

- Gebäudeneuwert 2024		13.015,73 Euro
- Wertminderung	13.015,73 Euro x 0,8267	- 10.760,10 Euro

		2.255,63 Euro

Gesamt-Sachwert Garagengebäude, zum Stichtag, 2.255,63 Euro

Gesamt-Sachwert Garagengebäude, zum Stichtag, gerundet 2.300,00 Euro
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung

Fl.-Nr. 861/1

Für die Außenanlagen entsprechend DIN 267 (Einfriedungen, Geländeverarbeitung und –gestaltung), Abwasser- u. Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen mit aufstehendem Bewuchs), werden als Zeitwert nach sachverständiger freier Schätzung pauschal angesetzt:

An Außenanlagen einfacher Art sind vorhanden:

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich die gepflasterte Zufahrt Richtung Garagengebäude. Zugehörig hier ist die Kellerabgangstreppe, gelegen an der südwestlichen Giebelfassade. Der Bereich zwischen Wohn- u. Garagengebäude ist ebenso gepflastert (Durchgang zum nordwestlichen Gartenteil) gepflastert. Die beiden Zuwegungen zum Hauseingang sind gepflastert, diese führen ab Garagenzufahrt, bzw. ab Gehsteig direkt zur Stufenanlage vor der Hauseingangstür. Ansonsten sind im Bereich vor der südöstlichen Trauffassade Rasenfläche, sowie einzeln aufstehende Sträucher vorhanden.

Entlang des Gehsteigs an der Enzianstraße sind massive Zaunsäulen vorhanden. Vor der Garagenzufahrt ist ein zweiflügeliges Stahltor, vor dem Hauszugang eine kleine Stahltür im Bereich der Einfriedung integriert, ansonsten sind hier senkrechte Zaunbretter vorhanden. An der südwestlichen Grundstücksgrenze bis zum Garagengebäude ist ein Maschendrahtzaun vorhanden, ebenso an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ab Gehsteig bis zum Wohngebäude.

Im Bereich des nordwestlichen Grundstücksteil ist eine Terrassenmauer (an der nordöstlichen Grundstücksgrenze aufstehend), als Verlängerung der vorspringenden Komunwand vorhanden, eine kleine Ziermauer ist im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Grundstücksecke) ebenso vorhanden. Die gegenüber der Rasenfläche erhöhte Terrasse ist abgegrenzt durch Betonelemente, sowie Betonpflanzsteinen. Ansonsten ist im nordwestlichen Grundstücksteil Rasenfläche, sowie einzeln aufstehende Sträucher / Bäume, vorhanden.

Die relativ hohen Einfriedungen beim nordwestlichen Grundstücksteil sind einschließlich der Säulen u. Zwischenelemente aus Kunststoff, an allen drei Grundstücksgrenzen.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- u. Sickerschächte, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind zugehörig zu den Außenanlagen, diese stammen wohl primär aus dem Baujahr 1964.

Insgesamt sind die Außenanlagen im ähnlichen Zustand wie das Gebäude zu sehen, sie sind bis zum Leerstand offensichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, instand gehalten, sowie teilweise auch in den letzten Jahren neu angelegt worden.

Die Ermittlung des Wertes der Außenanlagen wird häufig auch pauschal geschätzt. Er beträgt etwa in % der Baukosten:

Bei einfachen Anlagen	2-4 %
Bei durchschnittlichen Anlagen	5-7 %
Bei aufwendigen Anlagen	8-12 %

Anmerkung: Es sind sehr einfach gehaltene Außenanlagen gegeben, folglich ist ein Ansatz in Höhe von allenfalls 2,5 % zu begründen.

2,5 % aus (176.893,18 + 2.255,63)	4.478,72 Euro

	4.478,72 Euro

Gesamt-Sachwert Außenanlagen, zum Stichtag, gerundet **4.500,00 Euro**
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

Alterswertminderung Außenanlage:

Ist beinhaltet, s. o.! Der Wert der Außenanlage resultiert aus dem alterswertgeminderten Sachwert der Gebäude (siehe unter Punkt 4.4.4)!

4.5 Vorläufiger Grundstückssachwert (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Wohngebäude	176.893,18 Euro
Garagengebäude	2.255,63 Euro
Außenanlage	4.478,72 Euro

Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	183.627,53 Euro
Ermittelter Bodenwert	167.106,88 Euro

Vorläufiger Grundstückssachwert	350.734,41 Euro

4.5.1 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Anmerkung:

Es ist stets die Marktgängigkeit des Objektes zu prüfen, das heißt, ob zum Stichtag eine entsprechende Nachfrage bejaht werden kann.

Letztendlich ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt Besonderheiten aufweist, welche den Wert zusätzlich beeinflussen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Altötting oder auch vom Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn sind für Doppelhaushälften folgende Sachwertfaktoren 2026 (Auswertungszeitraum 2022 / 2023) ermittelt worden (bezogen auf NHK 2010): bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 200.000 Euro ergeben sich Sachwertfaktoren von ca. 1,27, 1,28, hingegen sich bei 1.000.000 Euro Sachwertfaktoren

von ca. 0,87, 0,88 ergeben. D. h., für niedrigpreisige Doppelhaushälften ist die Marktgängigkeit gegeben, hingegen für höherpreisige Objekte ist diese erschwert. Diese Sachwertfaktoren sind jedoch ausdrücklich nicht für die NHK 2000 anzuwenden!

Aufgrund der Höhe des hier ermittelten, vorläufigen Sachwertes, ist nach Erfahrungssätzen das gegenständliche Objekt am Immobilienmarkt zum Stichtag 16.01.2026 als „**gut – befriedigend verwertbar**“ einzustufen.

Die Gegebenheiten vor Ort, sowie die zum Zeitpunkt des Stichtags herrschende Lage auf dem Grundstücksmarkt können die Verwertung eines solchen Objektes erschweren, so dass mit z. T. erheblich über das übliche Maß hinausgehenden Verkaufszeiten u. Investitionen gerechnet werden muss. Zum Stichtag ist eher eine Stagnation zu beobachten, auch eine leicht fallende Tendenz bezüglich Nachfrage am Immobilienmarkt zu beobachten. Letzteres kann bei diesem Preissegment jedoch negiert werden. Ein angemessener Abschlag vom vorläufigen Grundstückssachwert ist deshalb nicht zu begründen.

