qualitätsmerkmale sowie im Hinblick auf den Bodenrichtwert der Außenbereichssatzung in Höhe von  $170,- \text{ €/m}^2$  wird hier eine Anpassung um 20 % geschätzt.

**angepasster Bodenwert**

$$120,- \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 24,- \text{ €/m}^2$$
$$120,- \text{ €/m}^2 + 24,- \text{ €/m}^2 = 144,- \text{ €/m}^2$$

**Erschließungskosten**

Die Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten bereits angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Für die bebaute Fläche samt Umgriff sind aufgrund des Baujahrs die vom Gutachterausschuss angesetzten pauschalen Erschließungskosten plausibel, die im Bodenrichtwert inkludierten Erschließungskosten sind nicht zu korrigieren.

**Abschlag**

Abschläge aufgrund im Grundbuch in Abt. II eingetragener Lasten und Beschränkungen sind nicht zu berücksichtigen.

**Bodenwert**

$$852 \text{ m}^2 \times 144,- \text{ €/m}^2 = 122.688,- \text{ €}$$

Somit ergibt sich ein aktueller Grundstückswert in Höhe von rd. 122.700,- €.

### **3.2.2 Wohnhaus**

**Baujahr**

ursprünglich ca. 1955,  
Anbau 1973,  
Sanierung 2014

**Normalherstellungskosten NHK 2010**

Laut § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.

**Kostenkennwerte**

Laut NHK 2010 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 1.21 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 790,- €/m<sup>2</sup> BGF bis 1.515,- €/m<sup>2</sup> BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup> BGF). Nachfolgend werden nach sachverständiger Würdigung den angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet und mit den vorgegebenen Wägungsanteilen die anteiligen Kostenkennwerte ermittelt. Die Summe aller anteiligen Kostenkennwerte ergibt den vorläufigen Kostenkennwert des Gebäudes. Die Standardmerkmale beziehen sich auf den Ausbauzustand zum Qualitätsstichtag:

	Standardstufe					Wägungs- anteil [%]	anteiliger Kosten- kennwert [€/m <sup>2</sup> BGF]
	[€/m <sup>2</sup> BGF]						
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	201
Dach		1,0				15	131
Fenster und Außentüren			1,0			11	111
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	103
Deckenkonstr. u. Treppen		0,5	0,5			11	103
Fußböden		0,5	0,5			5	47
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	90
Heizung			1,0			9	90
sonstige techn. Ausstattung		0,5	0,5			6	56
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.21 [€/m <sup>2</sup> BGF]	790	875	1.005	1.215	1.515		932
vorläufiger Kostenkennwert							

**Korrekturfaktor**

Laut ImmoWertV 2021 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

**Baukostenindex**

Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im November 2024 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 184,7 festgesetzt:

$$932,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,847 = 1.721,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,}$$

rd. 1.721,- €/m<sup>2</sup> BGF

**Bruttogrundfläche**

EG:	4,00 × 9,21 + 4,47 × 11,37	=	87,66 m <sup>2</sup>
OG:	4,00 × 9,21 + 4,47 × 11,37	=	87,66 m <sup>2</sup>
gesamt:			<u>175,32 m<sup>2</sup></u>

rd. 175 m<sup>2</sup>

- Neuherstellungskosten** Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:  
 $1.721,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 175 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 301.175,- \text{ €}$ ,  
rd. 301.200,- €  
Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 301.200,- €.
- Zuschlag** Die Neuherstellungskosten für die vorhandenen, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile, wie z.B. Teilunterkellerung, Balkon und Dachspitz, werden geschätzt auf rd. 25.000,- €.
- Abschlag** Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.
- korrigierte Neuherstellungskosten** In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für das Wohnhaus:  
 $301.200,- \text{ €} + 25.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 326.200,- \text{ €}$
- Regionalfaktor** Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.
- Gesamtnutzungsdauer** Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.
- Restnutzungsdauer** Im Zuge der Sanierung wurde das Wohnhaus qualitativ aufgewertet. Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahrs und des Baujahrs des Anbaus wird bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer das fiktive Baujahr auf ca. 1975 geschätzt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von  $2025 - 1975 = 50$  Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND):

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 50 = 30 \text{ Jahre}$$

**Alterswertminderungsfaktor**

Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:

$$30 / 80 = 0,375$$

**vorläufiger Sachwert**

vorläufiger Sachwert Wohnhaus =  
durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x  
Alterswertminderungsfaktor =  
 $326.200,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,375 = 122.325,- \text{ €}$ ,  
rd. 122.300,- €

### 3.2.3 Garage

**Baujahr**

ca. 1960

**Normalherstellungskosten NHK 2010**

Laut § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.

