

HERBERT RIES

Dipl.-Ing.(FH)

Mitglied des Gutachterausschusses Altötting

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Fischervorstadt 4

84524 Neuötting

Tel. 08671-3391

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: **84524 Neuötting**
 Emmertinger Straße 14

**ehemaliges Forstdienstgebäude (Wohnhaus),
Nebengebäude mit Garagen,
Hofraum und Garten**

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

Aktenzeichen: K 22/22

wegen Zwangsversteigerung

pdf-Ausfertigung

verringerte Druckqualität

Urheberschutz

Die in 5 Ausfertigungen erstellten gestempelten und unterschriebenen Printfassungen
enthalten jeweils 46 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	3
2.	Wertrelevante Merkmale	
2.1	Lage	6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3	Beschreibung des Grundstücks	9
2.4	Bauliche Anlagen	10
2.5	Sonstiges	14
3.	Wertermittlung	
3.1	Verfahrenswahl	15
3.2	Vorläufige Sachwerte	16
3.2.1	Grundstück	16
3.2.2	Wohnhaus	18
3.2.3	Nebengebäude mit Garagen	21
3.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
3.2.5	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte	24
3.3	Marktanpassung	24
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
3.5	marktangepasster Sachwert	26
4.	Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen	27
5.	Verkehrswert	28
6.	Verzeichnis der Anlagen	29

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 22/22 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsobjekt Zu bewerten ist das Grundstück in 84524 Neuötting, Emmertinger Straße 14 (ehemaliges Forstdienstgebäude, wird im Weiteren als Wohnhaus bezeichnet, mit Nebengebäude, Hofraum, Garten).

Grundbuchrechtliche Angaben

Erste Abteilung:

- Amtsgericht Altötting
- Grundbuch von Alzgern
- Blatt 768
- Gemarkung Alzgern
- Flurstück 23/1
- Lage: Emmertinger Straße 14
- Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 1.000 m²

Zweite Abteilung:

- lfd-Nr. 1: gelöscht
- lfd-Nr. 2: gelöscht
- lfd-Nr. 3: gelöscht
- lfd-Nr. 4: gelöscht
- lfd-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 22/22)

Auftrag Mit Beschluss vom 26.01.2023 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 22/22 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.

Kontaktaufnahme Nach den üblichen Schreiben an die Parteien konnte ein Termin für eine Ortsbesichtigung festgelegt werden.

Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 19.04.2023 statt. Hierbei konnten bis auf den Geräteraum der Garage sämtliche Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden. Das Gebäude ist vom Stromanschluss abgetrennt, das Kellergeschoss konnte bei der Besichtigung nur mit Hilfe einer Taschenlampe notdürftig ausgeleuchtet werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Bei der Ortsbesichtigung waren ein Bewohner und ein Mitarbeiter des nachbarschaftlichen Anwesens vor Ort.
Abschluss der Recherche	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 18.06.2023 abgeschlossen.
Qualitätsstichtag	Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Altötting vom 06.12.2022- Eingabeplan „Neubau eines Forstdienstgebäudes“ von 1967 Grundrisse, Ansichten, Schnitte; M 1:100- Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung- Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung- Stadtplan und Übersichtskarte von Neuötting- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2022- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses- Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting- Bebauungsplan Nr. 22 "Emmertinger Straße" 1. Änderung der Stadt Neuötting- Ortsbesichtigung mit den dabei gemachten Feststellungen und Fotos- einschlägige Fachliteratur- Statistische Berichte / Preisindizes für Bauwerke des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung
Angaben	Sämtliche Angaben in diesem Gutachten beruhen auf den vorhandenen Unterlagen sowie auf den vom Sachverständigen erhobenen Recherchen.

- Rechtliche Grundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen in den jeweils aktuellen Fassungen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
- u.a. verw. Literatur**
- Holzner, Renner
Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen
25. Auflage
Isernhagen, 2005
 - Sommer, Kröll
Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
München, 2005
 - Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage
Köln, 2020
 - Sandner, Weber
Lexikon der Immobilienwertermittlung
2. Auflage
Köln, 2007
 - Kleiber, Tillmann
Grundstückswertermittlung
1. Auflage
Köln, 2007
 - Püschel, Harreiter
Handbuch zu Grundbuch und Liegenschaftskataster
Stuttgart, 2008
 - Hildebrandt
Grundstückswertermittlung
4. Auflage
Stuttgart, 2001
 - Olesen, Günter
Bauleistungen und Baupreise für schlüsselfertige
Wohnhausbauten
3. Auflage
Berlin, 2003

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Alzgern, östlich der Stadt Neuötting (ca. 8.900 Einwohner), im zentralen Bereich des Landkreises Altötting.

Mikrolage / Charakter der Ortsgegend

Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand der Bebauung des Ortsteils Alzgern. Nördlich befindet sich eine Fischzuchtanlage, östlich befinden sich Gebäude einer Ordensgemeinschaft, südlich unbebaute Freizeitflächen mit anschließenden sehr weitläufigen forstwirtschaftlichen Flächen, westlich forstwirtschaftliche Flächen.