Verkäuflichkeit:	Abschlag in %
gut	0
befriedigend	0-10
eingeschränkt	10-20
schwierig	30-40
schlecht	50-60

Der Sachwertfaktor (hier gleich Markt Anpassung) wird daher nach sachverständigen Ermessen mit 0 % als marktgerecht in Ansatz gebracht:

Vorläufiger Grundstückssachwert,	350.734,41 Euro
Sachwertfaktor 0 %	0,00 Euro
Marktangepasster Grundstückssachwert,	350.734,41 Euro

4.5.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Wohngebäude – seit der Erbauung im Jahr 1964 sind einige relevante Ausbau-, Renovierungs-, Sanierungs- od. auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden – dies bedingt eine Verjüngung beim Wohngebäude – siehe auch unter Punkt 4.4.1 – fiktives Baujahr! Hingegen sind beim Garagengebäude, seit dessen Erbauung, keinerlei relevante Maßnahmen bekannt.

Beide Gebäude, weisen zum Stichtag einige Mängel, Schäden, etc. auf – siehe unter Punkt 3.1.1 Bau- u. Unterhaltungszustand! So ist u. A. beim Wohngebäude eine offensichtliche Diskrepanz zwischen Erd-, Obergeschoss und Keller-, Dachgeschoss, hinsichtlich Unterhaltungszustand gegeben. Die hier aufgeführten Mängel, Schäden sind allesamt reparabel. Auch wären beim Wohngebäude – vor allem hinsichtlich Energieeinsparung, etc. – jederzeit Nachbesserungen möglich. Nahezu Mängel- u. Schadensfreiheit kann weder beim Wohn- noch beim Garagengebäude unterstellt werden, dies bewirkt üblicherweise eine Verkürzung der Restnutzungsdauer, die nach sachverständigem Ermessen hier zum Stichtag 16.01.2026 mit mindestens 4 - 6 Jahren anzusetzen ist. Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“ (Punkt 3.1.1, sowie „Zustand allgemein“. ... S. o. entsprechend!

Die geschätzten notwendigen Instandhaltungs-, Modernisierungs-, sowie Schadensbeseitigungskosten, etc., dürfen dabei nicht in voller Höhe angesetzt werden, denn die für den schadhaften Gebäudeteil aufzuwendenden Kosten haben auch nur den um die bereits abgelaufene Lebensdauer gekürzten Wert (siehe hierzu auch unter Punkt 4.4.4)!

Marktangepasster Grundstückswert,	350.734,41 Euro
- Wohngebäude	- 26.800,00 Euro
- Garagengebäude	- 700,00 Euro
- Außenanlage	- 500,00 Euro

Sachwert	322.734,41 Euro

Wertminderung Wohngebäude, Garagengebäude, Außenanlage – soweit nicht gesondert aufgeführt:

Ist beinhaltet, s. o.! Berücksichtigung von gegebenen Mängel- u. Schäden, entsprechenden Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren (bzw. Verringerung der theoretischen Lebensdauer der Gebäude), wurde vorgenommen!

4.6 Ertragswertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Die Ertragswertermittlung zeigt grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit eines Objektes auf. Auch wenn es sich bei einem zu bewertenden Anwesen möglicherweise um ein solches handelt, das üblicherweise kein Renditeobjekt ist, kann eine Ertragswertermittlung auf der Grundlage vergleichbarer Mieten nützliche Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit des Objektes geben.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Umlagen, nicht objektspezifische Leistungen und Mehrwertsteuerzahlungen werden hierbei ebenso wenig berücksichtigt wie mit vermietete oder – verpachtete Einrichtungsgegenstände oder Dienstleistungen.

Den Einnahmen werden zugrunde gelegt die für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbaren Quadratmetermieten auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen wie Mietenspiegel, örtliche Presse und Maklerauskünfte sowie eigener Erfahrungswerte, die mit den üblicherweise anzurechnenden und anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen sind. Die entsprechend zugrunde gelegten Maße werden den evtl. zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, bzw. werden vor Ort am Objekt genommen.

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes. Letzterer ergibt sich aus dem für das Objekt empirisch ermittelten objekt-, lage- und marktspezifischen Liegenschaftszins. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Sie werden pauschal abgezogen entsprechend den Angaben der II. BV in der zum Stichtag jeweils gültigen Fassung, sowie mit einem entsprechenden Prozentsatz von den Einnahmen.

Bestehende vertragliche Bindungen werden, soweit sie bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt.

Der sich aus den dargestellten Ermittlungen ergebende Jahresreinertrag wird vervielfältigt mit dem sich aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem zugrundegelegten Liegenschaftszins ergebenden Rentenbarwertfaktor.

Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Da der theoretisch ermittelte Gebäudeertragswert keine möglicherweise bestehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese ebenso wie bei d. Ermittlung des Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

4.6.1 Gebäudeteile

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Grundstücksgröße: 334 m²

4.6.2 Vermietbarkeit des Objektes

Man kann von wenig Fluktuation bei einem derartigen Objekt ausgehen, d. h., häufige Mieterwechsel werden hier nicht stattfinden. Seit seiner Bebauung bis heute, folglich auch bis nahe zum Stichtag 16.01.2026, wird das Gebäude ausschließlich eigengenutzt, eine Vermietung wäre zum Stichtag jedoch möglich. Einerseits ist der Zustand des Objektes hinsichtlich der Mietpreisfindung zu berücksichtigen, andererseits ist eine stete Nachfrage nach günstigen, bezahlbaren Wohnraum sehr wohl vorhanden. Folglich ist die Vermietbarkeit eines derartigen Objektes im Zustand der Besichtigung als mindestens „befriedigend – gut“ zu bezeichnen.

4.6.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Siehe unter Punkt 3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen!

4.6.4 Anzusetzende Mieten

Datenquellen - die vom Gutachter berücksichtigten Daten stammen vorwiegend aus folgenden Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten, vermieteten Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser.
- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- Auseinandersetzung mit diversen Datenerhebungen:
 - Mietspiegel (soweit vorhanden) von vergleichbaren Städten, soweit auch verwertbar.
 - RDM- u. VDM Preisspiegel
 - Daten anderer Immobilienfirmen
- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Aufgrund der jahrelangen Erfahrung im Gutachterausschuss, ist es gesichert, dass das dem SV zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

4.6.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber)

Gebäudewert: 176.893,18 Euro Wohngebäude	Bodenwert: 152.097,28 Euro (Anteil)	
Restn.-dauer: 38 Jahre dividiert durch	(304 m ²)	
Vervielfältiger 22,49	3,00 % Liegenschaftszins	
ergibt Ertragsanteil aus Gebäude 7.865,41 Euro	ergibt Ertragsanteil aus Grund u. Boden 4.562,92 Euro	
Reinertrag aus Grundstück Bewirtschaftungskosten (20 %)	12.428,33 Euro 3.107,08 Euro	
Jahresrohertrag	15.535,41 Euro	/ (113,17) m ² Wohn- u. Nutzfläche / 12 Monate

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 11,38 Euro/m²!

