

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein mit einem Einfamilienhaus
(Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück, Fl.-Nr. 861/1, Gem.
Waldkraiburg Inn, Ezianstraße 2a, 84478 Waldkraiburg.



Südwestseitige Giebelassade, sowie
südostseitige Trauffassade, Wohngebäude.
Links im Bild das Garagengebäude



Nordwestseitige Trauffassade,
Wohngebäude. Rechts im Bild das
Garagengebäude.

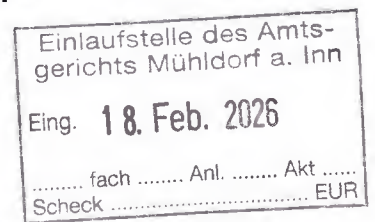
Grundstück: Gemarkung Waldkraiburg, Fl.-Nr. 861/1

Auftraggeber: **Amtsgericht Mühldorf a. Inn**
– Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

in Sachen:

AZ K 29/25

wegen Zwangsversteigerung



Auftrag: Durch Amtsgericht Mühldorf a. Inn, schriftlich erteilt (10.12.2025)

Eigentümer: ./. .

Wertermittlungsstichtag: 16.01.2026

VEHRKEHRSWERT für das Grundstück Fl.-Nr. 861/1: 322.700,00 Euro
zum Wertermittlungsstichtag: 16.01.2026
(mit Berücksichtigung v. gegebenen Rechten u. Lasten)

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Anlagenverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben.....	5
2. Objektbeschreibung – Grundstück Fl.-Nr. 861/1:.....	6
2.1 Grundbuchangaben	6
2.2 Liegenschaftskataster	8
2.3 Ortsangaben	8
2.4 Allgemein	11
2.5 Planungsmerkmale, Denkmalschutz.....	11
2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.7 Nutzung: Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstück 861/1	15
2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstück Fl.-Nr. 861/1	17
3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 861/1:.....	18
3.1 Objektbeschreibung - allgemein.....	18
3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein.....	18
3.1.2 Baubeschreibung:	22
3.1.3 Fassaden:	27
3.2 Außenanlagen:.....	28
3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:.....	29
3.4 Flächenberechnung	29
3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:.....	29
3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:.....	30
3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:	30
3.4.4 Aufstellung Nutzfläche:.....	31
3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:.....	31
3.5 Berechnungen zum umbauten Raum	32
4. Bewertung.....	33
4.1 Bodenwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	33
4.2 Flurstück:.....	34
4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 861/1:	38

4.4 Sachwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	39
4.4.1 Gebäudeteile	40
4.4.2 Baunebenkosten	43
4.4.3 Wertminderung.wg. Alters	44
4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts – altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	45
4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung.....	46
4.5 Vorläufiger Grundstückssachwert (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	47
4.5.1 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	47
4.5.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an die ImmoWertV)	48
4.6 Ertragswertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV).....	49
4.6.1 Gebäudeteile	50
4.6.2 Vermietbarkeit des Objektes.....	50
4.6.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe	50
4.6.4 Anzusetzende Mieten	50
4.6.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber)	51
4.6.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung	51
4.6.6 Bewirtschaftungskosten	53
4.6.7 Wohngebäude, Jahresrohertragsaufstellung:	54
4.6.7.1 Garagengebäude, Jahresrohertragsaufstellung:	54
4.7 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte	56
5. GESAMTWÜRDIGUNG	57
6. ERGEBNIS	59
7. Ergänzende Angaben	60
7.1 Rechtsgrundlagen	60
7.2 Wertermittlungsliteratur	60

Das Gutachten umfasst insgesamt **61** Seiten.

Anlagenverzeichnis:

- Ortspläne	(02 S.)
- Luftbildaufnahmen	(03 S.)
- Auszug aus Liegenschaftskataster	(02 S.)
- Plankopien	(06 S.)
- Auszug aus Flächennutzungsplan	(02 S.)
- Auszug aus Bebauungsplan	(01 S.)
- Photoaufnahmen	(08 S.)

Abkürzungen:

ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
BRI	Bruttorauminhalt
Nfl.	Nutzfläche
B-Plan	Bebauungsplan
F-Plan	Flächennutzungsplan
EnEV	Energieeinsparverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
Flst.	Flurstück
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
KAG	Kommunalabgabengesetz
NHK	Normalherstellungskosten
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
AG	Auftraggeber
SV	Sachverständige

1. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsobjekt: Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück Fl.-Nr. 861/1, Gemarkung Waldkraiburg.

Objektadresse: Enzianstraße 2a, 84478 Waldkraiburg

Gemarkung: Waldkraiburg

Fl.-Nr. 861/1

Eigentümer: ./.

Tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen

Zweck der Wertermittlung

Erstellung des Gutachtens (Ermittlung des beantragten Verkehrswertes gem. § 194 Baugesetzbuch auf Grundlage u. in **Anlehnung** der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag zur alleinigen Verwendung durch den Auftraggeber: Wertermittlung wegen Zwangsversteigerung.

Ortsbesichtigungen sind erfolgt am 16.01.2026, sowie am 26.01.2026. Die Ortsbesichtigungen wurde durchgeführt von Hr. Josef Reichenspurner vom Gutachterausschuss Lkr. Mühldorf a. Inn, sowie Hr. Werner Schmidt-Neuhaus, als Begleitperson. Weitere Anwesende waren die Eigentümer.

Gebühren und Auslagen:

Kostenträger ist der Auftraggeber

Wertermittlungsstichtag 16.01.2026

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist der Wertermittlungsstichtag gleichzeitig der Qualitätsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Wertermittlungsobjektes bezieht).

Unterlagen / Informationen:

Grundlage der Verkehrswertermittlung sind u. a. folgende Unterlagen u. Auskünfte:

- Diverse Lagepläne
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, aktuell
- Grundbuch, Ausdruck aktuell
- Die vorgenommenen Ortstermine

- Die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, aus angeforderten Unterlagen (Behörden) ermittelten Daten, wie z. B. die daraus resultierenden Flächen- u. Kubaturberechnungen, etc..
 - Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (Landkreis Mühldorf a. Inn) zum Stichtag 01.01.2024 – der örtlich geltende Richtwert (aus Richtwertkarte), sowie evtl. vorhandene Vergleichswerte.
 - Auskünfte Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf.
 - Auskünfte zur Erschließung und abgabenrechtlichen Situation durch die Stadt Mühldorf a. Inn, sowie durch die Versorgungsunternehmen, sowie durch den AG.
 - Die zum Stichtag herrschende Marktlage.
 - Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur
- Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Über das Vorliegen einer Baugenehmigung oder eines aktuellen Bauantrages zum Stichtag ist nichts bekannt. Dies wurde auch durch die Grundstückseigentümer bestätigt.
- Die Richtigkeit der Angaben, die die uns vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

2. Objektbeschreibung – Grundstück Fl.-Nr. 861/1:

2.1 Grundbuchangaben

Anmerkung: Eine Einsicht in das Grundbuch wurde nicht vorgenommen; es liegt jedoch ein aktueller Ausdruck vor. Letzte Änderung erfolgte am 29.09.2025.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn von Waldkraiburg Band 108 Blatt 3276 ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Waldkraiburg vorgetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	1
Flurstück:	Fl.-Nr. 861/1, Gemarkung Waldkraiburg
Wirtschaftsart u. Lage:	Enzianstraße 2a, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten
Größe:	334 m ²
Eigentümer:	./.

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;

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2

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

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

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

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.

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.

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.

2.2 Liegenschaftskataster

Für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 861/1 ist im Liegenschaftskataster; Vermessungsamt Mühldorf nachfolgendes eingetragen:

Flurstück 861/1, Gemarkung Waldkraiburg

Gebietszugehörigkeit:	Waldkraiburg Landkreis Mühldorf a. Inn Bezirk Oberbayern
Lage:	Enzianstr. 2a
Fläche:	334 m ²
Tatsächliche Nutzung:	334 m ² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Mühldorf Grundbuchbezirk Waldkraiburg Grundbuchblatt 3276 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	./.

2.3 Ortsangaben

Lagemerkmale

des Ortes: Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit etwa 24.500 Einwohnern ist Waldkraiburg nach Rosenheim die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion Südostoberbayern und eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern. Waldkraiburg gehört zu der Tourismusregion Inn-Salzach.

Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Alpenvorland, etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München – Salzburg und Landshut – Rosenheim.

An die Stadt Waldkraiburg grenzen im Norden das gemeindefreie Gebiet des Mühldorfer Harts und die Gemeinde Ampfing, im Nordosten die Kreisstadt Mühldorf am Inn, im Osten die Gemeinde Polling und im Süden der Markt Kraiburg am Inn. Im Südwesten Waldkraiburgs liegt die Gemeinde Jettenbach, im Westen die Gemeinde Aschau am Inn. Im Nordwesten teilt sich Waldkraiburg auch mit Heldenstein ein kurzes Stück Gemeindegrenze.

Von der Landeshauptstadt München ist die Stadt Waldkraiburg ca. 65 km entfernt; die Landhauptstadt ist über die B12 in ca. 50 – 60 Min. Fahrzeit zu erreichen.

Die Stadtgemeinde Waldkraiburg hat 18 Stadtteile: Asbach, Au, Ebing, Föhrenwinkel, Froschau, Hart, Hausing, Holzhausen, Innthal, Lindach, Moos, Niederndorf, Pürten, Rausching, Sankt Erasmus, Stockham, Waldkraiburg u. Wörth.

