



Wertermittlungsgutachten

GA 220804 vom 19. Mai 2025

Auftraggeber

Amtsgericht Mühldorf a. Inn
Abteilung für Vollstreckungssachen
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

AZ K 22 / 24



Bewertungsobjekt

Grundstück, bestehend aus Flst. 18 und 19, je Gmkg. Fraham
bebaut mit Einfamilienhaus

84544 Aschau / Inn, Fraham 4

Stichtag: 06. Mai 2025

Besonderheiten: Außenbereichssatzung / Gebäude überaltert

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Allgemeine Angaben	4
3	Objektbeschreibung	6
3.1	Grundbuchangaben	6
3.2	Lagebeschreibung	7
3.3	Grundstücksangaben	10
3.4	Planungs- und baurechtliche Situation	12
3.5	Lasten und Beschränkungen	16
3.6	Mietvertragliche Bindungen	16
4	Bauliche Anlagen	17
4.1	Vorbemerkung	17
4.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	18
4.2.1	Einfamilienhaus	18
4.2.2	Pflegezustand	18
4.2.3	Außenanlagen	18
4.3	Gebäudedaten	19
5	Bewertung	20
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.1.1	Bodenrichtwert	22
5.1.2	Bodenrichtwertanpassung	23
5.1.3	Bodenwertberechnung Flst. 18, Gmkg. Fraham	24
5.1.4	Bodenwertberechnung Flst. 19, Gmkg. Fraham	25
6	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	26
6.1.1	Wertrelevante Grundlagen	26
6.1.2	Wertermittlungsparameter zum Stichtag in 2025	26
6.1.2.1	Einzelwerte	26
7	Verkehrswert	27
8	Fotodokumentation	28

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gem. § 194 BauGB und dient in diesem Gutachten dem Zweck der Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren. Hierbei werden ggfls. verfahrensrechtliche Besonderheiten berücksichtigt, die von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke abweichen können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet insofern keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Die Unterzeichnerin übernimmt für die Richtigkeit und die Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Das Gutachten wird in neun Fertigungen erstellt.
Eine Fertigung verbleibt im Archiv der Sachverständigen.

Lizenzhinweis

Es wurde ausschließlich lizenziertes Kartenmaterial der bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet.

Die bayerische Vermessungsverwaltung hat an diesem Kartenmaterial ein Urheberrecht.

Diese Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

Hinweis Urheberrecht

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Mühldorf a. Inn
Abteilung für Vollstreckungssachen
Innstrasse 1
84453 Mühldorf a. Inn

Beschluss

vom 03.01.2025
AZ K 22 / 24
„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.“

Bewertungsobjekt

Flst. 18, Gmkg. Fraham
Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus

Flst. 19, Gmkg. Fraham
Grundstück unbebaut

84544 Aschau a. Inn, Fraham 4

Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des
Versteigerungstermins

Stichtag

Qualitätsstichtag ¹	Tag der Objektbesichtigung
Wertfeststellung	Tag der Gutachtenerstellung
Objektbesichtigung	<u>06.05.2025</u>

Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung durch die Sachverständige Dipl.-Ing. Gabriele Brandau erfolgte am 06. Mai 2025 im Beisein eines Eigentümers und von Frau Leitner (Mitarbeiterin im SV-Büro).

¹ § 2 (4+5) ImmoWertV: der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Grundlagen

- Grundbuchauszug
- Flurkartenausschnitt
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses am LRA Mühldorf
- UmweltAtlas Bayern - Baugrund
- Persönliche Inaugenscheinnahme des Objektes
- Auskünfte bei der Objektbegehung
- Auskünfte der Gemeindeverwaltung Aschau a. Inn
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

Die Unterzeichnerin übernimmt für die Richtigkeit und die Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Gesetze und verwendete Fachliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber, digital
- Baukosten 2024/25
Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel

Sonstige Recherchen

- Vermessungsverwaltung
- Auskünfte der Gemeindeverwaltung Aschau
- Marktrecherchen
- Eigene Datenerhebungen
- Einschlägige Immobiliendienste
- Eigene örtliche Aufzeichnungen

3 Objektbeschreibung

3.1 Grundbuchangaben

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Mühldorf a. Inn				
Grundbuch von Fraham, Blatt 726				
BV lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
1	18	Fraham 4	Gebäude- und Freifläche	375
2	19	In Fraham	Ödland	420

Abt. I – Eigentümer

Amtsgericht Mühldorf a. Inn			
Grundbuch von Fraham, Blatt 726			
lfd. Nr.	Eigentümer	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Grundlage der Eintragung
3	wg. Datenschutz geschwänzt/verborgen - 1. AUG. 2025 Amtsgericht Mühldorf a. Inn	1, 2	Erbschein des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn vom 07.05.2020 AZ: VI 1404/19 eingetragen am 18.05.2020. wie vor zu 2.2 sowie Erbanteilsübertragung vom 20.08.2020, eingetragen am 28.09.2020

Abt. II – Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Mühldorf a. Inn		
Grundbuch von Fraham, Blatt 726		
lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Abt. II - Eingetragene Lasten
1	1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 22/24); eingetragen am 28.11.2024.