Gebäudewert: 2.255,63 Euro Garagengebäude	Bodenwert: 15.009,60 Euro (Anteil)	
Restn.-dauer: 13 Jahre dividiert durch	(30 m ²)	
Vervielfältiger 10,64	3,00 % Liegenschaftszins	
ergibt Ertragsanteil aus Gebäude 211,99 Euro	ergibt Ertragsanteil aus Grund u. Boden 450,29 Euro	
Reinertrag aus Grundstück Bewirtschaftungskosten(20 %)	662,28 Euro 165,57 Euro	
Jahresrohertrag	827,95 Euro	/ (16,57) m ² Wohn- u. Nutzfläche / 12 Monate

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 4,16 Euro/m²!

4.6.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung

Es ist hier auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von

Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Stadt / Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Städten / Gemeinden zu belegen sind) sind dem SV in entsprechender Zahl bekannt.

Für die Stadt Waldkraiburg liegt kein aktueller Mietpreisspiegel vor, auch nicht für den Landkreis Mühldorf a. Inn oder auch den benachbarten Landkreis Altötting. Es ist jedoch bekannt, dass derzeit Mieten von ca. 6,50 – 12,00 Euro/m² Wohnfläche, je nach Lage, Zustand, Alter, Größe des Objektes, etc., bezahlt werden. Für vergleichbare Objekte sind Mieten in Höhe von ca. 7,50 – 10,00 Euro/m² anzusetzen. Für vergleichbare Garagenstellplätze werden derzeit Mieten von ca. 35,00 – 55,00 Euro/Stpl., bezahlt.

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Wohnungsmieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobiliën mit eher durchschnittlichen Wohnwert in der gegebenen Lage zwischen 8,50 – 10,00 Euro/m², jeweils zum Stichtag.

Aus den o. g. Spannen ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis in Höhe von $(8,75 + 9,25) \text{ Euro/m}^2 / 2 = 9,00 \text{ Euro/m}^2$. Der aus der Sachwertermittlung hergeleitete Mietpreis in Höhe von 11,46 Euro/m² liegt deutlich über den beiden genannten Spannen. Da es sich hier jedoch um ein Objekt handelt, bei dem die Sachwertermittlung nach Erfahrung einen meist wesentlich höheren Schätzpreis als die Ertragswertermittlung ergeben wird, zudem bei obiger Berechnung n. Kleiber vom ermittelten Gebäudesachwert ausgegangen wird, dient der ermittelte Wert nur zur Überprüfung inwieweit die nachfolgend angesetzten Mieten auch nachhaltig erzielbare Mieten darstellen. Desweiteren ist der Mietpreis durch die Grundstücksgröße, sowie die sehr hohe Wertigkeit des Bodens beeinflusst. Folglich ist dieser entsprechend abzuwägen.

Bei einer fiktiven Baujahrsklasse 1984 und durchschnittlicher Wohnlage, absolut bewohnbarer, vermietbarer Zustand, etc., ist zunächst ein Wert zwischen 7,50 u. 9,50 Euro/m² angebracht; dies entspricht auch den Marktkenntnissen des Gutachterausschusses und den Angaben verschiedener Makler. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Grundstückgröße, etc., ist der aus dem Sachwert resultierende Mietwert entsprechend zu reduzieren / anzupassen!

Für Garagenstellplätze werden üblicherweise in den Landkreisen Mühldorf u. Altötting ca. 35,00 – 65,00 Euro/Stellplatz bezahlt. Als übliche Stellplatzgröße sind 15,00 – 18,00 m² anzusetzen, mit 16,57 m² liegt das Bewertungsobjekt im mittleren Bereich der genannten Spanne. Das Garagengebäude ist zum Stichtag veraltet, nur aufgrund des Umstands der zweckbestimmten Nutzung desselben, bedingt hier die Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Dies ist hier bei der Mietpreisfindung zu berücksichtigen.

Für die Rohertragsaufstellung wird deshalb von folgenden, nachhaltig erzielbaren Mietpreisen ausgegangen:

Erzielbarer Mietpreis für: Wohnflächen 8,75 Euro/m²

Erzielbarer Mietpreis für: Garagenflächen 50,00 Euro/Stellplatz

Begründung: Damit liegt man im Bereich der vorgenannten Spannen, zudem berücksichtigt man die aufgeführten Aspekte aus der Sachwertermittlung!

4.6.6 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig u. nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen u. Grundschulden od. sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

- Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der sich nach folgender Formel ergibt:

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

$$V = q - 1 / q - 1 * 1/q$$

- Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Die Verwaltungskosten können 3 - 5 v. H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2,0 v.H.

- Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen u. sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

- Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung u. Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern od. sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- od. Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden.

- Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- u. Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „ ... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände od. Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht ...“. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des

Grundstückes sowie der darauf stehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 – 3 v. H.

4.6.7 Wohngebäude, Jahresrohertragsaufstellung:

113,17 m² x 9,00 Euro/m² x 12 **12.222,36 Euro**

12.222,36 Euro

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte Wertminderung beim Wohngebäude:

Verwaltungskosten	02,00 %
Betriebskosten	03,00 %
Instandhaltungskosten	13,00 %
Mietausfallwagnis	02,00 %

Bewirtschaftungskosten gesamt 20 % - 2.444,47 Euro

9.777,89 Euro

Jährlicher Reinertrag Wohngebäude

Grundstücksfläche: 304 m²

Abzug der Bodenwertverzinsung:

Bodenverzinsung bei einem Bodenwertanteil von,	152.097,28 Euro	
und einem Liegenschaftszinssatz von	3,00 %	- 4.562,92 Euro

5.214,97 Euro

Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung

Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages unter Zugrundelegung eines Liegenschaftszinssatzes für Mietwohngrundstücke von 3,00 %.

Rentenbarwertfaktor bei einer durchschnittlicher Restnutzungsdauer von ca. 38 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von: 3,00 %	22,49
	117.284,63 Euro

117.284,63 Euro

Gebäudezeitwert, zum Stichtag,
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

117.300,00 Euro

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet

4.6.7.1 Garagengebäude, Jahresrohertragsaufstellung:

50,00 Euro/Stpl. x 12 **600,00 Euro**

600,00 Euro

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte Wertminderung beim Garagengebäude:

Verwaltungskosten	02,00 %	
Betriebskosten	02,00 %	
Instandhaltungskosten	06,00 %	
Mietausfallwagnis	02,00 %	
Bewirtschaftungskosten gesamt 10 %	-	60,00 Euro

Jährlicher Reinertrag Wohngebäude **540,00 Euro**

Grundstücksfläche: 30 m²
Abzug der Bodenwertverzinsung:

Bodenverzinsung bei einem Bodenwertanteil von,	15.009,60 Euro	
und einem Liegenschaftszinssatz von	3,00 %	-
		450,29 Euro

Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung **89,71 Euro**

Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages unter Zugrundelegung eines Liegenschaftszinssatzes für Mietwohngrundstücke von 3,00 %.