Im Ort: Vom südlich vor dem Rathaus der Stadt Waldkraiburg gelegenen Stadtplatz fährt man Richtung Südwesten auf die Graslitzer Straße. Der Graslitzer Straße folgt man, immer grob nach Südwesten, bis zu deren Einmündung kurz bis zu der Kreuzung mit der Aussiger Straße. Man biegt nach links ab, in die Aussiger Straße, fährt weiter Richtung Südosten, überquert ein Bahngleis, nur kurz darauf mündet die Enzianstraße von Südwesten her kommend in die Aussiger Straße ein. Man biegt hier nach rechts in die Enzianstraße ein, kurz darauf liegt rechter Hand das Bewertungsgrundstück an. Vom Stadtplatz sind es ca. 1,7 km, man benötigt hierfür ca. 4 – 5 Autominuten.

Alternativ fährt man vom Stadtplatz kurz Richtung Nordosten, auf die Berliner Straße, in die man nach rechts einbiegt. Man folgt dieser Richtung Südosten, überquert die Bahnstrecke (Bayernbrücke) Mühlendorf – Wasserburg, um anschließend in die Inntalstraße einzuschleifen. Diese führt am südlichen Stadtrand entlang Richtung Südwesten, bis man einen Kreisel erreicht. Hier nimmt man die dritte Ausfahrt, man gelangt so direkt auf die Aussiger Straße. Dieser folgt man nach Nordwesten, ca. 280 m, bis von links kommend die Enzianstraße einmündet. Man biegt nach links in die Enzianstraße ein, das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar danach auf der rechten Straßenseite an. Vom Stadtplatz sind es ca. gesamt 2,4 km, man benötigt hierfür ca. 5 – 6 Autominuten.

Umfeld: Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 861/1, ist dem südwestlichen Teil der Stadt Waldkraiburg zuzuordnen, es liegt direkt nördlich der Enzianstraße an, in unmittelbarer Nähe zu deren Einmündung in die Aussiger Straße. Es erstreckt sich längs Richtung Nordwesten, ab Gehsteig Enzianstraße. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegt die profilgleiche Doppelhaushälfte mit Nebengebäude Aussiger Straße 38 direkt an. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze führt eine Bahnlinie – (Industriebahn nach Aschau-Werk) am Bewertungsgrundstück vorbei. Das an der südwestlichen Grundstücksgrenze angrenzende Grundstück Enzianstraße 2 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, sowie zugehörigen Nebengebäude. In Folge liegen nördlich der Enzianstraße weitere Grundstücke, bebaut mit Einfamilienhäuser u. zugehörigen Nebengebäuden, an. Direkt gegenüber der Enzianstraße, also südlich an dieser anliegend, ist ein mit einem Einfamilienhaus u. Nebengebäude bebautes Grundstück (Aussiger Str. 40), sowie ein mit einem Doppelhaus u. Nebengebäude bebautes Grundstück (Enzianstraße 3, 3a) vorhanden, letzterem folgend, wiederum ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. In unmittelbarer Nähe, südlich der Enzianstraße, sowie westliche der Aussiger Straße ist die Kirche Johannes Nepomuk vorhanden. Gegenüber der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze anliegenden Bahnlinie ist eine Doppelhaushälfte vorhanden, sowie ein mehrgeschossiges Ausbildungsgebäude. Direkt gegenüber der

Einmündung der Enzianstraße in die Aussiger Straße ist ein gemischt genutzter Gebäudekomplex gegeben. In unmittelbarer Nähe, d. h. in etwa nördlich und östlich der Aussiger Straße ist der mehrgeschossige Ausbildungskomplex „Peters“ vorhanden.

Infrastruktur: In Waldkraiburg sind Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der Kunststoff- und Gummiverarbeitenden Industrie zu finden. Viele namhafte Firmen, Betriebe, haben ihren Sitz in Waldkraiburg. Die Stadt ist Teil des Bayerischen Chemiedreiecks.

Geschäfte des tägl. Bedarfes befinden sich alle im nahen Bereich der Stadt Waldkraiburg selbst, vor allem aber im Stadtzentrum. Es sind zahlreiche Handwerks- u. Gewerbebetriebe jeder Größe, sowie unterschiedlichster Art in Waldkraiburg niedergelassen.

In Waldkraiburg stehen jungen Familien insgesamt sechs Kindergärten zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei Kinderhorte und zwei Kindertagesstätten. Des Weiteren gibt es vier Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Im Haus der Jugend befindet sich außerdem auch die Nachmittagsbetreuung. Ferner unterhält die Stadt eine Sing- und Musikschule im Haus der Kultur sowie die Stadtbücherei im Haus des Buches. Für die Erwachsenenbildung steht eine Volkshochschule zur Verfügung.

An kulturellen Einrichtungen sind zu erwähnen:
Stadtheater, Haus der Kultur, Haus des Buches;
Mehrere Kirchen (evangelisch, katholisch) sind vor Ort;

Zudem sind vorhanden:
Bischof-Neumann-Haus mit Sozialstation, Rotes Kreuz Haus mit Pflege- u. Notfallstandort, ein Jugendzentrum.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Mühldorf u. im Markt Haag.

Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, auch sind für eine evtl. Freizeitgestaltung zahlreiche örtliche Vereine vor Ort. Zu erwähnen das Waldbad, das Raiffeisen Kletterzentrum, sowie das Jahnstadion mit zugehörigen oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlagen.

Die Stadt Waldkraiburg besitzt zudem kleinere „grüne Inseln“, wie Westpark, Nord- u. Ostpark, sowie Stadtpark.

Verkehrslage: Waldkraiburg liegt südlich bzw. östlich der Bundesstraße 12 und ist seit Fertigstellung der A94 über die Anschlussstelle Nr. 18 an diese angebunden. Als weitere wichtige regionale Verbindungsstraßen durchqueren die Staatsstraße St2352 und St2091 die Stadt in Ost-West- bzw. in Nord-Süd-Richtung.

Des weiteren besitzt die Stadt mit dem am 29.05.1994 eröffneten Bahnhof Waldkraiburg an der Bahnstrecke Rosenheim – Wasserburg – Mühldorf wieder eine Anbindung an das Eisenbahnnetz und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient.

Im Stadtgebiet verkehren zudem drei Linien des Citybusses, die im Stunden-Takt montags bis freitags tagsüber 23 Haltestellen anfahren.

Außerdem besteht mit den Landkreis-Buslinien 30, 31 und 7548 eine Anbindung an die Kreisstadt Mühldorf am Inn und an die Nachbargemeinden Aschau am Inn und Ampfing.

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse sind als gut zu bezeichnen.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 45 Autominuten über die A94 zu erreichen, über Ampfing, oder über die B12, über Aschau.

Der Großflughafen München/Erding ist von Waldkraiburg aus in ca. 60 Autominuten zu erreichen.

2.4 Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Höhe:	bis 436 m ü. NHN
Fläche:	21,56 km ²
Einwohner	Die Stadt Waldkraiburg zählt zum 31.12.2024 25.737 Einwohner (gesamtes Stadtgebiet). Es ist eine leicht steigende Tendenz ist zu verzeichnen.
Bevölkerungsdichte:	1194 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	18 Stadtteile (darunter Föhrenwinkel)

2.5 Planungsmerkmale, Denkmalschutz

Flächennutzungsplan: Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist das Grundstück Fl.-Nr. 861/1 als Wohnbaufläche (WA – Allgemeine Wohngebiete – BauNVO § 4) dargestellt, lt. Auskunft Stadtbauamt Waldkraiburg. Dabei beschränkt sich hier das Allgemeine Wohngebiet auf die Grundstücke zwischen der Bahnlinie und der Enzianstraße. Nördlich der Bahnlinie, als auch südlich der Enzianstraße ist hier Reines Wohngebiet (WR – Reine Wohngebiete – BauNVO § 3) dargestellt. Gegenüber der Aussiger Straße ist Mischgebiet (MI – Mischgebiete – BauNVO § 6) dargestellt, nördlich als auch östlich der Aussigerstraße gelegen ist zudem ein Sondergebiet (Berufsbildungszentrum Peters) gegeben. Der Flächennutzungsplan trat 1985 in Kraft, dieser erfuhr seitdem etwaige Änderungen.

Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 861/1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 7 – Baugebiet Nr. 6 / 4. Änderung für den Bereich zwischen der Enzianstraße und der Industriebahn. Der Bebauungsplan weist das Grundstück Fl.-Nr. 861/1 als Wohngebietsfläche (§ 4

Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO) aus. Am 07.06.2000 wurde der Bebauungsplan mit Beschluß des Planungs- und Bauausschusses als Satzung beschlossen.

Für das Grundstück sind wesentliche Festsetzungen getroffen: Baugrenze, Doppelhaushälfte, max. Anzahl der Wohnungen, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise, First- u. Wandhöhe, Satteldach, etc..

Denkmalschutz: Die Baulichkeiten auf Flur-Nr. 861/1, Gemarkung Waldkraiburg, stehen nach Auskunft des zuständigen Stadtbauamt Waldkraiburg, sowie des Landratsamtes Mühldorf a. Inn **nicht** unter Denkmalschutz (kein Einzeldenkmal) und liegen auch **nicht** in einem Ensemblebereich.

2.6 Grundstücksangaben / Erschließungssituation / Abgabenrechtlicher Zustand

Flurstück: Fl.-Nr. 861/1
Gemarkung: Waldkraiburg

Größe: 334 m²

Erschließung: Das Grundstück Fl.-Nr. 861/1 liegt direkt nördlich der Enzianstraße an. Es ist von der Enzianstraße aus direkt zu begehen / zu befahren.