Abt. III – Hypotheken und Grundschulden

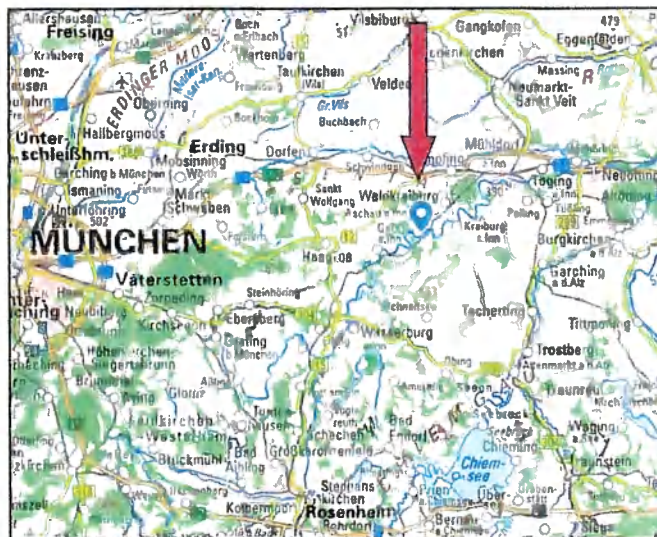
Eintragungen in Abt. III des Grundbuches bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt, da im Falle eines Verkaufes vorhandene Grundschulden gelöscht werden oder ggfls. auf den Kaufpreis angerechnet werden.

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage	<u>Bundesland</u>	Bayern
	<u>Regierungsbezirk</u>	Oberbayern
	<u>Landkreis</u>	Mühldorf am Inn
	<u>Ort</u>	Aschau a. Inn, Fraham
	<u>Einwohner</u>	rd. 3.270
	<u>Bildungseinrichtung</u>	Kitä und Krippe, Grundschule
	<u>Straßenanbindung</u>	St 2351, Mü 19
	<u>Bahnanbindung</u>	DB, regional in Jettenbach (München – Mühldorf)
	<u>Flughafen</u>	Großflughafen FJS in München Ca. 70 km

Zusammenfassend

Aschau am Inn ist eine kleine, ländlich geprägte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn.



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

Entfernungen

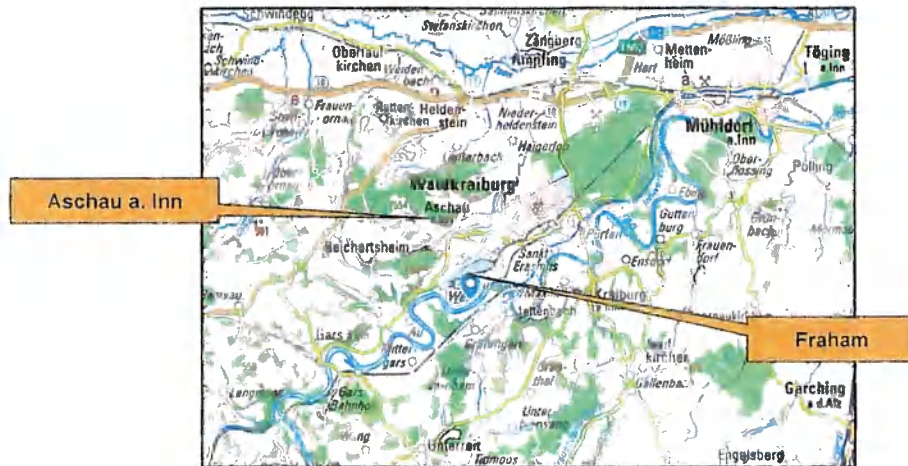
LH München	ca. 75 km
Kreisstadt Mühldorf	ca. 21 km
Waldkraiburg	ca. 8 km
Aschau a. Inn	ca. 5 km

VerkehrIndividualverkehr

Über St 2352, MÜ 37 und B12 Anschluss an die A 94
(München – Passau)

ÖPNV

Regionalbahn in Jettenbach (München – Mühldorf – Simbach)
Regionalbus und private Busunternehmen



Umgebungsplan (nicht maßstäblich)

Mikrolage

Fraham ist ein Gemeindeteil von Aschau und liegt südlich des Ortsteils Aschau Werk.
Das Objekt liegt nördlich vom Inn. Ein kleiner Rücklauf vom Inn verläuft an der südlichen Grundstücksgrenze.
Gegenüber auf der südlichen Seite des Inn liegt der Ortsteil Jettenbach -Bahnhof der benachbarten Gemeinde.