Rentenbarwertfaktor bei einer durchschnittlicher Restnutzungsdauer von ca. 13 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von: 3,00 %	10,64	
		954,51 Euro

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, **954,51 Euro**
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet **1.000,00 Euro**

Wohngebäude	117.284,63 Euro
Garagengebäude	954,51 Euro

Summe Ertragswerte der baulichen Anlagen 118.239,14 Euro

Ermittelter Bodenwert 167.106,88 Euro

Vorläufiger Grundstücksertragswert **285.346,02 Euro**

Wertminderung (Schäden, Mängel) Wohngebäude, Garagengebäude, Außenanlage – soweit nicht gesondert aufgeführt – entsprechend Sachwertermittlung

Vorläufiger Grundstücksertragswert	285.346,02 Euro
- Wohngebäude	- 26.800,00 Euro
- Garagengebäude	- 700,00 Euro

Ertragswert **257.846,02 Euro**

4.7 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte

Siehe unter 2.1 Grundbuchangaben!

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet / nicht belastet:

Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs sind für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 861/1 folgende Eintragungen vorgenommen.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1

Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800 Gem. Waldkraiburg, gemäß Bewilligung vom 18.07.1953 URNr. 1155 eingetragen am 17.02.1954;

Ein Leitungsrecht beinhaltet die Verpflichtung, auf dem dienenden Bewertungsgrundstück die Verlegung, die Unterhaltung und den Betrieb einer Leitung und Anlage durch den Berechtigten zu dulden. Die uneingeschränkte Eigennutzung des dienenden Grundstücks ist dadurch nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Nach dem Stromleitungsplan der Stadtwerke Waldkraiburg verläuft auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 861/1 außer der Hausanschlussleitung keine weitere Stromleitung durch das Grundstück. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Wertminderung**.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2

Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurst. 1166 Gem. Fraham;

Auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 861/1 verläuft nach dem Leitungsplan Wasserversorgung der Stadtwerke Waldkraiburg nur die Hausanschlussleitung. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für die Bewertungsgrundstücke **keine Wertminderung**. Die Wasserleitung verläuft über das benachbarte Grundstück Fl.-Nr. 861/2 – es ist davon auszugehen, dass die sog. „Waldkraiburger Rechte“ auch für das benachbarte Grundstück Fl.-Nr. 861/2 eingetragen sind und die Zuleitung über das vorgenannte Grundstück zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 861/1 hier geregelt ist.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

Abwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1169/2 Gem. Waldkraiburg;

Auf dem Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 861/1 verlaufen nach vorliegenden Plänen nur die zum Gebäude zugehörigen Abwasserleitungen, zudem sind zugehörige Schächte vorhanden. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für die Bewertungsgrundstücke **keine Wertminderung**.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 4

Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagenbelassungs- und Benützungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht ... ;

Berechtigte ist nunmehr die Deutsche Telekom AG, Bonn; Rechtsnachfolge gemäß § 2 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG lt. Bestätigung nach § 12 Abs. 1 PostUmwG (Art. 3 PTNeuOG – BGBl. I S. 2325 vom 22.09.1994) mit Ersuchen vom 03.04.1998; eingetragen am 01. April 1999.

Auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 861/1 verlaufen nach dem Kabelleitungsplan der Telekom nur Hausanschlussleitungen. Eine Nutzungseinschränkung ist folglich nicht gegeben und somit besteht für die Bewertungsgrundstücke **keine Wertminderung**.

Nr. 2, 3, 4 gemäß Bewilligung vom 26.08.1953 URNr. 1311 im Gleichrang unter sich eingetragen am 19.02.1954. Nr. 1-4 von Band 59 Blatt 1715 übertragen am 23.08.1972.

Lfd. Nr. der Eintragungen – 6

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 29/25); eingetragen am 29.09.2025.

Keine Bewertung!

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1, 2, 3, 4

Bei den vorgenannten Rechten handelt es sich um die sog. „Waldkraiburger Rechte“, die fast in allen Grundstücken der Stadt Waldkraiburg eingetragen sind. Diese Rechte dienen zur Sicherung der bestehenden Grundstückserschließung (Ver- und Entsorgungsnetze). Sie bewirken nur eine Wertminderung wegen baulicher Nutzungseinschränkung, wenn tatsächlich Leitung durch das betreffende Grundstück verlaufen.

Abteilung III: ./.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

Anmerkung:

Lt. telefonischer Auskunft (ohne Gewähr) beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn, ist kein Überbau an den Grundstücksgrenzen ersichtlich.

5. GESAMTWÜRDIGUNG

Allgemeines:

Fl.-Nr. 861/1	
Bodenwert (334 m²)	167.106,88 Euro
Sachwert	155.627,53 Euro

<u>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,</u>	<u>322.734,41 Euro</u>
Gerundet	322.700,00 Euro

(Mit Berücksichtigung v. Schäden, Mängel, v. gegebenen Rechten od. Lasten, etc.!))

Fl.-Nr. 861/1	
Bodenwert (334 m²)	167.106,88 Euro
Ertragswerte	90.739,14 Euro

<u>Die Summe der Boden- u. Ertragswerte ergibt,</u>	<u>257.846,02 Euro</u>
Gerundet	257.800,00 Euro

(Mit Berücksichtigung v. Schäden, Mängel, v. gegebenen Rechten od. Lasten, etc.!))

Verhältnis Sachwert zu Ertragswert (Fl.-Nr. 861/1)

Bei jeder Grundstücksbewertung ist abschließend zu klären, ob als Festsetzungsgrundlage überwiegend vom Sachwert, vom Ertragswert oder auch von Vergleichswerten auszugehen ist.

Evtl. Erwerber werden das Grundstück allein aus Ertragsgesichtspunkten bewerten, vor allem dann, wenn Mieteinnahmen erzielt werden sollen.

Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage, handelt es sich um ein Objekt, welches in erster Linie für den Eigenbedarf (Wohnnutzung) bestimmt ist. Der Verkehrswert ist nach der einschlägigen Fachliteratur bei Objekten dieser Art, die primär Eigennutzungszwecken dienen, vom Sachwert, unter Berücksichtigung einer Marktanpassung abzuleiten.

Der Ertragswert ist hier sekundär.

Ausgehend vom **Sachwert** und unter Berücksichtigung v. evtl. Rechten u. Lasten, sowie Berücksichtigung aller Schäden u. Mängel, erhält man:

<u>Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,</u>	
<u>korrigiert u. gerundet:</u>	<u>322.700,00 Euro</u>

(Mit Berücksichtigung v. Schäden, Mängel, v. gegebenen Rechten od. Lasten, etc.!))