Anschlüsse: Fl.-Nr. 861/1: Es ist mit folgenden Anschlüssen versehen: Wasser, Strom, Kanal, Telefon; weitere Anschlüsse sind nicht bekannt.

Beiträge: Hierbei handelt es sich um Bestand. Das Grundstück (Fl.-Nr. 861/1) ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages als **erschließungsbeitragsfrei** anzusehen, d. h. die Erschließung ist als **vollständig** zu werten. Damit beinhaltet der Verkehrswert das Qualitätsmerkmal erschließungsbeitragsfrei!

Über die Erhebung eines Straßenbaubeitrages im Sinne des Kommunalabgabengesetzes ist nichts bekannt.

Hinweis: Der Erschließungsbeitrag bezieht sich auf Erschließungsanlagen i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (in der jeweils geltenden Fassung).

Der Straßenausbaubeitrag bezieht sich auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragssatzung (in der jeweils geltenden Fassung).

Beiträge, allgemein: Lt. Angabe der Stadt Waldkraiburg sind Erschließungsbeiträge (Straße, Erschließungskosten nach § 127 BauGB) in Höhe von 239,08 Euro (Bescheid v. 11.12.1973) angefallen.

Nicht enthalten sind hier Kosten für Kanal, Strom, Wasser, evtl. Kosten für Gas, Fernenergie, Telefon, Anschlusskosten, etc.. Welche exakte Kosten /m² bei Bebauung des Grundstücks hier derzeit (zusätzlich) anfallen würden, ist nicht bekannt.

Boden-

richtwerte: In der Richtwertliste (01.01.2024) werden explizit keine Erschließungskosten ausgewiesen. In der Richtwertliste (01.01.2016) werden letztmals für die Stadt Waldkraiburg folgende durchschnittliche Erschließungskosten (n. § 127 BauGB) genannt:

Wohnbaugebiete	25,00 Euro/m ²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	10,00 Euro/m ²

Lt. – Erläuterung zur Bodenrichtwerte 2016 – unter Punkt 2, beinhalten die Bodenrichtwerte weder Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB, noch solche für Kommunalabgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG), sowie auch keine für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

In der Richtwertliste (01.01.2024) werden für den durchaus vergleichbaren Landkreis Altötting werden folgende durchschnittliche Erschließungskosten (n. § 127 BauGB) genannt:

Wohnbau-, Misch-, Dorfgebiete	30,00 Euro/m ²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	20,00 Euro/m ²

Lt. – Erläuterung zur Bodenrichtwerte 2024 – unter Punkt 4, sind die Bodenrichtwerte für baureifes Land für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. D. h., Erschließungskosten nach § 127 BauGB (Straße, etc.), als auch Kosten n. KAG (Kanal, Strom, Wasser, etc.), sind hierin enthalten.

Anmerkung: die o.g. Erschließungskosten im Bereich Landkreis Altötting beinhalten sowohl Neubaugebiete, als auch „altes“, seit Jahren bebautes Bauland. Somit stellen die o.g. Werte Durchschnittswerte dar, einerseits berücksichtigen diese die deutlich geringeren Erschließungskosten alter, bestehender Baugebiete, andererseits auch die heute üblichen Erschließungskosten für aktuelle Neubaugebiete. Somit ist beim Bewertungsgrundstück von den oben genannten Erschließungskosten in Höhe von etwa 30,00 – 35,00 Euro/m² auszugehen.

Welche exakte Kosten /m² bei zusätzlicher Bebauung des Grundstücks hier derzeit zusätzlich anfallen würden, ist nicht bekannt.

Die tatsächlichen Erschließungskosten sind stets bei den jeweiligen Kommunen / bei den jeweiligen Versorgern, abzufragen.

Hinsichtlich Erschließungskosten ergeben sich aus den vorhandenen Unterlagen bzw. aus den Angaben der Stadt Waldkraiburg, nachfolgend dargestellte Ansätze!

Für das zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 861/1 sind folgende, tatsächlich entstandene (bereits entrichtete) Erschließungskosten bekannt:

Erschließungskosten nach § 127 BauGB

Für Straßenerschließung:

Lt. Angabe der Stadt Waldkraiburg entstanden Erschließungskosten in Höhe von 239,08 Euro.

239,08 Euro (334 m²)

0,716 Euro/m²

in Ansatz: 0,72 Euro/m²

Erschließungskosten nach KAG

Für Kanal / Abwasser:

Lt. Angabe der Stadtwerke Waldkraiburg entstanden Erschließungskosten in Höhe von 621,27 Euro, im Oktober 1965.

621,27 Euro (334 m²)

1,86 Euro/m²

in Ansatz: 1,86 Euro/m²

Für Wasser, Strom:

Lt. Angabe der Stadtwerke Waldkraiburg sind in deren Archiv diesbezügliche Unterlagen nicht auffindbar.

Begründung: Die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten sind soweit bekannt; anzusetzen, bzw. mit aktuellen Erschließungskosten auch abzuwägen. Nicht bekannte Erschließungskosten, beziehen sich auf meist aktuelle Durchschnittswerte, diese sind jedoch ebenfalls stets abzuwägen.

Die ursprünglichen Kosten für Straße, Kanal, sind bekannt; die ursprünglichen Kosten für Wasser, Strom konnten nicht ermittelt werden (siehe oben), so dass diese frei geschätzt, entsprechend üblichen Herstellungskosten, angesetzt werden.

Die anliegende Straße hat einen einfachen Ausbaustandard, auch sind die Ver- u. Entsorgungsleitungen von einfacher Art. Beidseitiger Gehsteig, sowie Straßenbeleuchtung sind gegeben. Nach Erfahrungswerten sind angefallene Erschließungskosten, die Jahrzehnte zurückliegen, **meist geringer anzusetzen**, als Aktuelle (Neubaugebiete).

Dem SV sind aktuelle Erschließungskosten nach § 127 BauGB, sowie nach KAG, diverser Baugebiete verschiedener Gemeinden in den Landkreisen Mühldorf u. Altötting bekannt. Hier ergibt sich eine Spanne von ca. 50,00 Euro/m² bis über 120,00 Euro/m². Folglich können die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten nicht mehr angesetzt werden; diese sind abzuwägen. Lt. Richtwertliste 2016 sind durchschnittlich 25 Euro/m² (Wohnbaufläche) genannt. Anzusetzen sind, wie oben bereits erwähnt, die vom Gutachterausschuss Landkreis Altötting genannten, durchschnittlichen Erschließungskosten für Wohnbauflächen, nämlich in Höhe von etwa 30,00 – 35,00 Euro/m², zumal diese sowohl Neubaugebiete, als auch bestehende, ältere Baugebiete mit entsprechend niedrigen Erschließungskosten, wie auch hier gegeben, berücksichtigen.

2.7 Nutzung: Art u. Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung, Flurstück 861/1

bestehend: Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 861/1 ist ein Einfamilienwohnhaus – Doppelhaushälfte – mit zugehöriger Garage, aufstehend.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert, es hat Keller-, Erd-, Ober-, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Aufstehend ist hier ein Satteldach.

Das Garagengebäude ist nicht unterkellert, es ist als eingeschossig anzusehen. Aufstehend ist hier ein flach geneigtes Pultdach.

Zum Besichtigungstag ist beim Wohngebäude eine leerstehende Wohneinheit vorhanden, diese wurde bis vor kurzem noch eigengenutzt, eine Vermietung war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht gegeben. Die Garage, wurde bis vor kurzem ebenso eigengenutzt.

Die Legalität der baulichen Anlagen wird seitens des SV unterstellt.

Der Zugang / die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt ausschließlich über die südlich anliegende Enzianstraße aus.

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 861/1		334 m ²
Grundfläche Typ A + B + C (Mit Berücksichtigung v. befestigten Flächen, etc.)		145,11 m ²
Grundflächenzahl GRZ	145,11 m ² / 334 m ²	0,43
Geschossfläche		138,26 m ²
Geschossflächenzahl GFZ	138,26 m ² / 334 m ²	0,41

möglich: **Grundstück Fl.-Nr. 861/1**

Beim Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 861/1 handelt es sich um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück.

Über ein evtl. Baugesuch vor dem Stichtag, ist bei Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Lt. Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg gilt für das Bewertungsgrundstück Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO). Auch für das nähere Umfeld, nördlich der Bahnlinie, als auch südlich der Enzianstraße sind Wohnbauflächen (§ 3 Reine Wohngebiete – WR – BauNVO) dargestellt. Östlich der Aussiger Straße sind hier Mischgebietsflächen, sowie nördlich gelegen u. ebenso östlich der Aussiger Straße ist ein Sondergebiet (Berufsbildungszentrum Peters) gegeben.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 7 – Baugebiet Nr. 8 / 4. Änderung für den Bereich zwischen der Enzianstraße und der Industriebahn. Der Bebauungsplan weist das

Bewertungsgrundstück als Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO) aus.

Für das Grundstück sind wesentliche Festsetzungen getroffen: Baugrenze, Doppelhaushälfte, max. Anzahl der Wohnungen, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise, First- u. Wandhöhe, Satteldach, etc.. Demnach hat sich eine zusätzliche Bebauung / ein Bauvorhaben, stets nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück zu realisieren ist, ist nicht bekannt. Die derzeitige Ausnutzung des Grundstücks (Art u. Maß der baulichen Nutzung) ist durchaus als gut zu bezeichnen, auch ist es durchaus vergleichbar mit der Ausnutzung umgebender Grundstücke mit Doppelhausbebauung.