Ausschnitt Ortsplan (nicht maßstäblich)

Infrastruktur Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig nicht erreichbar.
Der Bahnhof in Jettenbach ist ca. 4 km entfernt.
In Fraham gibt es eine Bushaltestelle.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortszentrum von Waldkraiburg in ausreichender Anzahl zu finden.
Schulische und vorschulische Einrichtungen sind hier ebenfalls vorhanden.

Immissionen Geräusch- und Geruchsimmissionen können durch landwirtschaftliche Nutzung auftreten.

Lageklassifizierung
Einfache Wohnlage

3.3 Grundstücksangaben

Flst. 18	375 m ²
Flst. 19	420 m ²



Flurkartenausschnitt (nicht maßstäblich)

Gestalt	beide Grundstücke sind annähernd rechteckig Flst. 19 hat einen Einschnitt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Hier steht ein Verteilerkasten. Topographie im nördlichen Abschnitt weitestgehend ebene Lage Nach Süden leicht abschüssig
Nutzung	Das Flurstück 18 ist mit einem Einfamilienhaus und einem Schuppen bebaut. Das Flurstück 19 wird als Garten (Ödland) genutzt.



Luftbild (nicht maßstäblich)

Erschließung
Straße

Die Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.
Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Parken

im öffentlichen Straßenraum ist Parken nicht möglich

Anschlüsse

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Beiträge

die Erschließungsbeiträge und die Herstellbeiträge sind, gem. Auskunft der Gemeindeverwaltung, beglichen.²

Anmerkung

Herstellbeiträge nach KAG sind nur für die bisherige Bebauung auf Flst. 18, Gmkg. Fraham anzurechnen.
Bei einer Neubebauung mit einem höheren baulichen Nutzungsmaß werden erneut Beiträge wegen Geschossflächenmehrung ausgelöst.
Für Flst. 19 sind bisher keine KAG-Beiträge angefallen, da das Flurstück nicht bebaut ist.

Baugrund

Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungs- oder Freimachungsmaßnahmen waren nicht ersichtlich.³
Ebenso wenig waren Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund zu erkennen.
Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt.
Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt.

Standortauskunft Baugrund



Ingenieurgeologische Bewertung des Standorts

- ① Im Untergrund sind zu erwarten:
nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- ② Allgemeiner Baugrundhinweis:
lokal z. T. mäßig frostempfindlich
- ③ Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit:
mittel bis hoch

² Auskunft Gemeindeverwaltung Aschau a. Inn vom 07.05.2025

³ UmweltAtlas Bayern, Standortauskunft Baugrund vom 15.05.2025

3.4 Planungs- und baurechtliche Situation

Bauleitplanung

Zur Bauleitplanung gehören laut BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. der Bebauungsplan (BBP).

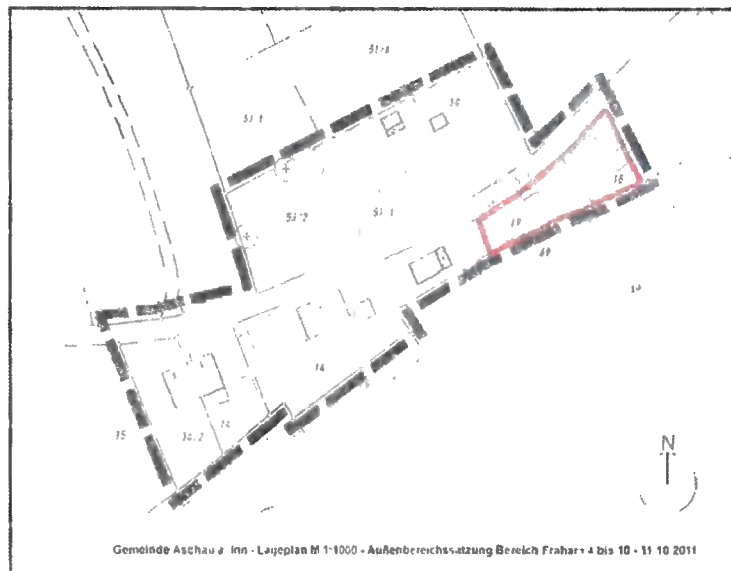
Der FNP ist als vorbereitender, außer für die den Plan aufstellende Gebietskörperschaft nicht rechtsverbindlicher Bauleitplan definiert, während der BBP allgemein geltende rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Grundstücken, die nicht im Umgriffsbereich eines rechtskräftigen BBP liegen, ergibt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, bzw. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bewertungsobjekt