6. ERGEBNIS

Nach-sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten gilt zum Stichtag 16.01.2026 folgender Verkehrswert:

Für Grundstück Fl.-Nr. 861/1

322.700,00 Euro

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

Engfurt, den 16.01.2026

Datum:

16.01.2026

Erstellt durch,

Planungsbüro - Bauleitungen
Reichenspurner Josef
 Dipl.-Ing. Architekt
 Engfurt 2, 84513 Tegging a. Inn
 Tel. 08631/955432, Fax 08631/955433

(Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing.,
 Mitglied im Gutachterausschuß
 Landkreis Mühldorf a. Inn



7. Ergänzende Angaben

7.1 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen maßgebende Rechtsnormen:

- BauGB

Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

- BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der jeweils gültigen Fassung.

- BayBO

Bayerische Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung.

- ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, in der jeweils gültigen Fassung.

- WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, in der jeweils gültigen Fassung.

- GutachterausschussV

Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung u. die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Wertermittlungsliteratur

Im Wesentlichen verwendete Fachliteratur:

- Kleiber / Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch (6. Auflage)

- Vogels

Grundstücks- u. Gebäudebewertung marktgerecht (5. Auflage)

- Ross-Brachmann

Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 30. Auflage)

Sprengnetter

Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien Bände I-III, Lehrbuch Bände IV-IX

Rössler / Langner

Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten

Klaus B. Gablenz

Grundstückswertermittlung

Kronenbitter, Rechtsanwalt

Seminarunterlagen Januar 2000, Stuttgart

Kröll

Rechte u. Lasten in der Wertermittlung, Seminarunterlagen März 2001, Stuttgart

Kröll / Hausmann / Rolf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
(Überarbeitete und erweiterte Auflagen 2015)

Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung
von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2010)

Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon

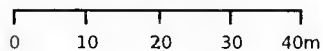
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung
von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2014)

Prof. Kleiber / Prof. Simon

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2012)



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



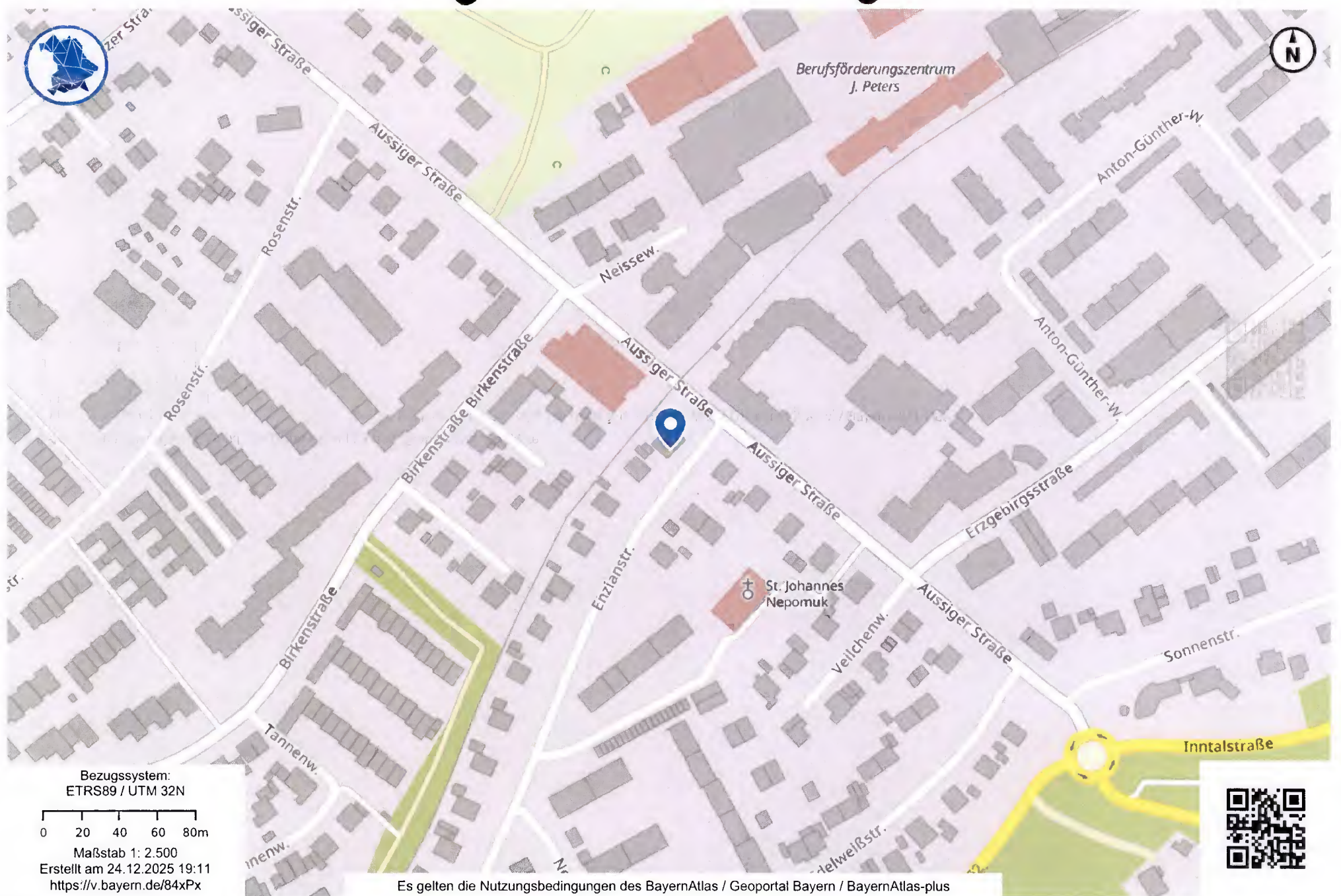
Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 24.12.2025 19:12

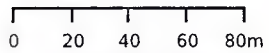
<https://v.bayern.de/84xPx>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