**Kostenkennwerte** Laut NHK 2010 wird für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen des entsprechenden Gebäudetyps 14.1 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 245,- €/m<sup>2</sup> BGF bis 780,- €/m<sup>2</sup> BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 12 % angegeben. Für die Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) wird ein Kostenkennwert von 485,- €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup> BGF).

**Korrekturfaktor** Laut NHK 2010 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

**Baukostenindex** Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im November 2024 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 184,7 festgesetzt:  
 $485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,847 = 895,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ ,  
 rd. 896,- €/m<sup>2</sup> BGF

<b>Bruttogrundfläche</b>	Erdgeschoss:	5,50 x 3,52	=	19,36 m <sup>2</sup>
	BGF gesamt:			19,36 m <sup>2</sup> rd. 19 m <sup>2</sup>

**durchschnittliche Herstellungskosten** Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:  
 $896,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 19 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 17.024,- \text{ €}$ , rd. 17.000,- €.  
 Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 17.000,- €.

**Zuschlag** Die Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile, wie z.B. das Fenster und der funkgesteuerte Elektroantrieb des Garagentors, werden geschätzt auf rd. 2.000,- €.

<b>Abschlag</b>	Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.
<b>korrigierte Neuherstellungskosten</b>	In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für die Garage: $17.000,- \text{ €} + 2.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 19.000,- \text{ €}$
<b>Regionalfaktor</b>	Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Garagen 60 Jahre.
<b>Restnutzungsdauer</b>	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von $2025 - 1960 = 65$ Jahren ist die angenommene Nutzungsdauer bereits überschritten.
<b>vorläufiger Sachwert/ Restwert</b>	Aufgrund der unter Umständen zwar möglichen, allerdings zeitlich sehr begrenzten Möglichkeit der Weiternutzung wird ein Restwert in Höhe von 10 % der korrigierten Neuherstellungskosten geschätzt: $19.000,- \text{ €} \times 0,10 = 1.900,- \text{ €}$

### 3.2.4 Nebengebäude

**Baujahr**

ca. 1955

**Normalherstellungskosten NHK 2010**

Laut § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.

**Kostenkennwerte**

Derartige Nebengebäude sind in der NHK 2010 nicht aufgeführt, aufgrund der Ausführung und des Standards ist ein solches Nebengebäude am ehesten mit einem Garagengebäude vergleichbar. Laut NHK 2010 wird für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen des entsprechenden Gebäudetyps 14.1 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 245,- €/m<sup>2</sup> BGF bis 780,- €/m<sup>2</sup> BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 12 % angegeben. Für die Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) wird ein Kostenkennwert von 485,- €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup> BGF).

**Korrekturfaktor**

Laut NHK 2010 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

**Baukostenindex**

Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im November 2024 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 184,7 festgesetzt:

$$485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,847 = 895,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,} \\ \text{rd. } 896,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

<b>Bruttogrundfläche</b>	Erdgeschoss: 7,90 x 4,00	=	31,60 m <sup>2</sup>
	BGF gesamt:		31,60 m <sup>2</sup> rd. 32 m <sup>2</sup>

**durchschnittliche Herstellungskosten**

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:

$$896,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 32 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 28.672,- \text{ €}, \text{ rd. } 28.700,- \text{ €}.$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 28.700,- €.

**Zuschlag**

Die Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile, wie z.B. die zusätzlichen Türen und Fenster sowie das Satteldach, werden geschätzt auf rd. 10.000,- €.

**Abschlag**

Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

**korrigierte Neuherstellungskosten**

In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für das Nebengebäude:

$$28.700,- \text{ €} + 10.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 38.700,- \text{ €}$$

**Regionalfaktor**

Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.

**Gesamtnutzungsdauer**

Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Garagen 60 Jahre.

**Restnutzungsdauer**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von 2025 - 1955 = 70 Jahren ist die angenommene Nutzungsdauer bereits überschritten. Aufgrund der baulichen

Verbindung mit dem Wohnhaus und auch wegen der gegenseitigen Abhängigkeit (z.B. ist die Heizzentrale im Nebengebäude eingebaut) wird die Gesamtnutzungsdauer dem Wohnhaus angeglichen, es ergibt sich daraus eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

**Alterswertminderungsfaktor**

Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:

$$30 / 80 = 0,375$$

**vorläufiger Sachwert**

vorläufiger Sachwert Nebengebäude =  
durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x  
Alterswertminderungsfaktor =  
38.700,- € x 1,0 x 0,375 = 14.512,50 €,  
rd. 14.500,- €

**3.2.5 Wintergarten****Zeitwert**

Aufgrund des Alters, des sehr einfachen Baustandards und des nicht mängelfreien Zustands wird der Zeitwert für den Wintergarten auf rd. 4.000,- € geschätzt.