Das Grundstück befindet sich im Umgriffsbereich der Außenbereichssatzung „Fraham 4 bis 10“ vom 15.12.2011.



**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung „Fraham 4 bis 10“
(nicht maßstäblich)**

I) Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

II) Hinweise durch Planzeichen



bestehendes Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze

53/2

Flurnummer



Nordpfeil



Baum, neu zu pflanzen



Hecke, neu zu pflanzen

III) Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Es sind maximal zwei Wohnungen in einem Einzelhaus und in einer Doppelhaushälfte zulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Als Dachform werden Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 35° festgesetzt. Als Dachdeckung sind naturrote, braune und anthrazite Dachziegel oder -pfannen, sowie Metallbleche zulässig.

Neben den oben genannten Dachformen und Dachdeckungen sind für Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 10° zulässig.

3. Oberflächenwasserentsorgung

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

4. **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser das auf dem Grundstück auf z.B. Dach- Erschließungs- und Terrassenflächen anfällt ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder wieder zu verwenden. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

5. **Grünordnung**

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten. Ist der Erhalt nicht möglich, sind diese durch geeignete Arten zu ersetzen.

Hecken aus Thuja in Arten und Sorten, buntlaubige Gehölze und Nadelgehölze sind nicht erlaubt.

Auf dem Grundstück werden 3 Obstbäume lokaler Obstsorten oder Walnussbäume gepflanzt (Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, mDB, STU 12-14cm). Des Weiteren werden zwei kleinere Hecken aus heimischen Gehölzen gepflanzt (z.B. Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra), die den Übergang zur freien Landschaft darstellen, eine Eingrünung bilden und das neue Gebäude einbinden. Der Standort der Bäume und der Hecken kann entlang der Westseite und Nordseite des Grundstücks verschoben werden.

Die Pflanzung der Gehölze der privaten Grünflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung eines neuen Gebäudes vorzunehmen.

6. **Abstandsflächen**

Abstandsflächen von neu zu errichtenden Gebäuden richten sich ausschließlich nach Art. 6 BayBO.

IV) Hinweise durch Text

1. **Benachbarte landwirtschaftliche Flächen und Betriebe**

Durch die Bewirtschaftung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe kann es zu Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch kommen. Diese sind im Rahmen einer ortsüblichen und fachgerechten Bewirtschaftung zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen ist ein ausreichender Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen nicht durch Schattenwirkung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie eindringende Wurzeln oder überhängende Äste beeinträchtigt werden. Art. 47 und 48 AG BGB sind zu beachten.

2. **Erschließungsvoraussetzungen**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Übergangslösungen sind unzulässig.

3. **Niederschlagswasser**

Falls die Regenwasserversickerung nicht unter die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn dafür ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abteilung Wasserrecht zu stellen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von 50 m² oder mehr, muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Im Hinblick auf die stetig steigenden Wasser- und Abwassergebühren wird zur Verminderung der laufenden Betriebskosten empfohlen eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6m³ Fassungsvermögen zu errichten.

Die Ableitung und Versickerung des Regenwassers ist im Bauplan nachvollziehbar darzustellen.

4. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) bekannt gegeben werden. Die Bauarbeiten sind bis zu Freigabe durch das BLfD einzustellen.

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler oder denkmalgeschützte Baulen oder Ensembles im Geltungsbereich (siehe hierzu auch Anlage 1).

5. **Altlasten**

Der Gemeinde Aschau a. Inn sind im Geltungsbereich dieser Satzung keine Altlasten bekannt.

6. **Überschwemmungsgefahr**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt gemäß Übersichtskarte Plan-Nr. U1 a „Ermittlung des Überschwemmungsgebietes Inn“ Landkreis Mühldorf a. Inn des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 15.09.2010, nicht im Überschwemmungsgebiet des Inns.

7. **Barrierefreiheit**

Im Hinblick auf die langfristige Nutzbarkeit und der Werthaltigkeit der Wohngebäude wird dem Bauherrn empfohlen die Gebäude, Außenanlagen und Zugänge möglichst barrierefrei bzw. barriere reduziert auszuführen.