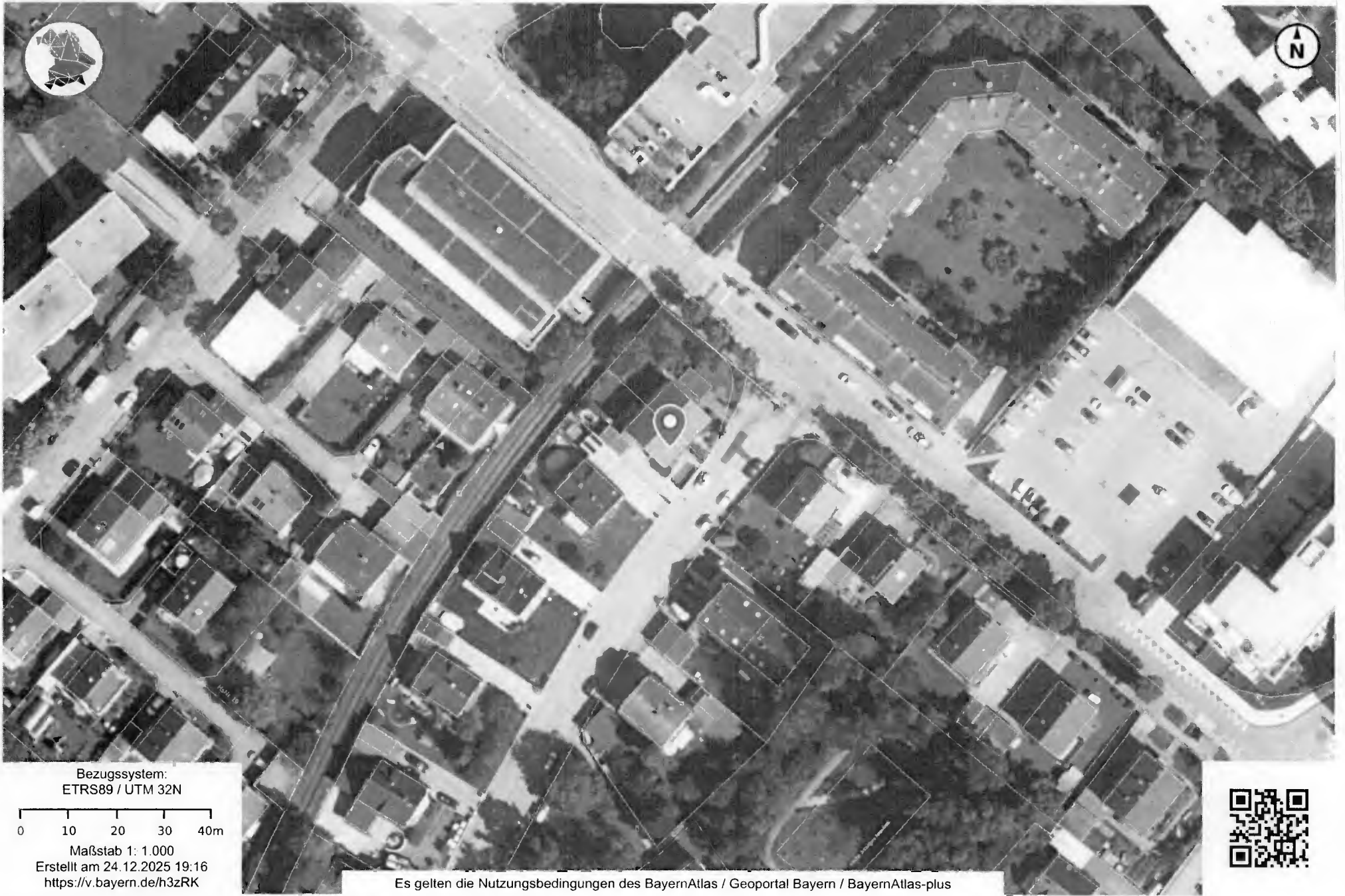


Maßstab 1: 2.500

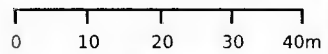
Erstellt am 24.12.2025 19:11
<https://v.bayern.de/84xPx>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 24.12.2025 19:16
<https://v.bayern.de/h3zRK>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 20 40 60 80m

Maßstab 1: 2.500

Erstellt am 24.12.2025 19:16
<https://v.bayern.de/h3zRK>



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 29.12.2025

Flurstück: 861/1
Gemarkung: Waldkraiburg

Gemeinde: Waldkraiburg
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Bezirk: Oberbayern

5344046

32 752217



5343826





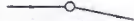


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Legende zur Flurkarte







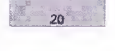
Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
 -  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
 -  Umspannstation
 -  Gebäude für öffentliche Zwecke
 -  Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

Geodätische Grundlage





Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;

32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes
Gewässer
-  Unkultivierte
Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz /
Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr /
Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

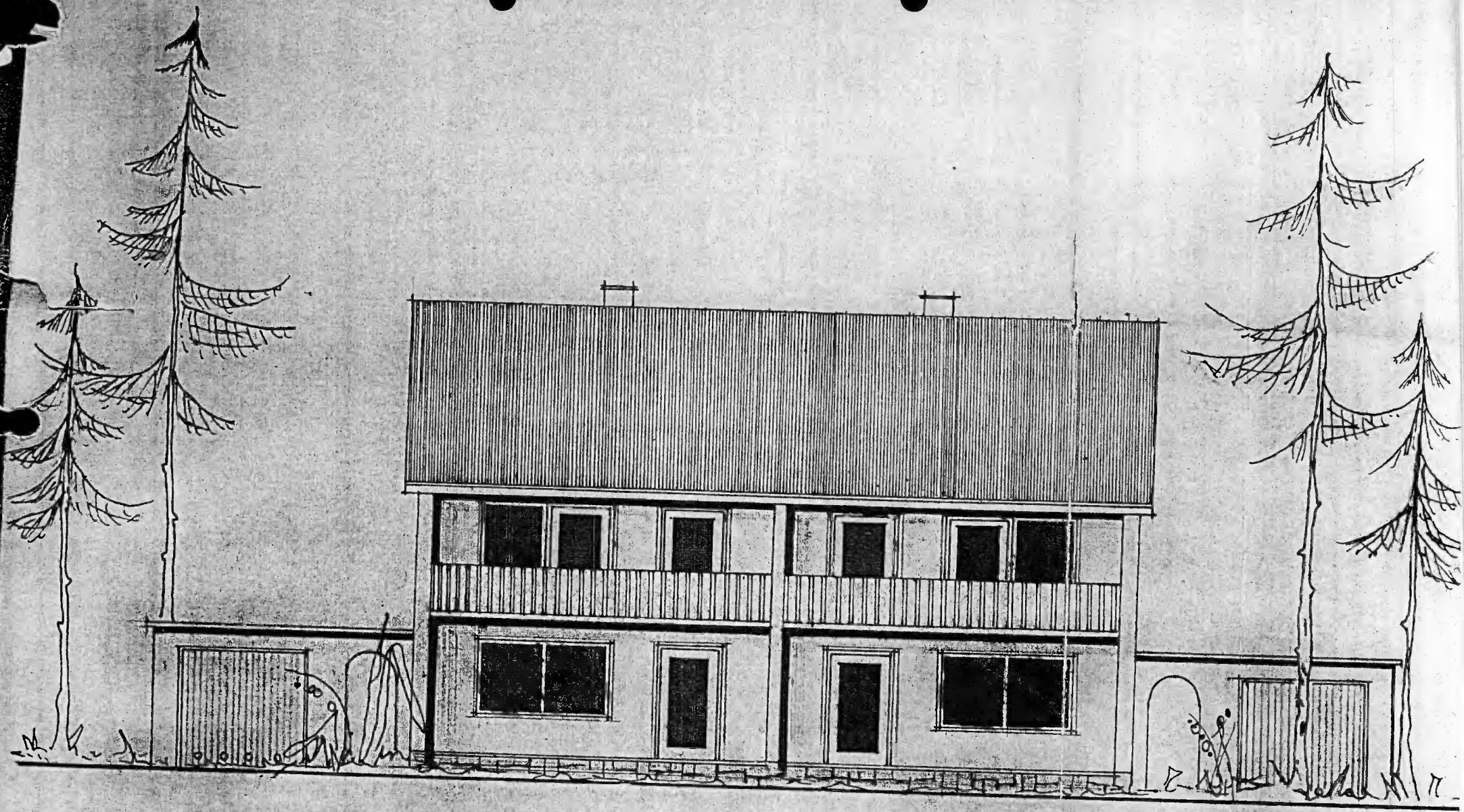
Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