**3.2.6 Carport****Zeitwert**

Aufgrund des unklaren Alters (nach Angabe wurde der Carport gebraucht gekauft), des einfachen Baustandards und des nicht mängelfreien Zustands wird der Zeitwert für den Carport auf rd. 3.000,- € geschätzt.

### 3.2.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

#### **Zeitwert der Außenanlagen**

Der Zeitwert für die Leitungsführungen, die Einfriedungen, die gärtnerischen Anlagen, die Hofbefestigung und die sonstigen Wegeführungen auf dem Grundstück wird aufgrund des Standards und des Zustands erfahrungsgemäß mit einem pauschalen Ansatz von rd. 20,- €/m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche geschätzt:

$$(852 \text{ m}^2 - 88 \text{ m}^2 - 19 \text{ m}^2 - 54 \text{ m}^2) \times 20,- \text{ €/m}^2 = 691 \text{ m}^2 \times 20,- \text{ €/m}^2 = 13.820,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 13.800,- \text{ €}$$

Für die Gartenhütte sowie die überdachten Holzlegen wird aufgrund des Alters, des Baustandards und des Zustands der Zeitwert auf rd. 5.000,- € geschätzt.

Somit ergibt sich für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ein Zeitwert in Höhe von:

$$13.800,- \text{ €} + 5.000,- \text{ €} = 18.800,- \text{ €}$$

### 3.2.8 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

<b>Sachwert</b>	Bodenwert:	122.700,- €
	Wohnhaus:	122.300,- €
	Garage:	1.900,- €
	Nebengebäude:	14.500,- €
	Wintergarten:	4.000,- €
	Carport	3.000,- €
	Außenanlagen und sonstige Anlagen:	18.800,- €
		<u>287.200,- €</u>

Der Grundstückssachwert ohne objektspezifische Merkmale ergibt sich aus den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert und errechnet sich auf rd. 287.200,- €. Er ist noch unbeeinflusst von objektspezifischen Merkmalen.

### 3.3 Marktanpassung

#### **Marktanpassung/ Sachwertfaktor**

Der Grundstückssachwert entspricht nicht immer dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation. Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite sind von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppen für das zu bewertende Objekt in Frage kommen und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen. Das nach dem Sachwertverfahren errechnete Ergebnis ist zunächst durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten Grundstückssachwert zu korrigieren. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden zum Bewertungsstichtag folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

- Durchschnitt über alle Verkäufe:	1,09
- Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert:	
275.000,- €	1,22
300.000,- €	1,20
Interpolation:	
$(1,20 - 1,22) / (300.000 - 275.000) \times$	
$(287.200 - 275.000) + 1,22 = 1,21$	
287.200,- € interpoliert	1,21

Nach Würdigung dieser Werte wird nach sachverständigem Ermessen der hier anzuwendende Sachwertfaktor über den Mittelwert ermittelt:

$$(1,09 + 1,21) / 2 = 1,15$$

Die vorliegenden Sachwertfaktoren 2024 wurden auf Basis der Kaufpreissammlung 2022/2023 ermittelt. In Kenntnis der Kaufpreissammlung 2023 bis zum aktuellen Bewertungsstichtag wird keine davon abweichende Marktanpassung geschätzt.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors von 1,15 beträgt der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen somit:

$$287.200,- \text{ €} \times 1,15 = 330.280,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 330.300,- \text{ €}$$

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### **BoG**

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 und Gestaltung durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

#### **Renovierungsstau/ Reparaturen**

Aufgrund des beschriebenen Gebäudezustands, der Schäden sowie der kurzfristig erforderlichen Reparaturen wird eine Wertminderung geschätzt. Diese ist in Relation zu einem vergleichbaren Gebäude in einem durchschnittlichen baulichen Zustand zu sehen und entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern einer geschätzten, durch stellenweise unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen Werteinbuße. Dieser Abschlag wird geschätzt auf rd. 25.000,- €. Die Defizite der Gebäudeausstattung wurden bereits bei der Ermittlung der Standardstufen entsprechend gewürdigt. Nachdem die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, kann dieser Abschlag für die nur sehr vorsichtig mögliche Einschätzung des tatsächlichen Innenzustands lediglich als grobe Schätzung angesehen werden.

#### **Überbauung**

Eine Überbauung konnte nicht festgestellt werden.

#### **BoG Summe**

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 25.000,- €.