Kostenlose Beratung zu diesem Thema durch die Architektenkammer Bayern, Barrierefreies Bauen, Warsenhausstraße 4, 80637 München, Tel.: (089) 13 98 80 31, Fax: (089) 13 98 80 33, E-Mail: barrierefrei@byak.de, Internet: www.byak-bauhinweise.de

8. **Telekommunikations- und andere Versorgungslinien bzw. -anlagen**

Der Bauherr hat sich rechtzeitig im Vorfeld über alle Versorgungslinien und -anlagen zu informieren, auf die sein Bauvorhaben Auswirkungen haben kann. Die zuständigen Träger sind über die Baumaßnahme zu informieren.

Wenn Baumaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien stattfinden, dürfen diese nicht verändert bzw. beschädigt werden. Anlagen sind zu schützen und zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollten dennoch Änderungen an den Anlagen erforderlich sein, müssen die Träger der Telekommunikationslinien rechtzeitig, dass heißt mindestens 3 Monate vor Baubeginn, darüber informiert werden. Dem Bauherrn wird empfohlen zu einem Spartengespräch einzuladen.

9. **Grunddienstbarkeiten**

Im südlichen Teil der FN 53/2 angrenzend an die Gemeindestraße werden auf einem Streifen mit maximal 3m Tiefe private Stellplätze durch den Eigentümer der FN 14 errichtet. Diese Stellplätze werden durch den Eigentümer der FN 53/2 als Grunddienstbarkeit auf seinem Grundstück eingetragen.

Entlang der östlichen Grenze der FN 53/2 wird ein 6m breiter Streifen zur Sicherung der Zufahrt der nördlich gelegenen Flurnummern durch den Eigentümer der FN 53/2 zugunsten der Gemeinde Aschau a. Inn eingetragen. Diese Zufahrt kann auch vom Eigentümer der FN 53/2 als Zufahrt zu seinem Grundstück genutzt werden.

Entwicklungszustand

Aufgrund der rechtskräftigen Außenbereichssatzung ist das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 18 und 19, Gmkg. Fraham als „baureifes Land“ i.S. § 3 (4) ImmoWertV einzustufen.

Baugenehmigungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung mit dem ausgeführten Gebäude wurde nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird die formelle und materielle baurechtliche Legalität der baulichen Anlage zu Grunde gelegt.

3.5 Lasten und Beschränkungen

Keine bekannt

3.6 Mietvertragliche Bindungen

Keine

Das Objekt weist seit geraumer Zeit Leerstand auf

4 Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Beschreibungen beruhen auf der Auswertung der vorhandenen Planunterlagen, sowie den erteilten Auskünften und der Inaugenscheinnahme des Objektes und erfolgen nur soweit es für die Wertfindung erforderlich ist.

Die Angaben dienen hier der Zuordnung zu den Qualitätsmerkmalen der Gebäudestandardklassen der Normalherstellungskosten 2010.

Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

Auch auf über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (wie z.B. Asbest usw.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggfls. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden oder -mängel ist nicht Gegenstand des Gutachtens und somit nicht erfolgt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen, (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Die Maße und Flächen wurden aus dem Flurkartenausschnitt entnommen.

Baupläne für das alte Haus wurden nicht vorgelegt, da nicht mehr vorhanden.

Die Grundflächen werden dabei wie folgt angerechnet mit einer lichten Höhe von

> 2,00 m	zu 100%
>1,00 m < 2,00 m	zu 50%
<1,00 m	keine Anrechnung

Balkone und Terrassen werden zu 25% angerechnet, nicht beheizte Wintergärten zu 50%.

4.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.2.1 Einfamilienhaus

<u>Gebäudetyp</u>	Einfamilienhaus (KG, EG, DG)
<u>Baujahr</u>	1910
<u>Konstruktion</u>	Massive Mischbauweise

4.2.2 Pflegezustand

Modernisierungen

Keine in den letzten 20 Jahren vor dem Stichtag

Schäden

Die bauliche Anlage weist einen erheblichen Instandhaltungsstau auf (siehe Fotodokumentation).

Beurteilung

Das Wohnhaus ist mehr als 100 Jahre alt, wirtschaftlich überaltert und weist erhebliche Schäden auf.

Eine Instandsetzung ist nicht sinnvoll.

Da wegen der Außenbereichssatzung Baurecht besteht, kann das Grundstück freigelegt werden für eine neue Bebauung.