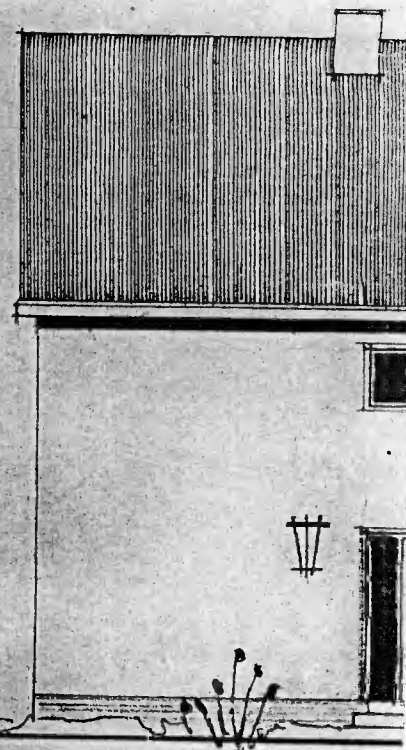
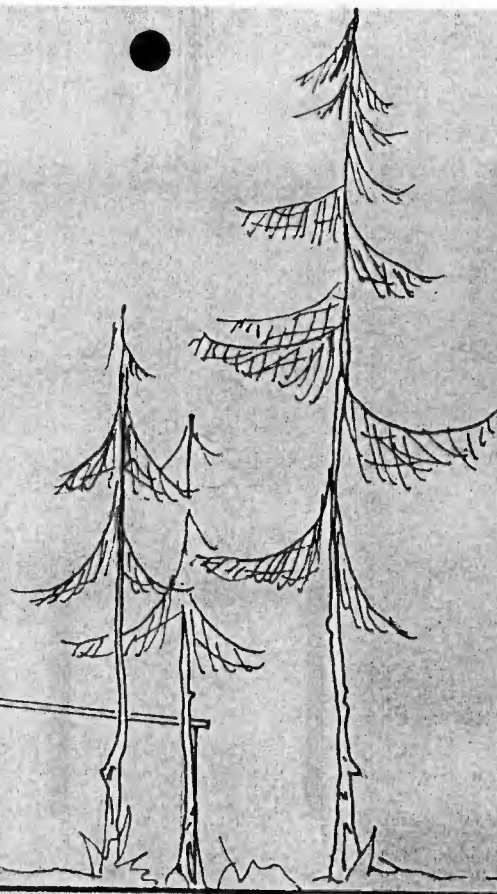
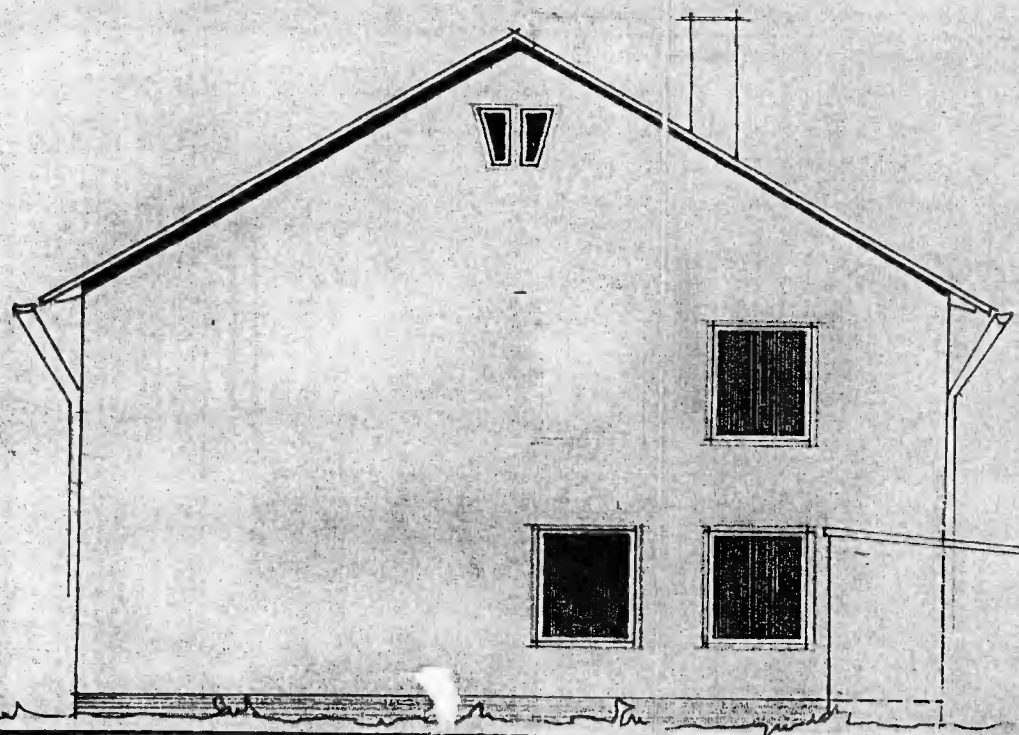
oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