Entfernungen

- Stadtplatz mit Rathaus: ca. 6 km
- Bushaltestelle an der Kirche: ca. 400 m
- Bahnhof Eisenfelden: ca. 8 km
Bahnlinie Simbach a.Inn - Mühldorf a.Inn
- Bahnhof Altötting: ca. 8 km
Bahnlinie Burghausen - Mühldorf a.Inn
- Anbindung zur Bundesstraße B 299
(Altenmarkt - Landshut): ca. 9 km
- Anbindung zur Bundesstraße B 588
(Winhöring - Eggenfelden): ca. 8 km
- Anbindung zur Autobahn A 94 (München - Passau) in Alzgern:
ca. 1,5 km
hier nur Auffahrt nach Passau und Abfahrt von Passau möglich
- vollwertige Anbindung zur Autobahn A 94 in Neuötting:
ca. 8 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 7 km
- Landeshauptstadt München: ca. 99 km

Infrastruktur	Die Stadt Neuötting bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Grund- und Mittelschule, Förderschulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Seniorenheime sind vorhanden, die unmittelbar angrenzende Kreisstadt Altötting bietet Kreisklinikum, Realschulen, Gymnasien, Berufsschulen und sonstige weiterführende Schulen. Für die Freizeitbeschäftigung stehen ein Freibad, ein Hallenbad und sonstige Sportmöglichkeiten zur Verfügung.
Immissionen	Durch die Lage neben einer Fischzuchtanlage sind Immissionen (Geruchs- und Lärmbelästigung) feststellbar.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzung	Die Gebäude wurden ursprünglich durch die Forstverwaltung genutzt. Ab ca. 1991 wurden die Gebäude von der benachbarten damaligen Hotelberufsfachschule wohl als Seminarräume genutzt. Seit ca. 2001 ist das Hauptgebäude ungenutzt, das Nebengebäude wird zum Teil von Nachbarn genutzt.
Baurecht	<p>Das Flst. 23/1 Gmkg. Alzgern liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting in einem als "Sondergebiet" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 22 "Emmertinger Straße" 1. Änderung in einem Sondergebiet Noviziat. Laut Bebauungsplan sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig für:</p> <ul style="list-style-type: none">- Noviziat der Ordensgemeinschaft (Klösterliche Ausbildungs- und Wohnstätte für junge Männer),- Wohnstätte für die Ausbilder des Noviziates,- Begegnungsstätte der Ordensleute,- Bildungs- und Tagungsstätte für Erwachsene,- Tagungs- und Bildungshaus für Jugendliche,- sowie dazugehörige Küchen, Speiseräume, Sanitär- und Aufenthaltsräume für die o.g. Nutzungsarten,- darüber hinaus ist auf der bisher unbebauten Grundstücksfläche der Flst. 23/3 und 23/4 auch ein Bolzplatz für die Novizen in einer Größe von max. 60 x 40 m zulässig.

Straßenlandabtretungen	Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.
Erschließung	Die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand sind bezahlt.
Baulasten	Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine derartigen Baulasten vorhanden sind.
Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch	Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind im Grundbuch in Abteilung II keine Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 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.
Rechte	keine Rechte eingetragen
Überbau	Eine Grenzüberbauung mit Gebäuden ist nicht erkennbar.
Denkmalschutz	keine Eintragung

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksform	Das Grundstück hat einen regelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt, die Grundstückslänge beträgt zwischen ca. 38 m und 43m, die Breite zwischen ca. 23 m und 27 m. Die Grundstücksform und -abmessungen sind dem Lageplan zu entnehmen.
Topographie, Untergrund	Das Grundstück ist eben, es stehen tragfähige Böden an. Die mittlere Höhe beträgt gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung ca. 381 m NHN. Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Hangkante zu einer ca. 7 m abfallenden Böschung, entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Hangkante zu einer bis ca. 3 m abfallenden Böschung. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 10 m unter Gelände.
Straße, Zufahrt	Das Bewertungsgrundstück ist von der öffentlichen Straße aus nicht erreichbar. Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von Süden über die Flst. 22 und 22/3. Diese Zuwegung ist grundbuchrechtlich nicht gesichert.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die zentrale Wasserversorgung, an Strom und Telefon angeschlossen, die Abwasserentsorgung erfolgt über eine 3-Kammer-Ausfallgrube mit 4 m ³ Nutzinhalt.
Parkplätze	Im Hofbereich stehen einige wenige Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Im öffentlichen Straßenraum sind kaum Stellplätze vorhanden.
Nachbarschaft	In der direkten Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich Gebäude einer Ordensgemeinschaft, Freizeitflächen, eine Fischzuchtanlage sowie weitläufige forstwirtschaftliche Flächen.

**werterhöhende/
wertmindernde
Umstände**

- Lage im Sondergebiet Noviziat, laut Punkt 2.2 sind aufgrund des Bebauungsplans nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die mit dem Betrieb der benachbarten Ordensgemeinschaft in Zusammenhang stehen, dadurch kein allgemeines Wohnrecht
- keine rechtlich gesicherte Zufahrt, die jetzige Zufahrt führt über die Grundstücke der benachbarten Ordensgemeinschaft
- Lage neben Fischzuchtanlage, dadurch deutlich wahrnehmbare Lärmemissionen (z.B. Beckenbelüftung, Verkehrsaufkommen)

2.4 Bauliche Anlagen**Baujahre**

Wohnhaus:
Errichtung ca. 1967

Nebengebäude mit Garagen:
Errichtung ca. 1967

Historie/Nutzung

Die Gebäude wurden ursprünglich durch die Forstverwaltung genutzt (laut Plan als Wohnhaus mit Geschäftszimmer).
Ab ca. 1991 wurden die Gebäude von der benachbarten damaligen Hotelberufsfachschule wohl als Seminarräume genutzt.
Seit ca. 2001 ist das Hauptgebäude ungenutzt, das Nebengebäude wird zum Teil von Nachbarn zu Abstellzwecken genutzt.