4.2.3 Außenanlagen

Garten	einige Bäume, Sträucher und Rasen, Holzschuppen, kleiner Teich auf Flst. 19
Einfriedungen	keine
Sowie	Technische Anlagen in Außenanlagen gem. DIN 276, KG 500 (Ver- und Entsorgungsleitungen),

Pflegezustand Außenanlagen

Gartenbereich beginnt zu verkrauten

4.3 Gebäudedaten

Berechnung der bebauten Fläche			
Flst. 18, Gmkg. Fraham		ca.	375 m ²
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
Wohnhaus	8,50 m	8,50 m	72,25 m ²
Nebengebäude (Schuppen)	5,00 m	5,00 m	25,00 m ²
Bebaute Fläche			97,25 m ²
gerundet			97 m ²
GRZ			0,26

Berechnung der Bruttogrundfläche, BGF			
Grundstücksgröße		ca.	356 m ²
Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche
<u>Wohngebäude</u>			
Kellergeschoss	8,50 m	8,50 m	72,25 m ²
Erdgeschoss	8,50 m	8,50 m	72,25 m ²
Dachgeschoss	8,50 m	8,50 m	72,25 m ²
BGF Wohnhaus, gesamt			216,75 m ²
gerundet			217 m ²

Geschoss- oder Grundfläche nach		
KAG		217 m ²
BauNVO		72 m ²
GFZ		0,20

Berechnung der Bruttorauminhalt, BRI - Wohnhaus			
Bezeichnung	Fläche	Höhe	Kubatur
KG	72,25 m ²	3,00 m	216,75 m ³
EG	72,25 m ²	3,00 m	216,75 m ³
DG	0,5 x 72,25 m ²	4,50 m	162,56 m ³
Summe			596,06 m ³
gerundet			596 m ³

KAG = Kommunalabgabengesetz
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 GRZ = Grundflächenzahl (Bebaute Fläche ./ Grundstücksfläche) / § 19 BauNVO
 GFZ = Geschossflächenzahl (Geschossfläche d. Vollgeschosse ./ Grundstücksfläche / § 20 BauNVO

5 Bewertung

Allgemeines

Der Begriff des Verkehrswertes ist definiert in § 194 BauGB.
Er lautet:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

D.h., es soll bestimmt werden was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Grundstück zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung

1. der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr sich ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstücks

2. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauten und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert und der Diskontierung eines möglichen Verkaufserlöses oder eines Liquidationswertes zum Ende der Bewirtschaftung

das Ertragswertverfahren

Die Summe aller Barwerte ist der Ertragswert.

Begründung der Verfahrenswahl

Gegenstand der Wertermittlung

Das gegenständliche Grundstück, sowie die aufstehenden baulichen Anlagen gem. § 94 BGB.

Evtl. vorhandenes Zubehör nach § 97 BGB bzw. gewerbliches Inventar nach § 98 BGB werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht erfasst. Sie werden ggfls. gesondert ausgewiesen.

Lasten und Beschränkungen

Keine bekannt

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des oder der anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich grundsätzlich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Entscheidend für die Auswahl der jeweiligen Wertermittlungsverfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer vorwiegend auf eine geplante Eigennutzung oder auf eine rentierliche Vermietbarkeit stützen.

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Grundstück (Flst. 18 und 19), welches mit einem sehr alten Einfamilienhaus bebaut ist, das technisch überaltert ist und multiple Schäden aufweist.

Mit der bestehenden aktuellen Bebauung ist das bauliche Nutzungsmass gering (GFZ = 0,20).

Mit dem Abriss der aktuellen Bebauung und einer Neubebauung könnte das Grundstück baulich besser ausgenutzt werden.

Die Wertermittlung erfolgt im Vergleichswertverfahren (§ 24 – 26 ImmoWertV) durch Heranziehen der Bodenrichtwerte (§ 40 (2) ImmoWertV) und unter Berücksichtigung der Freilegungskosten (§ 43 (1 und 2) Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten).

5.1 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Der Bodenwert eines Grundstückes ist in jedem Fall im Vergleich zu ermitteln, und zwar, soweit möglich, im unmittelbaren Vergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, oder, soweit vorhanden, unter Verwendung der Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt hier im indirekten Vergleichsverfahren über die Heranziehung der aktuellen Bodenrichtwerte.

5.1.1 Bodenrichtwert

Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Aufgrund der Außenbereichssatzung besteht für die gegenständlichen Flurstücke Baurecht (s. Pkt. 3.4 – Planungs- und baurechtliche Situation).