### **3.5 marktangepasster Sachwert**

#### **Marktanpassung**

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist beim marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen:

$$330.300,- \text{ €} - 25.000,- \text{ €} = 305.300,- \text{ €}$$

Der marktangepasste Sachwert mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt somit rd. 305.300,- €.

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

Im Grundbuch von Neukirchen a.d.Alz Blatt 501 sind 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:                   gelöscht

Abt. II lfd-Nr. 2:                   gelöscht

Abt. II lfd-Nr. 3:                   Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht zu bewerten.

## 5. Verkehrswert

### **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.

### **Abschlag**

Dem Sachverständigen wurde keine Gelegenheit zur Innenbesichtigung der Gebäude eingeräumt. Es konnte lediglich eine Besichtigung von außen durchgeführt werden. In Absprache mit dem Amtsgericht Mühldorf a.Inn wurde die Wertermittlung nach dem äußeren Augenschein durchgeführt. Aufgrund dieser Tatsache kann der Wert nur unter Annahme eines üblichen Rohbau-, 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 aufstehende Bebauung wird somit ein Abschlag in Höhe von 20 % des ermittelten vorläufigen Sachwerts der Gebäude geschätzt:

$$(122.300,- € + 1.900,- € + 14.500,- € + 4.000,- € + 3.000,- €) \times 0,20 = 145.700,- € \times 0,20 = 29.140,- €, \quad \text{rd. } 29.100,- €$$

Durch die Berücksichtigung dieses Sicherheitsabschlags ergibt sich folgender Verkehrswert:

$$305.300,- € - 29.100,- € = 276.200,- €, \quad \text{rd. } 276.000,- €$$

**Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84508 Burgkirchen a.d.Alz, Rehdorf 15, Flst. 967/6 Gmkg. Neukirchen a.d.Alz (Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden, Hofraum und Garten) aktuell geschätzt auf rd.:

**276.000,- €**

(in Worten: Zweihundertsechundsiebzigtausend 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, 13.04.2025

.....  
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 .....	36
Anlage 2: Eingabeplan .....	37
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss .....	38
Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss .....	39
Anlage 5: Grundriss Obergeschoss .....	40
Anlage 6: Schnitt .....	41
Anlage 7: Fotos vom Bewertungsobjekt .....	42
Anlage 8: Karten .....	45

**Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche**

nach vorliegenden unmaßstäblichen Plänen

Erdgeschoss:	Flur	4,30 x 1,50	=	6,45 m <sup>2</sup>
	WC	2,20 x 2,00	=	4,40 m <sup>2</sup>
	Küche	4,00 x 3,25	=	13,00 m <sup>2</sup>
	Schlafen	4,00 x 4,50 - 0,40 x 0,40	=	17,84 m <sup>2</sup>
	Wohnen	6,70 x 4,20	=	28,14 m <sup>2</sup>
	Wintergarten	4,50 x 2,50 x 1/2	=	5,63 m <sup>2</sup>
				<u>75,46 m<sup>2</sup></u>

Obergeschoss:	Flur	4,30 x 1,50	=	6,45 m <sup>2</sup>
	Bad	2,20 x 2,00 - 2,20 x 1,30 x 1/2	=	2,97 m <sup>2</sup>
	Wohn-Schlaf	3,90 x 3,60 - 3,90 x 1,30 x 1/2	=	11,51 m <sup>2</sup>
	Wohn-Schlaf	3,90 x 4,00 - 0,40 x 0,40 - 3,90 x 1,30 x 1/2	=	12,91 m <sup>2</sup>
	Wohn-Schlaf	6,80 x 4,00 - 6,80 x 1,30 x 1/2	=	22,78 m <sup>2</sup>
	Balkon	2,20 x 3,00 x 1/2	=	3,30 m <sup>2</sup>
				<u>59,92 m<sup>2</sup></u>