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer zusätzlichen Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück, einer evtl. Nutzungsänderung, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

Hinweis / Zum Vergleich:

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl od. eine Baumassenzahl nicht dargestellt od. festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

§ 17 BauNVO (1990)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

GRZ 0,4 GFZ 1,2

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) werden hinsichtlich Grundflächenzahl nur leicht überschritten (befestigte Flächen, etc. berücksichtigt), hinsichtlich Geschossflächenzahl (GRZ 0,41 GFZ 0,43) bei weiten nicht erreicht, dies liegt primär am Verhältnis von Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl zur Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes.

Öffentl. Lasten: Soweit im Grundbuch nicht genannt, sind keinerlei Lasten od. Rechte, betreffend Grundstück Fl.-Nr. 861/1, bekannt!

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;

Lfd. Nr. der Eintragungen – 2

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

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

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

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.

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.

Abteilung III: ./.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

2.8 Beschaffenheit / Gestalt / Topographie / Baugrund, Grundstück Fl.-Nr. 861/1

Beschaffenheit

Gestalt: Die genaue geometrische Form des Gesamtgrundstücks Fl.-Nr. 861/1 ist aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Auf Grund der das Grundstück umschließenden Grenzen ergibt sich hier in etwa die Form eines Rechtecks, welches sich in Längsrichtung ab anliegenden Gehsteig Enzianstraße Richtung Nordwesten erstreckt. Die mittlere Grundstückslänge in Nordwest-Richtung beträgt ca. 28 m, die mittlere Grundstücksbreite in Südost-Richtung beträgt ca. 11,5 m. Sämtliche Grundstücksgrenzen sind einteilig, sie verlaufen allesamt linear. Die nordwestliche Grundstücksgrenze hat eine Gesamtlänge von ca. 12 m, die südwestliche eine Gesamtlänge von ca. 28 m, die südöstliche eine Gesamtlänge von ca. 11,5 m, sowie die nordöstliche eine Gesamtlänge von ca. 28 m.

Topographie: Das Grundstück weist keine wesentlichen Höhenänderungen auf und kann als eben beschrieben werden.

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

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

Hinweis:

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, zumal auch lt. Landratsamt Mühldorf kein Altlastenverdacht besteht.

Inwieweit Hang- od. Schichtenwasser anliegen ist nicht bekannt. Ebenso wenig ist der aktuelle Grundwasserstand bekannt.

3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen Fl.-Nr. 861/1:

3.1 Objektbeschreibung - allgemein

(lt. vorgenommener Ortseinsicht)

Die auf Grundstück Fl.-Nr. 861/1 aufstehenden Gebäude wurden von außen u. innen in Augenschein genommen. Zum Zeitpunkt der ersten Begehung war die Einsichtnahme nur von außen möglich, erst bei einer zweiten Begehung war die Einsichtnahme zum Zeitpunkt der Besichtigung uneingeschränkt möglich.

3.1.1 Gebäudebeschreibung / Beschreibung allgemein

Einfamilienwohnhaus – Doppelhaushälfte – mit Garage:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 861/1 ist ein Einfamilienhaus – Doppelhaushälfte – mit zugehöriger Garage aufstehend. Das Wohngebäude ist voll unterkellert, hat Keller-, Erd-, Ober-, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Letzteres ist kein Vollgeschoss. Aufstehend ist hier ein Satteldach. Das Garagengebäude ist als eingeschossig anzusehen, es ist ein Stellplatz integriert, aufstehend ist hier ein flach geneigtes Pultdach.

Aufgrund der Bebauung des Bewertungsgrundstücks mit einer Doppelhaushälfte, steht das Wohngebäude faktisch auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf. Das Garagengebäude ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze aufstehen, auch dieses grenzt hier an Nachbarbebauung an.

Zum Besichtigungstag ist eine Wohneinheit gegeben, diese wurde bis vor kurzem eigengenutzt, eine Vermietung war zum Zeitpunkt der Besichtigung weder beim Wohngebäude, noch beim Garagengebäude, gegeben.

Das Grundstück wird von der Enzianstraße aus begangen, befahren, der Hauptzugang zum Wohngebäude ist an der südöstlichen Gebäudefassade situiert. Das Garagengebäude wird ebenso von der anliegenden Enzianstraße aus befahren.

Die Legalität der baulichen Anlage wird seitens des SV unterstellt.

Insgesamt 1 Wohneinheit, 1 Garagenstellplatz

Wohngebäude

KG Treppenraum / Flur, Heiz- u. Waschraum, Vorratskeller, großer Kellerraum

EG Treppenraum / Flur, Wc. Küche, Essen, Wohnen, Terrasse

OG Treppenraum / Flur, Du / Wc, Schlafen, kleines Kinderzimmer, großes Kinderzimmer, Balkon

DG Nicht ausgebaut, ein Speicherraum

Garagengebäude

EG Einzelner Garagenraum

Wohngebäude

Baujahr: 1964

Erweiterung,
Sanierung,
Renovierung,

Erneuerung: Bis zum Stichtag, 16.01.2026, sind folgende, z. T. auch wesentliche Maßnahmen bekannt:

1983 Wandverkleidung Giebelseite (Eternit, vermutlich Asbesthaltig)

1990 Querschnittsreduzierung beim Heizkamin – Einzug eines Edelstahlrohres

1990 Neue Zentralheizung (Gas). Typ Atola Halbautomat Fabrikat Viessmann, 11 – 17 kW mit Trimatic 2 u. Gasbrenner. Typ Rudocell-S Fabrikat Viessmann, Speichereinheit 160 l.
Installation Heizung, Heizkörper, Wasserleitungen, etc..

1990 Erneuerung der Hauszugangstür – Haustürkombination in Eiche.

2002 Einbau von Kunststoff-fenstern

2003 Erneuerung der Kücheneinrichtung

2005 Erneuerung Garagentor.

2013 Energieausweis 11/2013

2019 Energieeinsparnachweis n. Enev 2014 mit Verschärfung ab 2016.

2019 Erd- u. Obergeschoss Putzarbeiten im Innenbereich; Erneuerung Elektrik Küche, Ess- u. Wohnzimmer; Fliesenarbeiten in Küche; partiell Anpassung der Wasserinstallationen; Instandsetzung Du/Wc im Obergeschoss.

2020 Bodenbelagsarbeiten Kinderzimmer
Terrassenbau
Dämmung nordwestliche Trauffassade Wohngebäude
Partielle Arbeiten im Gartenbereich

2021 Renovierung Kinderzimmer; partiell neue Elektrik; partiell Innendämmung.

2021 Pflasterung Garagenzufahrt; Pflasterung Zugang zum Hauseingang.

2023 Kellerabgang – Erneuerung Absturzsicherung – Edelstahlgeländer.

Allgemein: Desweiteren sind wohl kleinere, für die Bewertung nicht relevante Reparatur-, Instandhaltungsmaßnahmen, sowie evtl. sog. Schönheitsreparaturen – bei beiden Gebäuden – durchgeführt worden.

Garagengebäude

Baujahr: 1964

Erweiterung,
Sanierung,
Renovierung,

Erneuerung: Bis zum Stichtag, 16.01.2026, sind folgende, z. T. auch wesentliche Maßnahmen bekannt:

2005 Einbau eines neuen Garagentores

Allgemein; Desweiteren sind wohl kleinere, für die Bewertung nicht relevante Reparatur-, Instandhaltungsmaßnahmen, sowie evtl. sog. Schönheitsreparaturen – bei beiden Gebäuden – durchgeführt worden.

Bau- u. Unterhaltungszustand:

Die Kellerumfassung, die Geschosdecken, das Umfassungsmauerwerk, oder auch Massivtreppen – dies sind allesamt Rohbauteile die normal nicht einfach austauschbar sind. Die Güte, die Qualität, die Stabilität dieser Rohbauteile sind daher vor allem

wertbestimmend und von entscheidender Bedeutung für die Restlebens- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes.

An diesen Bauteilen konnten zum Besichtigungszeitpunkt keinerlei gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt werden. Es ist eine ordentliche, solide Bausubstanz aufgrund der konventionellen Bauweise (Mauerwerksbau) gegeben.

Beispiele Wohngebäude / Garagengebäude:

- Dachkonstruktion nicht einsehbar – evtl. Schäden vorhanden.
- Vorhandene Dacheindeckung – diese ist veraltet – Materialermüdung führt vermutlich zum Feuchteintrag in die Dachkonstruktion. Welleternitplatten, vermutlich Asbesthaltig.
- Dachflächenfenster – dieses ist veraltet – vermutlich Wassereintritt, einhergehend mit Schädigung d. Dachkonstruktion.
- Kleinere Risse, Abplatzungen, etc., im Bereich der Wände, einhergehend mit Putz- u. Anstrichschäden.
- Feuchteschäden im Sockelbereich, einhergehend mit Putz- u. Anstrichschäden.
- Übliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren.

Auszutauschen sind jedoch die Ausbauteile, sie werden während der Lebensdauer eines Gebäudes öfters gewechselt, verbessert, vielleicht aus Notwendigkeit aufgrund Verschleiß, Gebrauch, Abnutzung, etc., oder eben auch nur aufgrund Geschmackswandel.

Beispiele Wohngebäude / Garagengebäude:

- Putz- u. Anstrichschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit im Sockelbereich. Feuchteschäden im Sockelbereich.
- Kleinere Putzrisse, -abplatzungen.
- Fensterelemente im KG veraltet, teils undicht.
- Übliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren. Vor allem im KG, sowie DG.
- Wandverkleidung Giebelseite – Wohngebäude vermutlich Asbesthaltig.
- Gebäudetechnik – Heizung veraltet.