Gebäudebauart

Wohnhaus:
Massivbauweise, E+1, voll unterkellert, Satteldach

Nebengebäude mit Garagen:
Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, Satteldach

**Bauausführung
und wesentliche
Ausstattungs-
merkmale**

Wohnhaus:

Fundamente und Bodenplatte aus Beton;
Kelleraußenwände 36,5 cm Beton, Kellerinnenwände 11,5 cm und 24 cm Ziegelmauerwerk; Außenwände 36,5 cm Ziegelmauerwerk mit Verputz, Westfassade mit Wetterschutzverkleidung, Innenwände 11,5 cm und 24 cm Ziegelmauerwerk sowie vereinzelt 10 cm Bimsmauerwerk;
Stahlbetondecken über den Geschossen, Untersichten im Keller unverputzt mit Anstrich, in den Wohnräumen Verputz mit Anstrich bzw. Holzverkleidung;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach mit Einschalung und Flachdachpfannen, teilweise Schneefanggitter;
vom KG zum EG Betontreppe ohne Belag und Metallhandlauf, vom EG zum OG geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer, vom OG zum DG Einschubleiter aus Holz;
Balkon über Betonplatte, Belag unbekannt, Metallgeländer mit Holzverkleidung;
im Keller Stahlblechfenster mit Einfachverglasung, in den Wohnräumen Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Zweifachverglasung, überwiegend Klappläden;
im Keller einfache Holztüren und -zargen, zum Ölraum FH-Stahlschlupftür, in den Wohnräumen Holztüren und -zargen;
Hauseingangstüre und -zarge in Holz mit großflächiger Verglasung;
zweistufiges Eingangspodest aus Beton;
teilweise Wandfliesen in der Toilette EG, Wände im Bad raumhoch gefliest, sonst Verputz, Tapeten und Anstrich;
Bodenbeläge im KG Estrich und Ziegelpflaster, in den Wohnräumen Steinfliesen und Holzparkett, Bad OG mit Bodenfliesen, im Dachraum Estrich.

Nebengebäude mit Garagen:

Fundamente und Bodenplatte aus Beton;
Außenwände 24 cm Ziegelmauerwerk mit Verputz, Nordgiebelwand 16 cm Ziegelmauerwerk mit Holzverkleidung;
Innenwände 11,5 cm Ziegelmauerwerk;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Flachdachpfannen;
Deckenverkleidung unter Balkenlage;
Holzfenster;
Holztür und -zarge;
Schwingtore mit Holzrahmen und -verkleidung;
Wände mit Verputz und Anstrich;
Bodenbeläge Estrich.

Ausstattung

Das Wohngebäude ist an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mit Elektroheizungen, Anschlüsse an die zentrale Ölversorgung sind vorhanden, Stahlöltanks, zusätzlich Kachelofen im Wohnzimmer. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit Elektroboilern.

Toilette im Erdgeschoss mit WC und Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss;

Bad im Obergeschoss mit Wanne, Waschbecken samt Kalt- und Warmwasseranschluss, WC;

Waschmaschinenanschluss mit Betonsockel im Keller;

in den Räumen gibt es wenige bis noch ausreichend viele Lichtaustritte und Steckdosen, die Leitungen in den Wohnbereichen sind weitgehend unter Putz verlegt;

auf dem Dach ist eine Blitzschutzanlage installiert.

Das Nebengebäude mit Garagen ist an die Stromversorgung angeschlossen, die Leitungen sind unter Putz verlegt. Auf dem Dach ist eine Blitzschutzanlage installiert.

Raumaufteilung

Wohnhaus:

KG: Flur, Ölraum, Trockenraum, Waschküche, Vorratskeller

EG: Windfang, Flur, WC, Zimmer (Geschäftszimmer, Abstellraum, Speis und Küche wurden zusammengelegt), Wohnzimmer, Terrasse

OG: Flur, Bad, Kammer, Zimmer (Kinderzimmer und Elternzimmer wurden zusammengelegt), Kinderzimmer, Balkon

DG: Dachraum

Nebengebäude mit Garagen:

EG: 2 Garagen, Mehrzweckraum

Dächer

Undichtigkeiten am Dach des Wohnhauses sind nicht bekannt, eine mittelfristig wohl erforderliche Teilerneuerung der Eindeckung würde jedoch zu den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen zählen. Der Dachraum des Nebengebäudes konnte nicht besichtigt werden, somit ist hier auch keine Aussage zum Zustand dieses Daches möglich.

Außenanlagen

Die nördliche Einfriedung an der Hangkante besteht aus einem Maschendrahtzaun, sonst ohne Einfriedungen. Der Zugangs- und Zufahrtsbereich ist mit Betonplatten befestigt, sonstige Wegeführungen mit Betonplatten und Bruchsteinplatten. Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenzen befinden sich mehrere große Laubbäume. Ansonsten sind mit Ausnahme einer kleinen Wiesenfläche südlich des Wohnhauses sämtliche Freiflächen von wild aufgegangenen Bäumchen überwuchert.