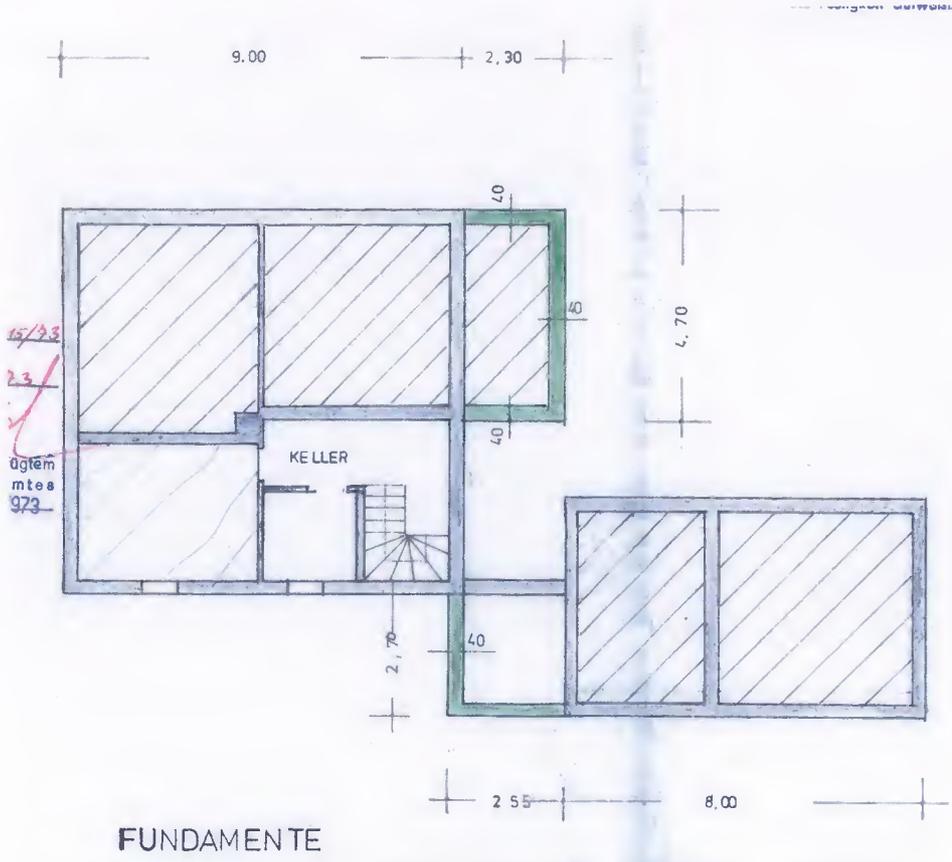
Erdgeschoss	75,46 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	59,92 m <sup>2</sup>
	<u>135,38 m<sup>2</sup></u>
3 % Putzabzug:	- 4,06 m <sup>2</sup>
	<u>131,32 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche rd. 131 m<sup>2</sup>

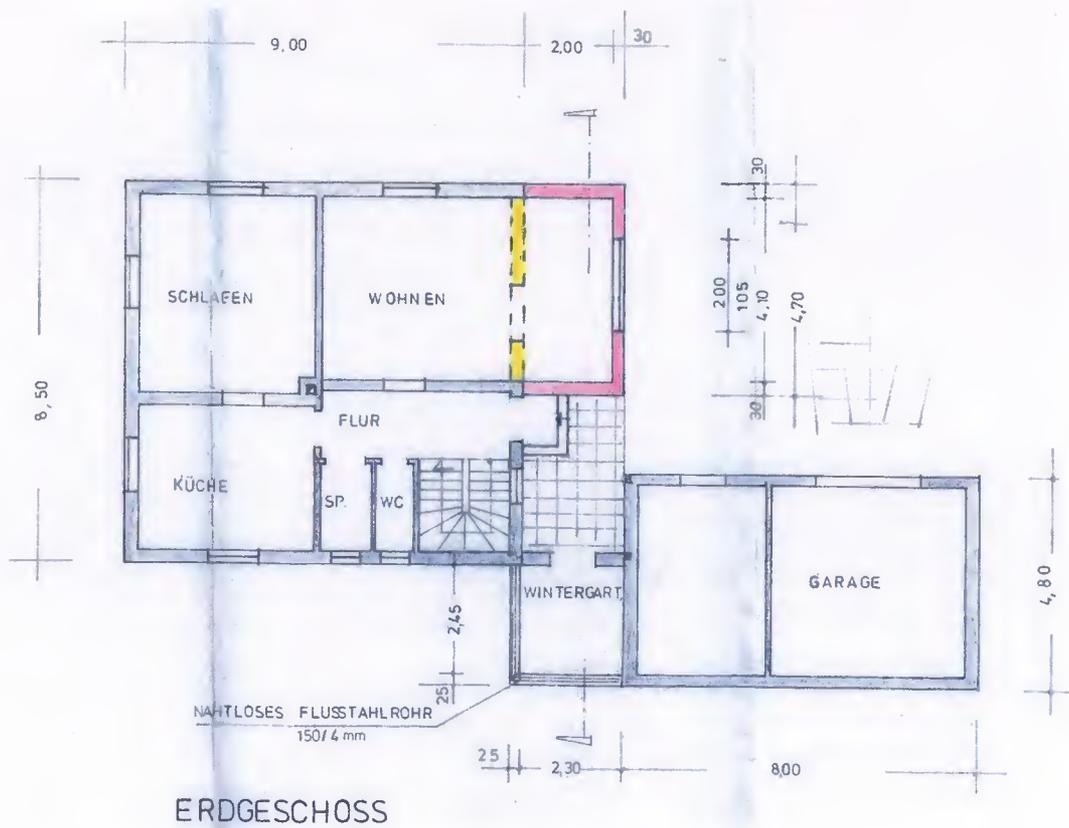
Die Wohnflächenberechnung kann aufgrund des vorliegenden nicht vollständig bemaßten Plans nicht als exakt angesehen werden.