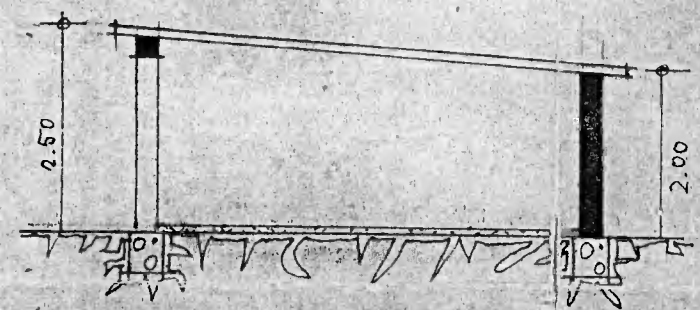


SUDEN

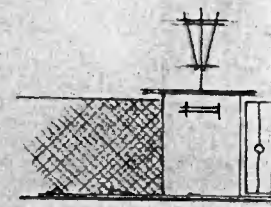


OSTEN

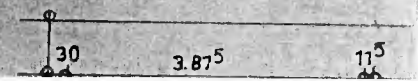
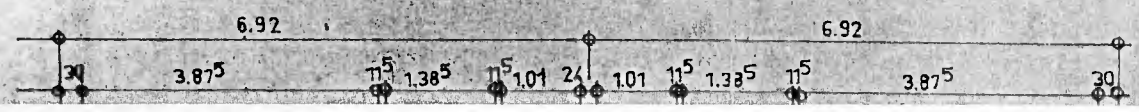
NORDEN

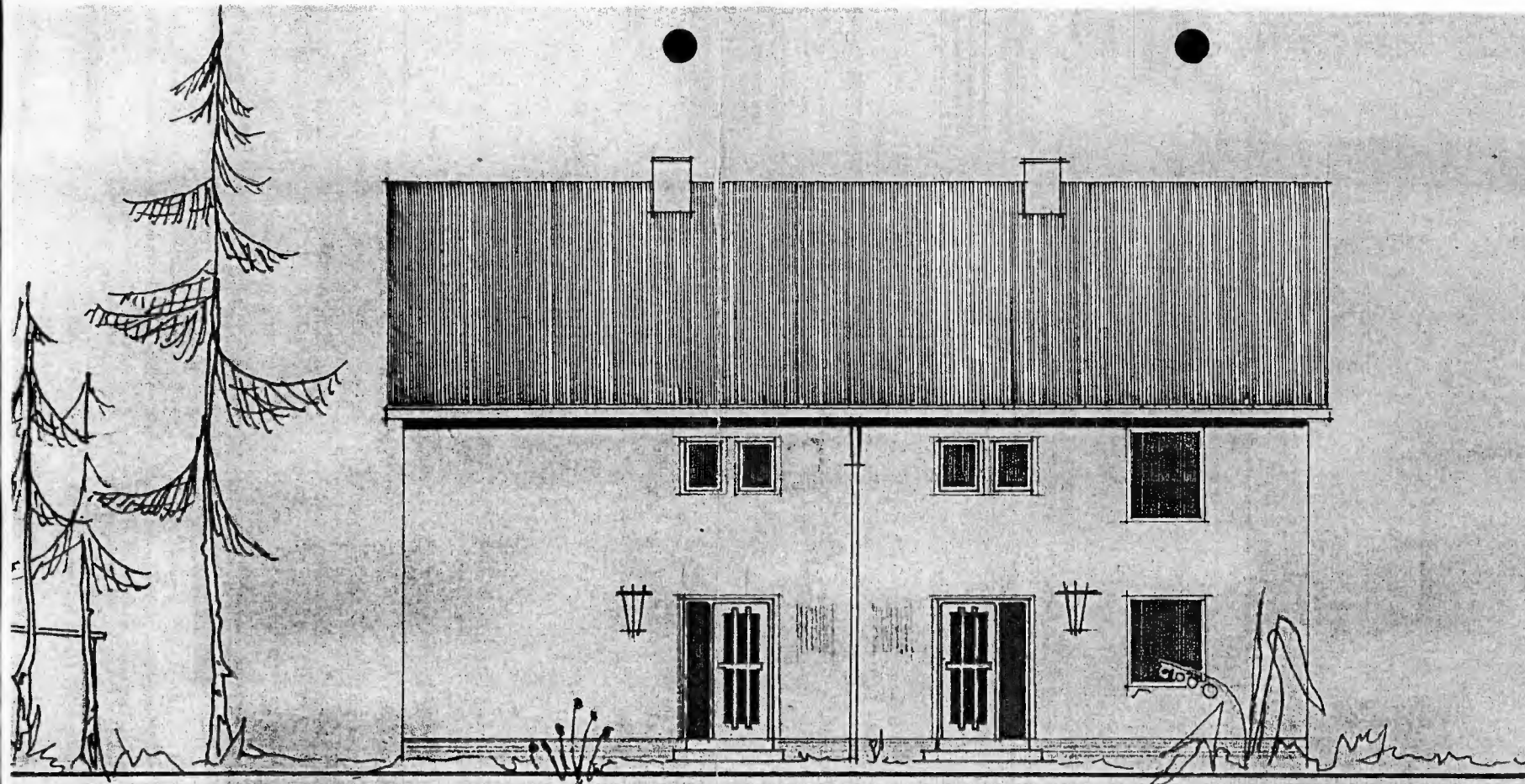


SCHNITT GARAGE

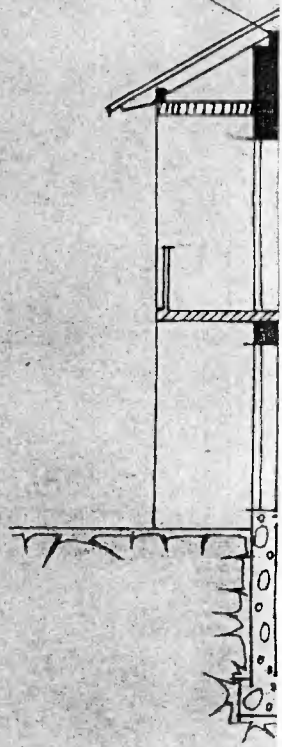


EINZÄUNUNG

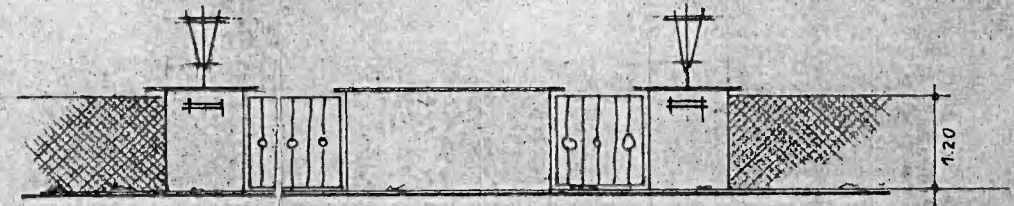




8/16
12/14



NORDEN



EINZÄUNUNG M. 1:100

TSCHE