**Gebäudezustand,
erforderliche
Reparaturen,
Schäden**

Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden aktuell festgestellt:

Aufgrund der intensiven Nutzung zuerst als Forstdienstgebäude, später als Seminargebäude und vor allem aufgrund des seit ca. 20 Jahren bestehenden Leerstands befinden sich beide Gebäude in einem schlechten Allgemeinzustand, eine Einzelauflistung des Schadensbilds wird hier nicht vorgenommen und ist nicht zielführend. Hier wird auf die Fotodokumentation im Anhang verwiesen.

Während sich das Nebengebäude in einem noch brauchbaren, allerdings alters- und nutzungsbedingt dennoch unterdurchschnittlichen Allgemeinzustand befindet, bedarf es beim zudem vermüllten Wohngebäude einer umfassenden Generalsanierung. Die komplette Innenausstattung (Boden- und Wandbeläge, Deckenverkleidungen, Türen und Zargen, Fenster) ist überaltert, nicht mehr zeitgemäß und aufgrund des überwiegend verwehrten Zustands sanierungsbedürftig. Zudem sind am Mauerwerk vielfach Anzeichen aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit erkennbar, Vermoosung an den Fassaden, die Öltanks der ehemaligen Ölheizung sind noch eingebaut, vereinzelt sind Anzeichen von Schimmel erkennbar.

Die verwilderten Außenanlagen sind komplett zu erneuern.

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel machen die Gebäude einen dem Baujahr entsprechenden deutlich unterdurchschnittlichen Gesamteindruck. Dies ist auch auf die intensive Nutzung zurückzuführen. Der beschriebene Zustand erfordert eine Generalsanierung.

2.5 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

Anmerkung

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

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäude. 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.

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 einschließlich 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.

Bodenrichtwert In der aktuellen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Altötting zum Stichtag 01.01.2022 wird für Bauflächen in der Stadt Neuötting in der Richtwertzone 14030 "Alzgern Süd" ein Bodenrichtwert von 170,- €/m² für erschließungsbeitragsfreies baureifes Wohnbauland genannt. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen auf eine zum Stichtag unveränderte Wertentwicklung schließen, eine Anpassung ist deshalb nicht nötig. Somit wird in der weiteren Berechnung der unveränderte Bodenrichtwert mit 170,- €/m² verwendet.

Bodenwert

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan in einem als "Sondergebiet" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 22 "Emmertinger Straße" 1. Änderung in einem Sondergebiet Noviziat. Laut Bebauungsplan sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig für:

- Noviziat der Ordensgemeinschaft (Klösterliche Ausbildungs- und Wohnstätte für junge Männer),
- Wohnstätte für die Ausbilder des Noviziates,
- Begegnungsstätte der Ordensleute,
- Bildungs- und Tagungsstätte für Erwachsene,
- Tagungs- und Bildungshaus für Jugendliche,
- sowie dazugehörige Küchen, Speiseräume, Sanitär- und Aufenthaltsräume für die o.g. Nutzungsarten.

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks in diesem Sondergebiet ist keine freie Wohnbebauung zulässig, auch die Nutzung der bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken außerhalb der beschriebenen Auflagen ist nicht zulässig. Diese massiven Einschränkungen und auch die Lage neben einer Fischzuchtanlage mit deutlich wahrnehmbaren Lärmemissionen (z.B. Beckenbelüftung, Verkehrsaufkommen) sind wertmindernde Qualitätsmerkmale und wirken sich auf den Bodenpreis aus. Der Abschlag hierfür wird sachverständig geschätzt auf rd. 50 %.

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2022 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m² angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Aufgrund des Baujahrs sowie der nicht vorhandenen straßen- und abwassermäßigen Erschließung ist diese Erschließungskostenpauschale um geschätzte 20,- €/m² zu reduzieren.

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 der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück unterdurchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist erforderlich.

angepasster Bodenwert $(170,- \text{ €/m}^2 - 20,- \text{ €/m}^2) \times 0,50 = 150,- \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 75,- \text{ €/m}^2$

Grundstückswert $75,- \text{ €/m}^2 \times 1.000 \text{ m}^2 = 75.000,- \text{ €}$
Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit unter Berücksichtigung der Lage und der Erschließungskosten ein aktueller Bodenwert von rd. 75.000,- €.

3.2.2 Wohnhaus

Baujahr Errichtung 1967

Wohnfläche Die anrechenbare Wohnfläche beträgt rd. 131 m².
(Berechnung siehe Anlage 1)

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 1.12 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 570,- €/m² BGF bis 1.100,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² BGF). Nachfolgend werden nach sachverständiger Würdigung den angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zuge-

ordnet 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 ² BGF]
	[€/m ² BGF]						
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	131
Dach	0,5	0,5				15	90
Fenster und Außentüren	1,0					11	63
Innenwände und -türen		1,0				11	70
Deckenkonstr. u. Treppen		0,5	0,5			11	75
Fußböden			0,5	0,5		5	40
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9	63
Heizung	0,5	0,5				9	54
sonstige techn. Ausstattung		1,0				6	38
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.32 [€/m ² BGF]	570	635	730	880	1.100		624
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 Februar 2023 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 176,4 festgesetzt:

$$624,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,764 = 1.100,74 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,}$$

rd. 1.101,- €/m² BGF

Bruttogrundfläche	Kellergeschoss:	12,365 x 7,49 -		
		4,25 x 1,25	=	87,30 m ²
	Erdgeschoss:	12,365 x 7,49 -		
		4,25 x 1,25	=	87,30 m ²
	Obergeschoss:	12,365 x 7,49 -		
		4,25 x 1,25	=	87,30 m ²
	Dachgeschoss:	12,365 x 7,49	=	92,61 m ²
	BGF gesamt:			<u>354,51 m²</u>
				rd. 355 m ²

Neuherstellungskosten Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:
 $1.101,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 355 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 390.855,- \text{ €}$
 rd. 390.900,- €
 Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 390.900,- €.