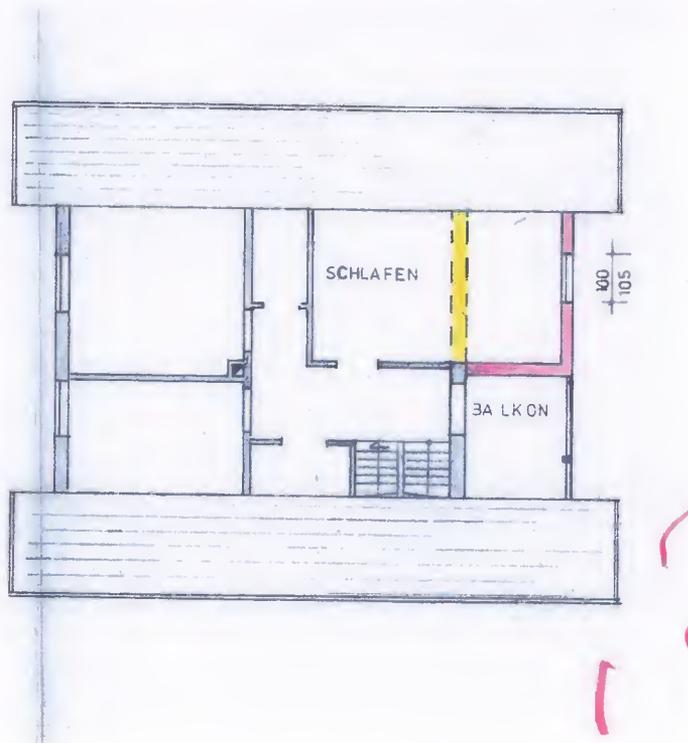
**Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss**



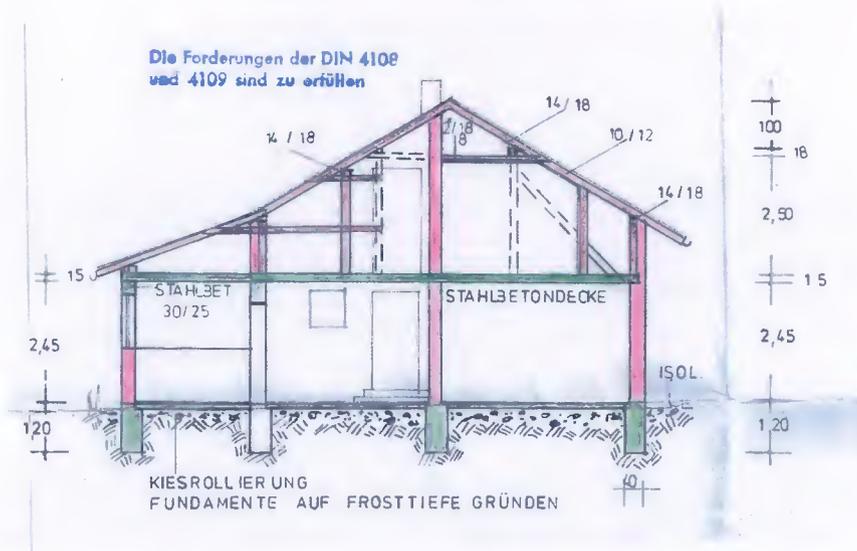
**Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss**