Ansonsten sind im Bereich dieser Ausbauteile, augenscheinlich keine gravierende Mängel oder auch Schäden festgestellt worden.

Zustand allgemein:

Wohngebäude – dieses wird augenscheinlich instandgehalten, also „normal“ bewirtschaftet. Seit der Erbauung 1964 wurden immer wieder Renovierungs-, Modernisierungs- u. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Beim Wohngebäude ist jedoch auffällig, dass das Keller- u. Dachgeschoss, nicht im vergleichbaren Zustand von Erd- u. Obergeschoss, sind.

Garagengebäude – beim Garagengebäude wurden mit Ausnahme des Austausches v. Garagentor keinerlei Maßnahmen vorgenommen. Die Gesamtnutzungsdauer ist zum Stichtag erreicht, das Gebäude wirkt verbraucht. Zum Stichtag ist das Gebäude jedoch noch zweckbestimmt zu nutzen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Wohngebäude im „normal“ bewohnbaren Zustand. Folglich kann man von einer „normalen“ Bewirtschaftung des Gebäudes ausgehen. Instandhaltungsrück- oder Reparaturstau könnte sich jedoch im Bereich Dachgeschoss ergeben. Für das Garagengebäude gilt, dass dieses nur noch insoweit instand gehalten wird, dass es zweckbestimmt zu nutzen ist. Hier wäre eine Instandsetzung / Renovierung aufgrund des erreichten Alters vor allem wirtschaftlich zu hinterfragen.

Hinsichtlich Schallschutz, Energieeinsparverordnung (Wärmeschutz), Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinsichtlich machbarer Technik, etc., entspricht das besichtigte Wohngebäude nicht aktuell gültige Standards. Energieausweise v. 2013 u. 2019 liegen vor.

3.1.2 Baubeschreibung:

Bezeichnung: Enzianstraße 2a, 84478 Waldkraiburg

Baujahr: 1964

Grundrisse: Wohngebäude

Die Grundrisse der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert. Es hat ein ausgebautes Keller-Erd- u. Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Wohngebäude beinhaltet gesamt eine Wohneinheit.

Kellergeschoss: Das Kellergeschoss ist über den Treppenraum / Flur vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Zudem ist eine Außentreppe an der südwestlichen Giebelfassade situiert, über diese ist das Kellergeschoss ebenso zugänglich. Der Heiz- u. Waschraum liegt an der südwestlichen Gebäudeecke an. Ihm folgend, an der südwestlichen Giebelfassade anliegend, ist ein Vorratskeller, dieser ist auch über die Außentreppe aus zu begehen. Ein großer Kellerraum erstreckt sich über die gesamte nordwestliche Trauffassade. Heiz-, Vorrats- u. Kellerraum sind direkt vom Treppenraum / Flur aus zu begehen.

Erdgeschoss: Der Hauseingang liegt an der südöstlichen Trauffassade an. Man betritt den Treppenraum / Flur, welcher die Geschosstreppen zum Keller- u. Obergeschoss beinhaltet. An der Komunwand, sowie an der südöstlichen Trauffassade anliegend, ist ein kleines Wc gegeben. Die Küche befindet sich an der südwestlichen Gebäudeecke, von hier offen zugänglich ist der Essraum, von diesem offen zugänglich der Wohnraum. Der Wohnraum erstreckt sich über die gesamte nordwestliche Trauffassade, von ihm aus ist die Terrasse zu begehen. Wc, Küche, sowie Wohnraum sind direkt vom Treppenraum / Flur aus zu begehen.

Obergeschoss: Das Obergeschoss ist über den Treppenraum / Flur vom Erdgeschoss aus zu erreichen. An der Komunwand, sowie an der südöstlichen Trauffassade gelegen ist eine Du / Wc gegeben. An der südwestlichen Gebäudeecke ist ein Zimmer situiert. Ein Schlafzimmer erstreckt sich

längs entlang der Giebelfassade Richtung Nordwesten, ein Kinderzimmer ist an der Komunwand anliegend. Schlafzimmer, als auch Kinderzimmer haben Zugang zum Balkon an der nordwestlichen Trauffassade. Alle vorgenannten Räume sind vom Treppenraum / Flur aus zu erschließen.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist über eine Auszugstreppe vom Treppenraum / Flur OG aus zu erreichen. Es ist räumlich nicht unterteilt, somit ist ein Speicherraum vorhanden.

Grundrisse: Garagengebäude

Das Garagengebäude ist als eingeschossig zu sehen, es ist nicht unterkellert.

Erdgeschoss: Das Garagengebäude ist von der anliegenden Enzianstraße aus zu befahren, direkt über das an der südöstlichen Fassade gegebene Garagentor. Es ist ein Garagenraum vorhanden, räumlich ist dieser nicht unterteilt, ein Stellplatz ist gegeben.

Wohngebäude, Bauteilbeschreibung, etc.

Anzahl der Geschosse: KG (voll unterkellert), EG, OG, DG (kein Vollgeschoss).

Art: Konventioneller Mauerwerksbau mit aufstehenden Satteldach.

Fundamente, Bodenplatte: Stampfbeton, Stahlbeton

Außenwände: Kellerumfassungswände Stampfbeton.
Außenwände Bimshohlblockmauerwerk.

Oberfläche d. Außenwände: Außenseitig vorwiegend Putz mit Anstrich; Giebelfassade mit Eternitplatten (1983, auf Lattung, Putz), vermutlich Asbesthaltig, verkleidet. Nordwestseitige Trauffassade lt. Eigentümer gedämmt mit Putz u. Anstrich.

Innenwände: Tragend, 24 cm Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt.
Nicht tragend, 11,5 cm Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt. Oberflächen mit Anstrich, Fliesen, Tapeten.

Oberfläche d. Innenwände: Vorwiegend Putz mit Anstrich, teils Fliesen, teils Tapeten.

Decken: Über KG: Stahlbetondecken
Über EG: Stahlbetondecken
Über OG: Stahlbetondecken
Über DG: Dachwerk

Oberfläche d. Decken: KG: Heizraum, Flur, Vorratskeller, großer Kellerraum – gedämmt, mit Tapete, Anstrich.
EG: Wc – N+F Bretter; sonst Putz mit Anstrich.

- OG: Du / Wc – Trockenbau mit Anstrich; kl. Kinderzimmer – Polystrolzierplatten; Flur / Treppe – Paneele; sonst Putz mit Anstrich.
DG: Dachschräge tapeziert.
- Treppen: KG – EG: halbgewendelter Stahlbetontreppenlauf mit Kunststein an Tritt- u. Setzstufen.
EG – OG: halbgewendelter Stahlbetontreppenlauf mit Kunststein an Tritt- u. Setzstufen.
Schmiedeeiserne Geländer, Handläufe.
OG – KG: einfache Auszugstreppe (Holz-, Stahlkonstruktion)
- Dach: Aufstehendes Satteldach m. Trauf- u. Mittelpfetten. Zimmermannsmäßiger Abbund.
Lt. Einsichtnahme sind beim Dachflächenfenster sog. Heraklithplatten verbaut – folglich könnten diese auch in der Fläche (als Sparrenaufgabe) verbaut sein. Unterseitig an der Dachschräge ist Tapete vorhanden. Inwieweit Zwischensparrendämmung gegeben ist, ist nicht bekannt.
- Dacheindeckung: Welleternitplatten, vermutlich Asbesthaltig.
- Dachentwässerung: Regenrinnen traufseitig und Standrohre an den Fassaden in Blech.
- Entwässerung: Ableitung über Regenrinnen am Dach u. Standrohre an den Gebäudefassaden, traufseitig.
- Fenster, Fenstertürelemente: Im Kellergeschoss sind einfache Kunststofffenster verbaut. Im Erd- u. Obergeschoss sind 2002 die ursprünglichen Fassadenelemente durch Kunststofffenster u. -fenstertüren mit Isolierverglasung ausgetauscht worden.
Im Dachgeschoss (Speicherraum) ist im Bereich der Dachfläche ein Dachflächenfenster (Stahl-, Blechkonstruktion) mit Drahtglas verbaut, dieses stammt wohl aus dem ursprünglichen Baujahr.
- Fensterbänke: Außenseitig Alublech, stranggepresst. Innenseitig primär Terrazzo, teils Fliesen. Im KG Putz.
- Rolläden: Kunststoff-Rollläden sind primär in den Wohn- u. Schlafräumen verbaut.
- Türen außen: Haustürkombination in Eiche (1990 eingebaut), Türstock, Türflügel, sowie seitliches Glasfeld.
Stahltür im Bereich Kellerabgang an d. Giebelfassade.
- Türen innen: Im EG, OG einfache Zargentürelemente (aus Holzwerkstoffen), mit glatten Türblättern, teils mit Glasfüllungen. Diese stammen wohl nicht mehr aus dem ursprünglichen Baujahr.

Im KG Stocktüren, mit Türstock sowie gerahmten Türblättern mit Glasfüllungen, aus dem ursprünglichen Baujahr stammend.

Bodenbeläge:

KG: Fliesen

EG: Treppe / Flur, Wc, Küche – Fliesen; Essen, Wohnen – Fertigparkett.

OG: Treppe / Flur, Du / Wc – Fliesen; kl. u. gr. Kinderzimmer – Vinylbelag; Schlafzimmer – Mosaikparkett.

DG: vermutlich Estrich m. Anstrich.