Zuschlag Die Neuherstellungskosten für die vorhandenen, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile wie z.B. der Balkon und der Kachelofen werden geschätzt auf rd. 15.000,- €.

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:
 $390.900,- \text{ €} + 15.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 405.900,- \text{ €}$

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, somit wird der Regionalfaktor mit 1,0 angenommen.

Gesamtnutzungsdauer	Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.
Restnutzungsdauer	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von $2023 - 1967 = 56$ Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $RND = GND - \text{Alter} = 80 - 56 = 24$ Jahre
Alterswertminderungsfaktor	Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer: $24 / 80 = 0,300$
vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert Wohnhaus = durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x Alterswertminderungsfaktor = $405.900,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,300 = 121.770,- \text{ €}$, rd. 121.800,- €

3.2.3 Nebengebäude mit Garagen

Baujahr	1967
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,- €/m² BGF bis 780,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 12 % angegeben. Für die Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) wird ein Kostenkennwert von 485,- €/m² BGF angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² 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 Februar 2023 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 176,4 festgesetzt:
 $485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,764 = 855,54 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$,
 rd. 856,- €/m² BGF

Bruttogrundfläche	Erdgeschoss:	6,365 x 7,86	=	50,03 m ²
	<hr/>			
	BGF gesamt:			50,03 m ² rd. 50 m ²

durchschnittliche Herstellungskosten Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:
 $856,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 50 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 42.800,- \text{ €}$
 Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 42.800,- €.

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

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: $42.800,- \text{ €} + 0,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 42.800,- \text{ €}$
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, somit wird der Regionalfaktor mit 1,0 angenommen.
Gesamtnutzungsdauer	Laut ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für derartige Nebengebäude mit Garagen 60 Jahre.
Restnutzungsdauer	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von $2023 - 1967 = 56$ Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $RND = GND - \text{Alter} = 60 - 56 = 4 \text{ Jahre}$
Alterswertminderungsfaktor	Laut § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer: $4 / 60 = 0,067$
vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert Nebengebäude = durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x Alterswertminderungsfaktor = $42.800,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,067 = 2.867,60 \text{ €}$, rd. 2.900,- €

3.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Der Zeitwert für die Hofbefestigung, die sonstigen Wegeführungen, die Leitungsführungen im Grundstück, Einfriedungen sowie für die gärtnerischen Anlagen wird aufgrund des Standards und des Zustands mit 0,- € geschätzt.

3.2.5 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

Sachwert	Bodenwert:	75.000,- €
	Wohnhaus:	121.800,- €
	Nebengebäude mit Garagen:	2.900,- €
	Außenanlagen und sonstige Anlagen:	0,- €
		199.700,- €

Der Grundstückssachwert ohne objektspezifische Merkmale ergibt sich aus den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert und errechnet sich auf rd. 199.700,- €. Er ist noch unbeeinflusst von objektspezifischen Merkmalen.

3.3 Marktanpassung

**Marktanpassung/
Sachwertfaktor**

Der Grundstückssachwert entspricht nicht immer dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Der Verkehrswert 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: 1,21
- Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert:

175.000,- €	1,44
200.000,- €	1,39
- Interpolation:

$(1,39 - 1,44) / (200.000 - 175.000) \times$	
$(199.700 - 175.000) + 1,44 = 1,39$	
199.700,- € interpoliert	1,39
- Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer:

20 Jahre	1,36
25 Jahre	1,28
- Interpolation:

$(1,28 - 1,36) / (25 - 20) \times$	
$(24 - 20) + 1,36 = 1,30$	
24 Jahre interpoliert	1,30

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

$$(1,21 + 1,39 + 1,30) / 3 = 1,30$$

Die vorliegenden Sachwertfaktoren 2021 wurden auf Basis der Kaufpreissammlung 2019/2020 ermittelt. In Kenntnis der Kaufpreissammlung 2021 bis zum aktuellen Bewertungsstichtag wird keine davon abweichende Marktanpassung geschätzt.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors von 1,30 beträgt der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen somit:

$$199.700,- € \times 1,30 = 259.610,- €, \quad \text{rd. } 259.600,- €$$

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.

Aufgrund der unter 2.3 erläuterten wertmindernden Umstände sowie des unter 2.4 beschriebenen Gebäudezustands, der Schäden und 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 ca. 50 % des marktangepassten Grundstückswerts:

$$259.600,- \text{ €} \times 0,50 = 129.800,- \text{ €}$$

Die Defizite der Gebäudeausstattung wurden bereits bei der Ermittlung der Standardstufen entsprechend gewürdigt.