Für diesen Bereich ist keine Richtwertzone festgelegt. Der Richtwert für Außenbereichslage kann wegen des vorhandenen Baurechts nicht herangezogen werden.

Der nächstgelegene Bodenrichtwert für Wohnnutzung ist heranzuziehen.

Hierzu kann der Richtwert aus der direkt jenseits des Inns gelegenen Richtwertzone der benachbarten Gemeinde Jettenbach herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mühldorf a. Inn wie folgt angegeben

Zone 09 005

Jettenbach-Bhf.

270 €/m² ebfr⁴

Wohnen

Ohne GFZ-Bezug

Stichtag der BRW-Feststellung 01.01.2024

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte.

In den ermittelten Bodenrichtwerten sind bereits allgemeine lage- und nutzungsrelevante Sachverhalte berücksichtigt.

Spezifische Eigenschaften des Grundstückes sind insbesondere seine Lage zur Himmelsrichtung, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße, die bauliche Ausnutzung, die Immissionen und die Erschließungsbeitragssituation.

⁴ ebfr = erschließungsbeitragsfrei, d.h. die Kosten für die Straßenherstellung und die Beiträge für Herstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind beglichen

ebpf = erschließungsbeitragspflichtig, d.h. die Kosten sind noch nicht beglichen

Die Ermittlung des Wertes für den Grund und Boden erfolgt im Anhalt an die genannten Bodenrichtwerte und unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Baugrundstückes, sowie der allgemeinen Marktsituation.

5.1.2 Bodenrichtwertanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Bis zum Bewertungsstichtag lässt sich keine Veränderung des Bodenwertniveaus nachweisen.

Erschließungs- und Herstellbeiträge

Der Bodenrichtwert beinhaltet die Erschließungskosten und die Herstellbeiträge für die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für das Flurstück 18, Gmkg. Fraham wurden die Beiträge beglichen. Für dieses Flurstück ist keine Anpassung erforderlich.

Für das Flurstück 19, Gmkg. Fraham wurden bisher keine Beiträge ausgelöst, da nicht bebaut.

Für dieses Flurstück wird ein, für KAG-Beiträge üblicher, Abschlag von -8,00 €/m² angesetzt.

Spezifische Grundstückseigenschaften

Liquidation

Der Abbruch der baulichen Anlage und die Freilegung des Grundstücks wird wie folgt kalkuliert

Abbruchkosten⁵

KG 394

Bauwerk nach Rauminhalt abrechen,
in Container laden und abfahren,
inkl. Gebühren (m³ umbauter Raum,
ausschließlich unbelastetes Material)

02 Bauwerk abrechen, normale Bauart
Maschineneinsatz

31,00 €/m³

12 Bauwerk abrechen, normale Bauart
Handarbeit

78,00 €/m³

Der Kostenansatz wird als Mischkalkulation in Höhe von 55 €/m² angesetzt.

Der Abbruch der Nebengebäude (Schuppen) und das Herrichten des Grundstücks (Leitungen sichern, Anpflanzungen entfernen, etc.) erfolgt mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von -3.500 €.

⁵ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2024/25

5.1.3 Bodenwertberechnung Flst. 18, Gmkg. Fraham

84544 Aschau a. Inn, Fraham 4 - Flst. 18, Gmkg. Fraham		
Bodenrichtwert		270 €/m²
Stichtag		01.01.2024
Richtwertzone		09005 Jettenbach-Bhf.
Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV		baureif
Erschließungsbeitragszustand		ebfr (BauGB und KAG)
Art der baulichen Nutzung		Wohnen
Maß der baulichen Nutzung		ohne GFZ-Bezug
Konjunkturelle Anpassung		
Veränderung der Marktlage zum Stichtag	0,0%	0 €/ m²
Zwischensumme		270 €/ m²
Spezifische Grundstückseigenschaften		
Lage	0,0%	0 €/ m²
	0,0%	0 €/ m²
Immissionen	0,0%	0 €/ m²
Lasten und Beschränkungen	0,0%	0 €/ m²
Bauliches Nutzungsmaß	0,0%	0 €/ m²
Bodenrichtwert, angepasst		270 €/ m²

Größe	375 m²
Bodenwert nach Freilegung	101.250 €

Freilegung des Grundstückes	
BRI Wohnhaus	596 m³
Abbruchkosten mit Entsorgung, relativ	-55 €/ m³
Abbruchkosten mit Entsorgung, absolut	-32.783 €
Grundstück herrichten, pauschal	-3.500 €
Kosten der Freilegung, gesamt	-36.283 €
Bodenwert vor Freilegung	64.967 €