Kamine:

Im Wohngebäude ist ein einzügiger, wohl gemauerter Kamin vorhanden. Der Kamin reicht vom Heizraum KG bis über Dach. Zur Querschnittsreduzierung wurde 1990 ein Edelstahlrohr eingezogen.

Heizung:

Der Heiz- u. Waschraum liegt an südlichen Gebäudeecke Außenwand im KG an, er ist über den Flur aus zu begehen.

Der vorhandene Gasheizkessel mit Zubehör wurde 1990 installiert. Verbaut ist ein Atola-Halbautomat Fabrikat Viessmann 17 – 11 kW mit Trimatik-2 und Gasbrenner. Zugehörig ist ein Warmwasserspeicher; verbaut ist hier ein RudoCell-S Fabrikat Viessmann, Speicherinhalt 160 ltr.. Primär in den Wohnräumen sind Heizkörper verbaut, Fabrikat Kermi.

Nassräume, Ausstattung:

In Erdgeschoss ist ein Wc vorhanden, im Obergeschoss eine Dusche / Wc. Im KG ist im Heizraum ein Waschbecken vorhanden. Im EG ist ein Waschbecken, sowie eine Wc vorhanden, im DG ist ein Waschbecken, ein Wc, sowie die Dusche gegeben. Zudem ist ein Handtuchheizkörper (elektrisch) vorhanden.

Die sanitären Gegenstände in allen Gebäudeteilen stammen wohl aus den Jahren 2019 – 2021. Durchwegs ist hier einfacher bis allenfalls mittlerer Standard gegeben. Bei den Nassräumen im EG u. OG sind die Böden gefliest. Die Wände im Wc EG sind tapeziert, die Wände im Bereich Dusche / Wc OG sind deckenhoch gefliest.

Warmwasserversorgung:

Erfolgt über Zentralheizung.

Gebäudetechnik:

Siehe auch unter Heizung! Strom-, Wasser- u. Gasanschluss im KG Flur / Treppe gegeben.

Lt. Angabe Eigentümer ist die Gebäudetechnik, die Installation (Elektrik) in den Jahren 2020 – 2021 teils erneuert worden. Selbiges gilt für die Wasserinstallationen in diversen Räumen. Partiiell dürften die Gebäudetechnik, die Installationen (Elektrik, Wasser) jedoch noch aus dem Jahr des Heizungseinbaus (1990), sowie auch noch aus dem ursprünglichen Baujahr 1964 stammen.

Besonderheiten:	KG: großer Kellerraum mit Saunakabine. EG: Einbauküche.
	Balkon- u. Terrassenbelag mit WPC-Elementen.
	Kellerabgang v. außen: Umfassungswände in Stampfbeton; geradläufiger Treppenlauf in Beton, gestrichen. Geländer auf Umfassungswänden in Edelstahl.
Schall- u. Wärmeschutz:	Gegenüber d. Ursprungsbaujahr mit Sicherheit verbessert, jedoch gesamt gesehen nicht auf heute machbaren Standard. Veralterte Heiztechnik.
Gesamtausstattung:	Einfacher Ausstattungsstandard
Bau- und Unterhaltungszustand:	S. o., unter Punkt 3.1.1!
Zustand allgemein:	S. o., unter Punkt 3.1.1!

Garagengebäude Bauteilbeschreibung, etc.

Anzahl der Geschosse:	EG
Art:	Konventioneller Mauerwerksbau mit aufstehenden Pultdach.
Fundamente, Bodenplatte:	Stampfbeton, Stahlbeton.
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, beidseits verputzt.
Oberfläche d. Außenwände:	Außenseitig vorwiegend Putz mit Anstrich.
Decken:	Über EG: konventioneller Dachstuhl nicht einsehbar, innenseitig Putz auf Putzträger.
Oberfläche d. Decken:	Putz mit Anstrich, auf Putzträger.
Dach:	Aufstehendes Pultdach; Konstruktion nicht einsehbar – konventioneller Holzdachstuhl.
Dacheindeckung:	Welleternit-Platten, vermutlich Asbesthaltig.
Dachentwässerung:	Regenrinnen traufseitig und Standrohr (in Blech) links an der rückwärtigen Trauffassade.
Entwässerung:	Ableitung über Regenrinne am Dach u. Standrohr an der traufseitigen Gebäudefassade.
Tore:	Kipptor in Stahlkonstruktion, manuell bedienbar.
Bodenbeläge:	Klinkerfliesen.
Besonderheiten:	Strom vorhanden (Aufputzinstallation).

Gesamtausstattung:	Einfacher Ausstattungsstandard
Bau- und Unterhaltungszustand:	S. o., unter Punkt 3.1.1!
Zustand allgemein:	S. o., unter Punkt 3.1.1!

3.1.3 Fassaden:

Wohngebäude

Fassaden Südost:

Trauffassade. Verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetztem Sockel. Hauptzugang, mit Stufenanlage, sowie Überdachung u. seitlichen Windschutz. Lichtschacht im Bereich Stufenanlage. Im EG links ein stehendes Fensterelement, folgend Haustüre, sowie kleines, stehendes Fensterelement. IM DG links ein stehendes Fensterelement, rechts ein liegendes Fensterelement.

Dachfläche mittels Welleternitplatten (Asbesthaltig) gedeckt. Kaminaustritt im Bereich First, ein Dachflächenfenster. Dachvorsprung ca. 80 cm.

Dachentwässerung über Regenrinne, Standrohr links an der Fassade.

Fassade Südwest:

Giebelfassade. Vermutlich verputzte Mauerwerksfassade mit abgesetzten Sockel; bis auf den Sockel vollfläche mit Eternitplatten (vermutlich Asbesthaltig) verkleidet. In etwa mittig vor der Fassade außenliegende Kellerabgangstreppe mit Zugangstür zum Kellergeschoss. Rechts davon ein Kellerfenster. An die Fassade angebautes Mauerwerk (zwischen Garagengebäude u. Wohngebäude) mit Durchgangstür zum nordwestseitigen Gartenteil, darüber an die Fassade angebauter Teil des Pultdachs (über Garage). Im EG ein stehendes Fensterelement.

Geringfügiger (ca. 15 cm) Dachvorsprung, Ortgang verblecht.

Fassade Nordwest:

Trauffassade. Verputzte Mauerwerksfassade. Links „vorspringende“ Komunwand, rechts „vorspringende“ Giebelwand, dadurch im EG „Nische“ mit teils überdeckter Terrasse, sowie im OG überdeckter Balkon. Linksseitig im EG der Komunwand vorgemauertes Mauerstück (zugehörig zur Terrasse, zur Einfriedung). Ein Lichtschacht im Bereich der Terrasse Im EG linksseitig Terrassentür, rechts ein großes, liegendes Fensterelement. Im OG linksseitig Balkontür, rechts ein kombiniertes Element mit Balkontür u. liegendem Fenster.

Dachfläche mittels Welleternitplatten (Asbesthaltig) gedeckt. Dachvorsprung ca. 80 cm.

Dachentwässerung über Regenrinne, Standrohr rechts an der Fassade.

Fassade Nordost:

Giebelfassade – Komunwand.

Garagengebäude

Fassade Südost:

Firstfassade. Mauerwerksfassade verputzt mit abgesetztem Sockel. Ein Zufahrtstor zum Garagenraum. Zwischen Garage u. Wohngebäude Mauer, verputzt mit abgesetztem Sockel,

sowie Durchgangstür zum nordwestseitigen Gartenteil. Garagendach (Welleternit, Asbesthaltig) firstseitig mit geringen Dachvorsprung, teils ist dieses an das Wohngebäude angebaut (Weiterführung Dach aufgrund Mauer mit Durchgangstür).

Fassade Südwest:

Giebelfassade. Mauerwerksfassade verputzt, angrenzend an Nachbargebäude.

Fassade Nordwest:

Trauffassade. Mauerwerksfassade verputzt, mit abgesetztem Sockel. Zwischen Garage u. Wohngebäude Mauer, verputzt mit abgesetztem Sockel, sowie Durchgangstür zum südostseitigen Grundstücksteil. Garagendach (Welleternit, Asbesthaltig) mit geringen Dachvorsprung, teil ist dieses an das Wohngebäude angebaut (Weiterführung Dach aufgrund Mauer mit Durchgangstür).

Dachfläche mittels Welleternitplatten (Asbesthaltig) gedeckt.

Dachentwässerung über Regenrinne, Standrohr links an der Garagenfassade.

Fassade Nordost:

Giebelfassade. Mauerwerksfassade verputzt mit abgesetztem Sockel.

Geringer Dachvorsprung, Teil des Daches bis zum Wohngebäude geführt.

Siehe auch Photos!

3.2 Außenanlagen:

An Außenanlagen einfacher Art sind vorhanden:

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich die gepflasterte Zufahrt (Betonsteinpflaster) Richtung Garagengebäude. Diese Zufahrt „erweitert“ sich im Bereich des Wohngebäudes bis zu dessen südwestlicher Giebelfassade, bzw. der hier anliegenden Außentreppe (Kellerabgangstreppe), auch ist der Bereich zwischen Wohn- u. Garagengebäude (Durchgang zum nordwestlichen Gartenteil) gepflastert. Ab dieser Zufahrt führt die Zuwegung (Betonsteinplatten) parallel zur südöstlichen Trauffassade verlaufend, zur Stufenanlage vor der Haustüre. Desweiteren ist eine gepflasterte Zuwegung direkt auf die Stufenanlage zu ab Gehsteig Enzianstraße vorhanden. 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 von dieser abgegrenzt durch Betonelemente, sowie Betonpflanzsteinen. Ansonsten ist im nordwestlichen Grundstücksteil Rasenfläche, sowie einzeln aufstehende Sträucher / Bäume, vorhanden.