3.5 marktangepasster Sachwert

Marktanpassung

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist vom marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abzuziehen:

$$259.600,- \text{ €} - 159.800,- \text{ €} = 129.800,- \text{ €}$$

Der marktangepasste Sachwert mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt somit rd. 130.000,- €.

4. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch von Alzgern Blatt 768 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	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 4	gelöscht
Abt. II lfd-Nr. 5	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. Der Verkehrswert orientiert sich am ermittelten Sachwert.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84524 Neuötting, Emmertinger Straße 14, Flst. 23/1 Gmkg. Alzgern (ehemaliges Forstdienstgebäude – jetzt Wohnhaus samt Nebengebäude mit Garagen, Hofraum, Garten) aktuell geschätzt auf rd.:

130.000,- €

(in Worten: Einhundertdreißigtausend 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, 27.06.2023

.....
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	30
Anlage 2: Grundrisse und Schnitte	31
Anlage 3: Ansichten	32
Anlage 4: Fotos vom Bewertungsobjekt	33
Anlage 5: Karten	44

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche

nach vorliegenden Plänen

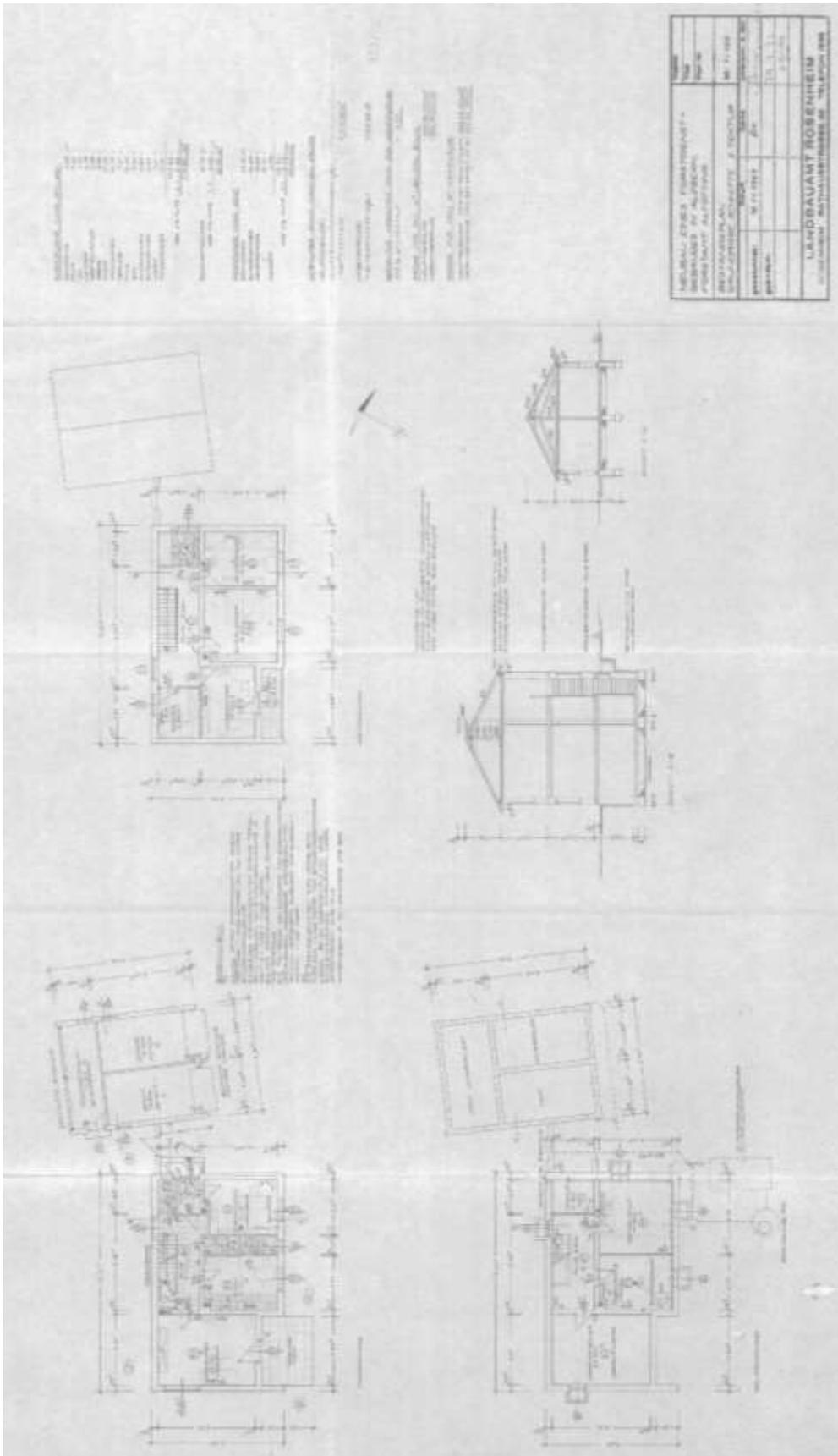
Erdgeschoss:	Windfang	1,885 x 1,26	=	2,38 m ²
	Flur	5,385 x 1,40 + 1,15 x 0,985 + 1,01 x 0,375	=	9,05 m ²
	WC	1,885 x 1,025	=	1,93 m ²
	Zimmer	7,385 x 4,135 - 1,74 x 0,25 - 0,625 x 0,375	=	29,87 m ²
	Wohnzimmer	4,01 x 5,51	=	22,10 m ²
	Terrasse	3,885 x 1,25 x 1/2	=	2,43 m ²
				<u>67,76 m²</u>