Bodenwert Flst. 18, gerundet	65.000 €
------------------------------	----------

5.1.4 Bodenwertberechnung Flst. 19, Gmkg. Fraham

84544 Aschau a. Inn, Fraham 4 - Flst. 19, Gmkg. Fraham		
Bodenrichtwert		270 €/m ²
Stichtag		01.01.2024
Richtwertzone		09005 Jettenbach-Bhf.
Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV		baureif
Erschließungsbeitragszustand		ebfr (BauGB und KAG)
Art der baulichen Nutzung		Wohnen
Maß der baulichen Nutzung		ohne GFZ-Bezug
Konjunkturelle Anpassung		
Veränderung der Marktlage zum Stichtag	0,0%	0 €/ m ²
Zwischensumme		270 €/ m ²
Spezifische Grundstückseigenschaften		
Lage	0,0%	0 €/ m ²
Immissionen	0,0%	0 €/ m ²
KAG-Beiträge bisher nicht geleistet		-8 €/ m ²
Lasten und Beschränkungen	0,0%	0 €/ m ²
Bauliches Nutzungsmaß	0,0%	0 €/ m ²
Bodenrichtwert, angepasst		262 €/ m ²
Größe		420 m ²
Bodenwert		110.040 €
Bodenwert Flst. 19, gerundet		110.000 €

6 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

6.1.1 Wertrelevante Grundlagen

Grundstücksfläche	
Flst. 18, Gmkg. Fraham	375 m ²
Flst. 19, Gmkg. Fraham	<u>420 m²</u>
Summe Flst. 18 und Flst 19	795 m ²
Zustand u. Entwicklung	baureifes Land i.S. § 3 (4) ImmoWertV
Bauleitplanung	§ 35 BauGB Außenbereichssatzung
EFH, freistehend	Baujahr 1910
Nebengebäude	KG, EG, DG Schuppen

6.1.2 Wertermittlungsparameter zum Stichtag in 2025

Bodenwert nach Freilegung	
Flst. 18, Gmkg. Fraham ebfr	101.250 €
Relativ	270 €/m ²
Freilegung des Grundstücks	-36.283 €
Bodenwert vor Freilegung	64.967 €
Flst. 19, Gmkg. Fraham	110.040 €
Relativ	262 €/m ²
Bodenwerte, gesamt	175.007 €
Verkehrswert (gerundet)	175.000 €

6.1.2.1 Einzelwerte

Bodenwert Flst. 18, Gmkg. Fraham, gerundet	65.000 €
Bodenwert Flst. 19, Gmkg. Fraham, gerundet	110.000 €

7 Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der erteilten Auskünfte und getroffenen Annahmen, ermittle ich zum Stichtag 06.05.2025 für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Fraham 4 in 84544 Aschau / Inn, Flst. 18 und 19, je Gmkg. Fraham folgenden gerundeten Verkehrswert

175.000 €

i. W.

Einhundertfünfsiebzigtausend Euro

19. Mai 2025



Brandau

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

Das Gutachten umfasst 27 Seiten und die Fotodokumentation

Auftraggeber
SV-Büro

8 Exemplare
1 Archiv-Exemplar

8 Fotodokumentation

Flst. 18, Gmkq. Fraham



Fraham 4



Südseite



Garten mit Holzschuppen



Flur



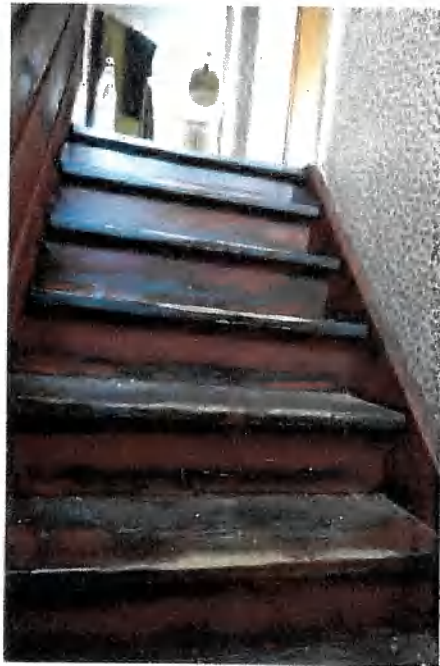
Bad / WC



Verbundfenster



Küche



Holztreppe



Schraubsicherungen



Schadhafte Außenwand



Schimmel



Garten und Inn-Rücklauf



Damm am Inn

Flst. 19, Gmkg. Fraham



Verteilerkasten auf Flst. 19 / 3