Die 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, teilweise auch in den letzten Jahren neu angelegt worden.

3.3 Vorhandene, sichtbare Schäden / Mängel – Beschreibung allgemein:

Siehe unter Bau- u. Unterhaltungszustand (Punkt 3.1.1), Zustand allgemein, oben!

3.4 Flächenberechnung

(lt. vorgenommen, überschlägigen Aufmaß, lt. vorhandenen Unterlagen)

3.4.1 Berechnung Grundfläche, Grundflächenzahl, Bruttogrundfläche:

Grundfläche / Überbaute Flächen		
Wohngebäude		
Typ A	$9,99 \times 6,92 + 1,30 \times 6,92$	78,13 m ²
Garagengebäude		
Typ A	$6,105 \times 3,565$ $+ 1,405 \times 3,115$	22,40 m ²
GRZ I (Hauptanlage)		100,53 m ²
Stufenanlage		
Hauseingang	$1,825 \times 1,575$	2,87 m ²
Terrasse	$6,92 \times 1,25$	8,65 m ²
Zuwegungen		
Hauseingang	$5,43 \times 1,00 + 3,725 \times 1,425$	10,74 m ²
Zufahrt Garage mit		
Kellerabgang	$5,875 \times 3,75 + 8,175 \times 4,975$	62,70 m ²
Zuwegung		
Garage	$2,99 \times 1,405$	4,20 m ²
Zwischensumme		89,16 m ²
GRZ II (GRZ I + 50%)		$100,53 + 89,16/2$
		145,11 m ²

Grundstücksgröße		334 m ²
Grundfläche Typ A + B		145,11 m ²
Grundflächenzahl GRZ	(145,11) m ² / 334 m ²	0,43

Bruttogrundflächen:

Wohngebäude

KG, Typ A	9,99 x 6,92	69,13 m ²
EG, Typ A	9,99x6,92	
Typ B	+ 1,30x6,92	78,13 m ²
OG, Typ A	9,99x6,92	
Typ B	+ 1,30x6,92	78,13 m ²
Bruttogrundfläche		225,39 m ²

Garagengebäude

Typ A	6,105x3,565	
Typ B	+ 1,405x3,115	22,40 m ²
Bruttogrundfläche		22,40 m ²

3.4.2 Berechnung Geschossfläche, Geschossflächenzahl:

Wohngebäude, Gewerbeteil u. Garage

Wohngebäude

EG	9,99x6,92	69,13 m ²
OG	9,99x6,92	69,13 m ²
Geschossfläche gesamt		138,26 m ²

Grundstücksgröße		334 m ²
------------------	--	--------------------

Geschossfläche		138,26 m ²
Geschossflächenzahl GFZ	138,26 m ² / 334 m ²	0,41

3.4.3 Aufstellung Wohnflächen:

Wohngebäude Erdgeschoss

- Flur / Treppe	5,11x1,28 + 1,075x0,06	6,61 m ²
-----------------	------------------------	---------------------

- Wc	$0,99 \times 0,925 - (0,20 \times 0,20) / 2$	0,90 m ²
- Küche	$3,845 \times 3,055 - 0,40 \times 0,395$	11,59 m ²
- Essen	$3,845 \times 1,89 - 0,11 \times 0,185$	7,25 m ²
- Wohnen	$6,36 \times 3,985$	25,34 m ²
Zwischensumme		51,69 m ²
- Terrasse überdacht	$(6,44 \times 1,245) / 2$	4,01 m ²
Erdgeschoss (EG) gesamt		55,70 m ²

Wohngebäude Obergeschoss

- Flur / Treppe	$3,51 \times 2,495 - (2,095 \times 1,045 + (1,045 \times 0,725) / 2 \times 1,10)$	5,60 m ²
- Schlafen	$4,99 \times 3,805$	18,99 m ²
- kl. Kinderzimmer	$3,84 \times 2,46$	9,45 m ²
- gr. Kinderzimmer	$4,18 \times 3,715 + 1,695 \times 0,10 - 0,385 \times 0,54$	15,49 m ²
- Dusche / Wc	$2,435 \times 1,645 - 0,255 \times 0,26 - (0,13 \times 0,13) / 2$	3,93 m ²
Zwischensumme		53,46 m ²
- Balkon	$(6,44 \times 1,245) / 2$	4,01 m ²
Obergeschoss (OG) gesamt		57,47 m ²

Wohngebäude Dachgeschoss

Entfällt – DG nicht ausgebaut!

3.4.4 Aufstellung Nutzfläche:

Garagengebäude

- Garagenraum	$5,505 \times 3,01$	16,57 m ²
Garage gesamt		16,57 m ²

3.4.5 Aufstellung sonstiger Nutzfläche:

Kellergeschoss (Wohngebäude)

- Flur / Treppe	5,135x2,49 + 1,845x0,225 – 3,00x1,15	9,75 m ²
- Vorratskeller	3,735x1,85	6,91 m ²
- Keller groß	6,445x4,045	26,07 m ²
- Heiz- Waschkeller	3,87x3,14 – 0,395x0,39	12,00 m ²

Kellergeschoss (KG) gesamt		54,73 m ²

3.5 Berechnungen zum umbauten Raum

Wohngebäude

KG, Typ A	9,99x6,92 x (0,15+2,28)	167,99 m ³
EG, Typ A	9,99x6,92 x (2,81)	194,26 m ³
Typ B	+ 1,30x6,92 x (2,81)	26,63 m ³
OG, Typ A	9,99x6,92 x (2,65)	183,20 m ³
Typ B	+ 1,30x6,92 x (2,65)	23,84 m ³
DG, Typ A	11,29x6,92 x (0,51+3,00/2)	157,03 m ³

		752,95 m ³

Garagengebäude

EG; Typ A	6,105x3,565 x (0,15 + (2,65+2,125)/2)	55,23 m ³

		55,23 m ³

Gebäudebeschreibung, Berechnungen, etc., sind abgeschlossen!

Anmerkung: Berechnungen, Gebäudebeschreibung, Schadens- u. Mängelbeschreibung, etc., erheben für sich keinen Anspruch auf Vollständigkeit! Eine umfassende Funktionsprüfung von Bauteilen, technischen Anlagen, etc., wurde nicht durchgeführt.

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

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

4. 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.

Bewertungsmethoden, Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich nachfolgende Methoden zur Verfügung:

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

das Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an die ImmoWertV)

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 (in Anlehnung an die ImmoWertV)

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, das heißt, den Wert zu ermittelt, der, entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum gleichen Ergebnis führen würde,

das Ertragswertverfahren (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Der Wert 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.

4.1 Bodenwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV)

zum Stichtag: 16.01.2026

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu

bestimmen (§ 16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefteter Verkäufe ermittelt werden, abgeleitet werden, wenn deren zu Grunde liegende Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

4.2 Flurstück:

Flurstück: FI.-Nr. 861/1
Gemarkung: Waldkraiburg

Größe: 334 m²

Vergleichspreise: Grundsätzlich ist von den Vergleichspreisen auszugehen, welche am „Markt erzielt“ worden sind.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Mühldorf liegen keinerlei „stichtagsnahen“, Verkaufsfälle für Wohngebietsflächen im erweiterten Bereich (Richtwertzone) des Bewertungsobjektes vor. Somit fehlen Vergleichspreise in ausreichender Anzahl.

Boden-

richtwerte: Für Richtwertgebiete, die vergleichbar mit denen sind, in denen die zu begutachtende Fläche liegt, hat der o. g. Gutachterausschuss zum Stand 01.01.2024, folgende Bodenrichtwerte (Stadt Waldkraiburg) ermittelt:

Waldkraiburg West W Richtwertzone 30020	530,00 Euro/m ² , ebf.,
Waldkraiburg Zentrum W Richtwertzone 30027	530,00 Euro/m ² , ebf.

Für alle vorgenannten Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 gilt:
Erschließungsbeitragsfrei, unbebaut, bei einer nicht definierten GRZ u. GFZ (soweit nicht angegeben).

Anmerkung:

Zum Stichtag zählen die Richtwerte (im erweiterten Bereich des Bewertungsobjektes) von 2024! Eine evtl. konjunkturelle Entwicklung ist aufgrund „Abstand“ des Zeitpunktes der Richtwertfestsetzungen zum Stichtag ggf. zu berücksichtigen! Lt. Auskunft Gutachterausschuss Mühldorf a. Inn ist keine eindeutige Tendenz gegeben, bei nur sehr wenigen, evtl. geeigneten Verkaufsfällen, ist eine sehr hohe Bandbreite gegeben. Es ist eher von einer stagnierenden, sowie leicht rückläufigen Entwicklung auszugehen.

Erschließungskosten (Stadt Waldkraiburg) siehe auch unter Beiträge allgemein!

Grundstück Fl.-Nr. 861/1:

In der Richtwertliste (01.01.2024) werden für die Stadt Waldkraiburg explizit keine Erschließungskosten genannt – die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei ermittelt, d. h., hierin beinhaltet sind durchschnittliche Erschließungskosten.