Obergeschoss:	Flur	6,775 x 2,385 - 3,80 x 1,20	=	11,60 m ²
	Bad	1,885 x 2,385	=	4,50 m ²
	Kammer	2,76 x 2,385	=	6,58 m ²
	Zimmer	7,385 x 4,135 - 0,625 x 0,375	=	30,30 m ²
	Kinderzimmer	4,01 x 3,025	=	12,13 m ²
	Balkon	3,885 x 1,25 x 1/2	=	2,43 m ²
			<u>67,54 m²</u>	

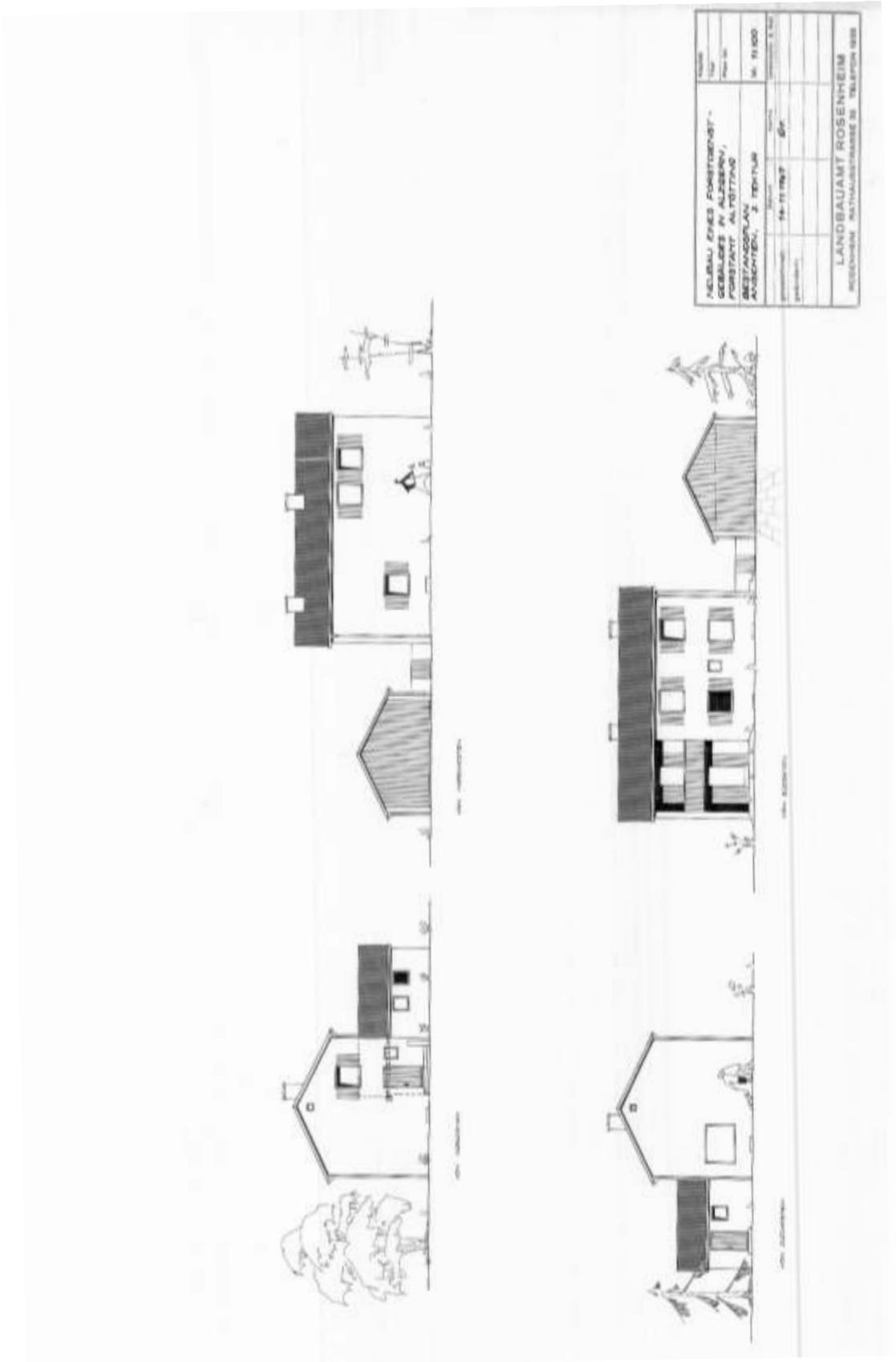
Erdgeschoss	67,76 m ²
Obergeschoss	67,54 m ²
	<u>135,30 m²</u>
abzüglich 3 % Putzabzug:	
135,30 m ² x 0,03	- 4,06 m ²
	<u>131,24 m²</u>