**Anlage 5: Grundriss Obergeschoss**



**Anlage 6: Schnitt**



**Anlage 7: Fotos vom Bewertungsobjekt**



Garage, Nebengebäude, Wohnhaus und Carport von Osten



BaylkaBau

J. KOH,



Wohnhaus und Carport von Norden



Wohnhaus von Nordwesten

RECHTS



BaylkaBau

WIR-BAU KÖRPER



Wintergarten von Westen

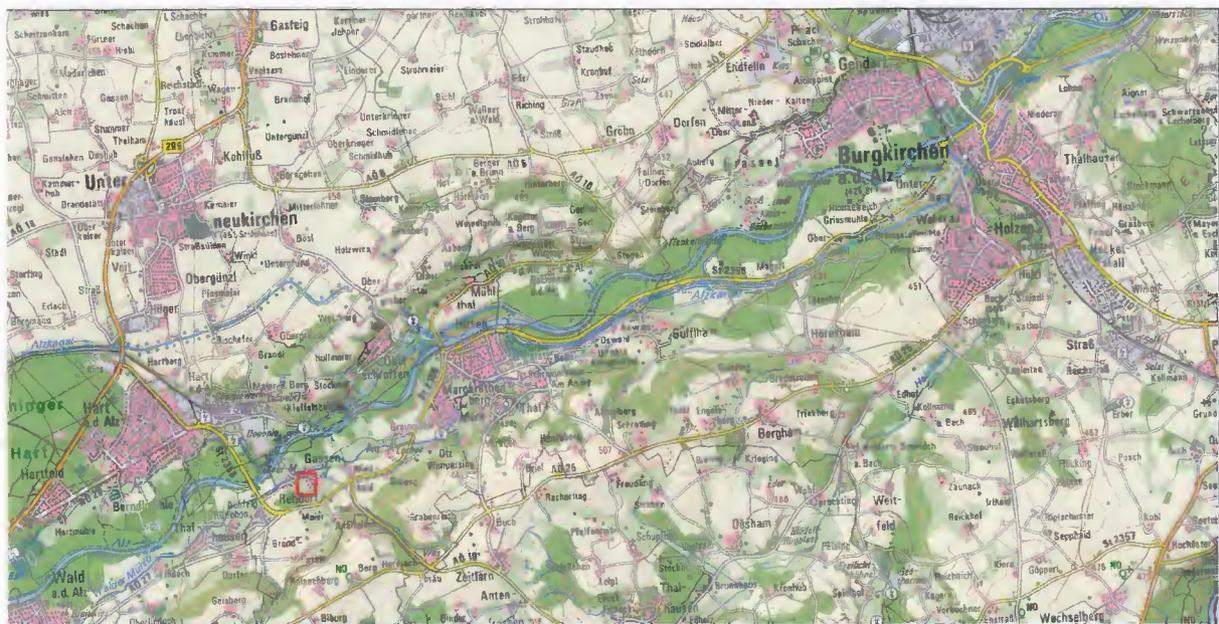
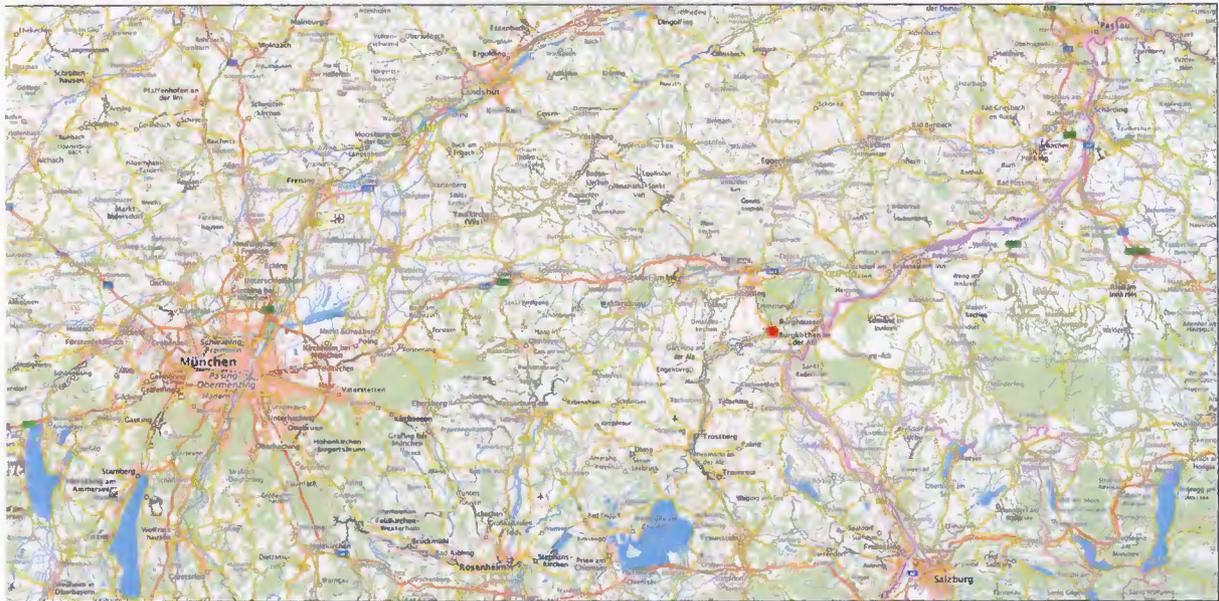