Wohnfläche rd. 131 m²

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte



Anlage 3: Ansichten



Anlage 4: Fotos vom Bewertungsobjekt



Wohnhaus und Nebengebäude von Südosten



Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Nordwesten



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus von Süden



Terrasse



Kellerraum



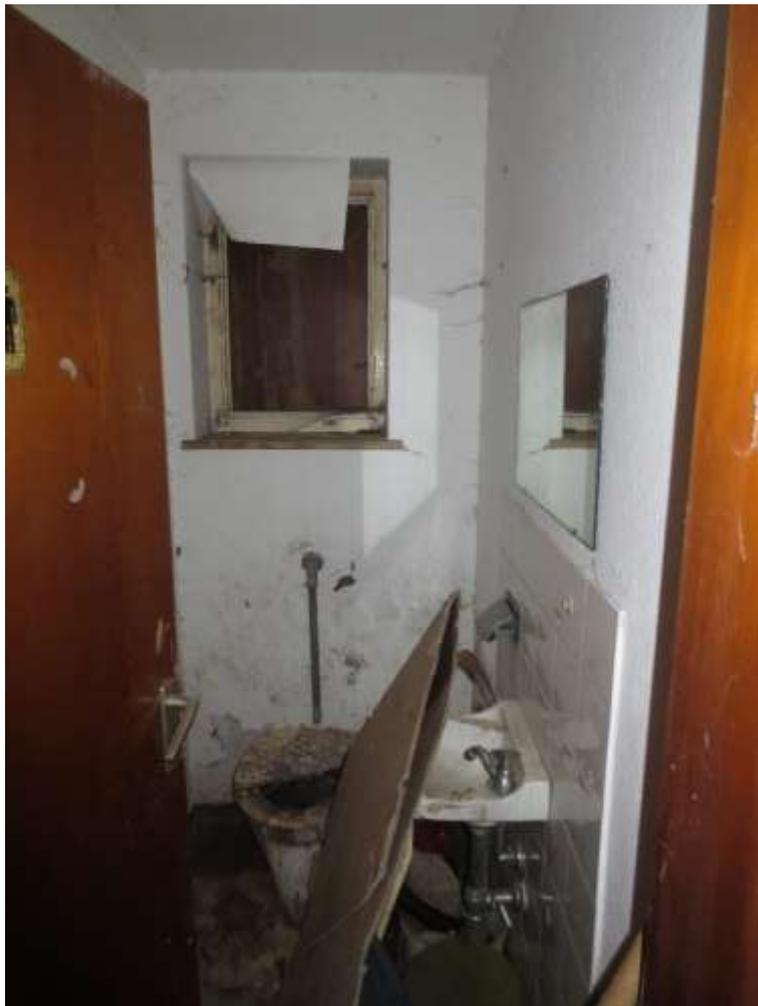
Flur Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Toilette Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Kammer Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Dachraum



Nebengebäude von Süden

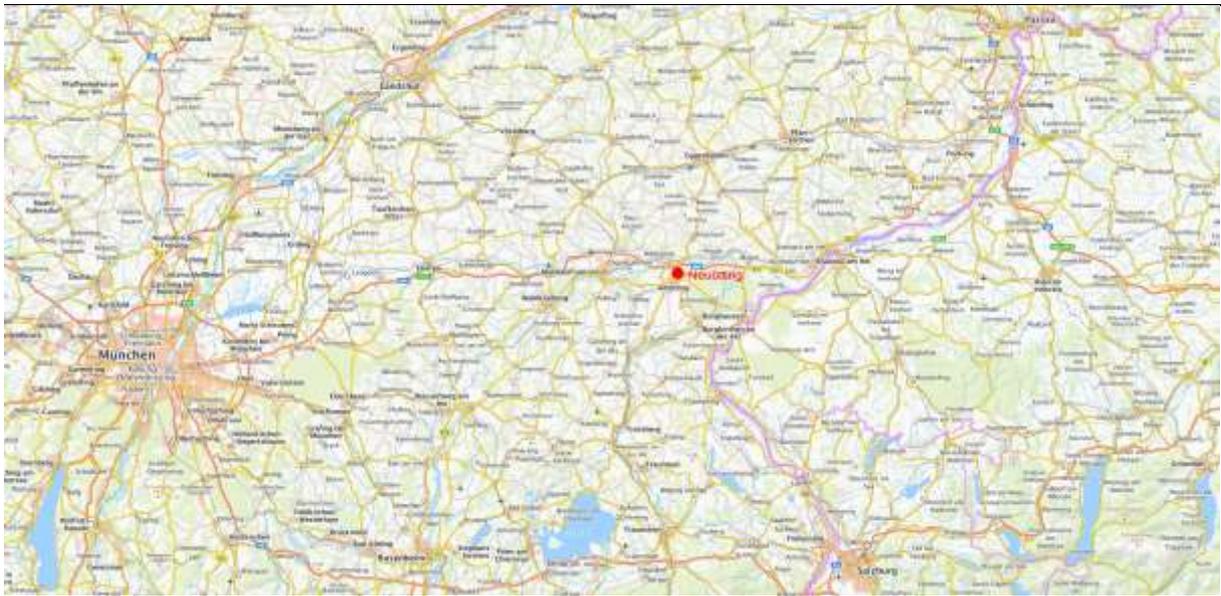


Nebengebäude von Nordwesten



Detailansicht Nebengebäude

Anlage 5: Karten





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a. Inn

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 27.06.2023

Flurstück: 23/1
Gemarkung: Alzgerm

Gemeinde: Stadt Neuötting
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern

5349885

32778719



Maßstab 1:1000



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



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

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 27.06.2023

Flurstück: 23/1
Gemarkung: Alzger

Gemeinde: Stadt Neubötting
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern

5349885

327/8/19



327/8/30

5349885

Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 19.07.2022