Wintergarten, Nebengebäude und Gartenhütte von Südwesten



Holzlegen und Gartenhütte von Norden

**Anlage 8: Karten**

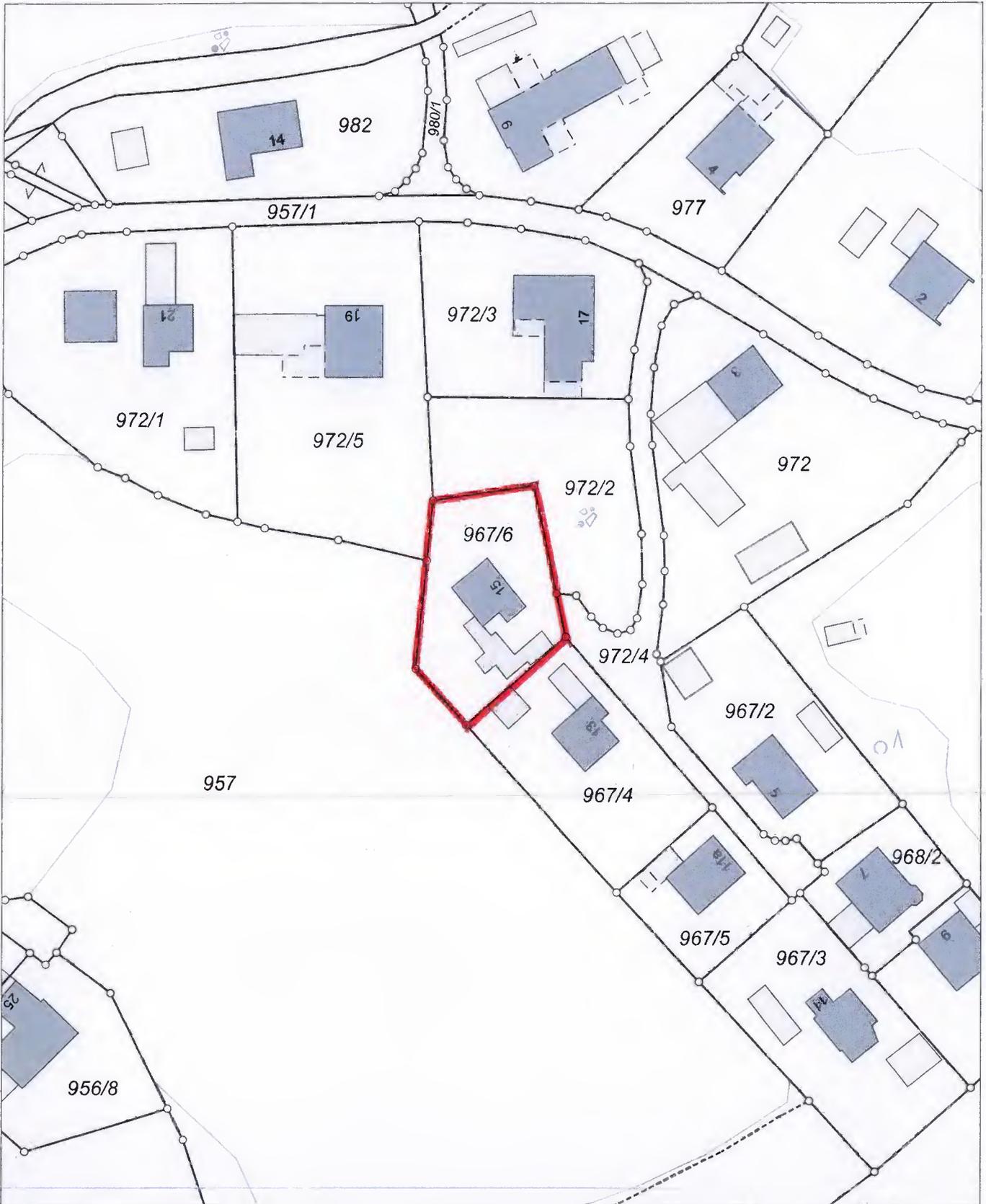




Erstellt am 30.01.2025

Flurstück: 967/6  
Gemarkung: Neukirchen a.d. Alz

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



5338245

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



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

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000 mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 30.01.2025

Flurstück: 967/6  
Gemarkung: Neukirchen a.d. Alz

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



5338465

32 770609

32 770429

5338245

Maßstab 1:1000



Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 30.08.2024