Wohnbau-, Misch-, Dorfgebiete	30,00 – 35,00 Euro/m ²
Gewerbe-, Sonder-, Industriegebiete	20,00 – 25,00 Euro/m ²

Anmerkung: Für das zu bewertende Grundstück sind die Kosten für die Erschließung n. § 127 BauGB in Höhe von 0,72 Euro/m² bekannt. Nach KAG bekannt sind lediglich die Kosten für Kanal / Abwasser bekannt, in Höhe von 1,86 Euro/m². Nicht bekannt sind die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten nach KAG, für Wasser, Strom. Letztere dürften jedoch ebenfalls in geringer Höhe angefallen sein, ähnlich den Kosten für Kanal / Abwasser. Die tatsächlichen, bekannten (unvollständigen) Erschließungskosten sind damit bei ca. 2,60 Euro/m². Wie unter Punt 2.6 begründet, sind die lt. Richtwertliste (Landkreis Altötting) genannten, durchschnittlichen Erschließungskosten in Höhe von 30,00 – 35,00 Euro/m² (Wohnbaugebiete) für das Bewertungsgrundstück wohl zutreffend. Ein gesonderter Ansatz der Erschließungskosten erfolgt somit nicht!

Basiswert: Für die weitere Berechnung werden somit, (auch nachfolgend begründet) zugrunde gelegt:

Vergleichswerte: Wohngebietsflächen: Nicht bekannt, folglich auch nicht in ausreichender Zahl!

Richtwerte: Richtwertzone 30020
530,00 Euro/m², ebf. (für Wohngebietsfläche)

Der SV orientiert sich an den Richtwertzonen 30020 „Waldkraiburg West“, sowie 30027 „Waldkraiburg Zentrum“. Das zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 861/1 ist eindeutig der Richtwertzone 30020 zuzuordnen, die in Nähe zum Bewertungsgrundstück angrenzende Richtwertzone 30027 ist von der Wertigkeit identisch. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 7 – Baugebiet Nr. 6 /4 - hier gilt Wohnbaufläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO). Die Richtwertzone 30020 erstreckt sich ab Aussiger Straße / der Von-der-Tann-Straße / sowie der Hermann-Löns-Straße Richtung Südwesten / Nordwesten / sowie Südwesten, bis zu den Stadträndern hin, sie bildet praktisch den südwestlichen Teil der Stadt Waldkraiburg ab. Innerhalb der Richtwertzone sind auch diverse Betriebe, gemischt genutzte Bauten, etc., vorhanden, jedoch ist hier primär Wohnbebauung gegeben.

Die anderen Richtwertzonen im Bereich der Stadt Waldkraiburg können allenfalls nur als Anhaltspunkte dienen, diese sind für die Bewertung nur bedingt, bzw. nicht geeignet.

Grundsätzlich gilt, dass die Zonierungsgrenzen nicht als „starr“ od. auch „maßstabsgetreu“ gesehen werden können, diese müssen eher als „fließende Übergänge“ aufgefasst werden.

Zusammenfassung, Feststellung des Basiswertes:

Begründung: Aktuelle (zeitnahe), vergleichbare, Verkaufspreise liegen nicht vor, folglich auch nicht in ausreichender Anzahl.

Aufgrund dessen, als auch aufgrund der nachfolgenden Bewertungsmethodik, wird demnach vom ermittelten Basiswert, welcher sich aus den vorhandenen Richtwerten ergibt, ausgegangen, d. h., von einem erschlossenen, bebauten Grundstück!

Richtwertzone 30020 „Waldkraiburg West“	530,00 Euro/m ² , ebf.
Richtwertzone 30027 „Waldkraiburg Zentrum“	530,00 Euro/m ² , ebf.

Würdigung der aufgeführten Vergleichspreise / Richtwerte:

Weichen die den Wert beeinflussenden Merkmale (wie z. B. Art u. Maß der baulichen Nutzung, beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks, Lagemerkmale, etc.) der Vergleichsgrundstücke – oder der Grundstücke für die Bodenrichtwerte od. Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke – vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- u. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken u. d. Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Die Zu- bzw. Abschläge wurden – soweit Indexreihen wegen Mangels an Vergleichspreisen nicht abgeleitet werden können – nach sachverständigem Ermessen in Ansatz gebracht.

Es wird somit festgestellt, dass der vorgenannte Basiswert (resultierend aus d. Richtwerten) für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden kann:

530,00 Euro/m², ebf.

Wertanpassungen

- Wertanpassung aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungstag

Bereits vor der Richtwertfeststellung zum 01.01.2024 war erkennbar, dass der Markt zumindest stagnieren wird.

Zwischen Richtwertfeststellung (01.01.2024) und Stichtag (16.01.2026) war lt. Gutachterausschuss Mühldorf eine eher stagnierende, bzw. auch leicht steigende Tendenz innerhalb des gesamten Landkreises gegeben, basierend jedoch auf nur wenige Verkäufe. Für die Richtwertzone 30020 sind lt. Gutachterausschuss Mühldorf nur wenige Verkäufe unbebauter Grundstücke im vorgenannten Zeitraum vorhanden, hier ist eine leicht rückgängige Tendenz gegeben. Gleiches gilt für mit Doppelhaushälften bebaute Grundstücke, auch hier ist die Anzahl von Verkäufen sehr gering, die wenigen Vergleichswerte differieren stark. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwertfeststellung u. Stichtag ist folglich eine Wertanpassung nach sachverständigem Ermessen nicht erforderlich.

- Wertanpassung aufgrund Beurteilung Grundstücksqualität, aufgrund von Lagemerkmale.

Allgemein: Wesentliche Bewertungskriterien für das Grundstück sind in erster Linie seine Lage, in zweiter Linie die Intensität der Nutzung (s. o.), aber auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten.

Lagequalität: Nachdem der Richtwert nur einen Durchschnittswert darstellt und auch evtl. Vergleichspreise nur eine Durchschnittsbewertung zulassen, ist die besondere Lage des zu bewertenden Grundstückes gesondert zu gewichten. Der hierbei verwendete Beurteilungsfaktor (lt. Klocke) von 0,6 bis 1,4, bezogen auf das Durchschnittsgrundstück hat folgende Bedeutung.

0,6	wesentlich schlechter als der Durchschnitt
0,8	schlechter als der Durchschnitt
1,0	entsprechend dem Durchschnitt
1,2	besser als der Durchschnitt
1,4	wesentlich besser als der Durchschnitt

Flurstück 861/1:

	Anteil %	Urteil	Faktor
1. Lage zum Ortskern	10 %	1,0	0,100
2. Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln	10 %	1,0	0,100
3. Lage zu Fernstraßen, Autobahnen	10 %	1,0	0,100
4. Lage zu Geschäften des tägl. Bedarfes	10 %	1,0	0,100
5. Lage zu Verwaltung u. öffentl. Versorgung	10 %	1,0	0,100
6. Gesellschaftslage	6 %	0,8	0,048
7. Lage Wohnbebauung	10 %	0,8	0,080
8. Lage zu Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtung	10 %	1,0	0,100
9. Landschaftslage	6 %	0,8	0,048
10. Immissionslage	6 %	0,8	0,048
11. Grundstückerschließung	6 %	1,0	0,060
12. Öffentliche Versorgungsanschlüsse	6 %	1,0	0,060
	F		0,944

Hieraus ergibt sich weder ein Abschlag in Höhe von 5,6 %!

Anmerkung zur Urteilsfindung, soweit vom Durchschnitt abweichend: ./.

Zu 6., 7., 9.: in Vergleich zu anderen Wohnbaugrundstücken ist die Lage nicht optimal, aufgrund der umgebenden Straßen (Enzianstraße, Aussiger Straße), der umgebenden Art der Bebauung (hier vor allem östlich der Aussiger Straße aufstehend) etc.. Zudem ist der Gartenanteil des Bewertungsgrundstücks nach Nordwesten hin orientiert.

Zu 10.: Immissionen sind primär durch die umgebenden Straßen, nämlich Enzianstraße, sowie die viel befahrene Aussiger Straße (hervorgerufen auch durch die Art der umliegenden Bebauung), sowie vereinzelt durch das anliegende Bahngleis (Industriebahn) gegeben.

- **Wertanpassung** aufgrund Ausnutzung des Grundstücks, Nutzungsqualität.

bestehend: Siehe unter „2.7 Nutzung“!

Das Grundstück Fl.-Nr. 861/1 ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), mit zugehöriger Garage, bebaut.

möglich: Siehe unter „2.7 Nutzung“!

Für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 861/1 gilt:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 7 – Baugebiet Nr. 6 / 4. Änderung für den Bereich zwischen der Enzianstraße und der Industriebahn. Der Bebauungsplan weist das Bewertungsgrundstück als Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO) aus.

Für das Grundstück sind wesentliche Festsetzungen getroffen: Baugrenze, Doppelhaushälfte, max. Anzahl der Wohnungen, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise, First- u. Wandhöhe, Satteldach, etc.. Demnach hat sich eine zusätzliche Bebauung / ein Bauvorhaben, stets nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Eine evtl. zusätzliche Bebauung hat sich stets nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Änderung zu richten. Die derzeitige Ausnutzung des Grundstücks (Art u. Maß der baulichen Nutzung) entspricht in etwa der Ausnutzung in Nähe befindlicher Grundstücke mit aufstehenden Doppelhaushälften.

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer zusätzlichen Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück, einer evtl. Nutzungsänderung, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden, z. B. durch Einreichung einer Bauvoranfrage. D. h., ein Vorbescheid durch die Baugenehmigungsbehörden wäre dadurch zu erreichen.

- **Wertanpassung** aufgrund grundstücksspezifischer Eigenschaften.

Die Lage eines Grundstücks und die Intensität der Nutzung sind die wohl die wesentlichsten Bewertungskriterien für den Bodenwert.

Die (mögliche) Intensität der Nutzung ist hier bereits auch z. T. in den gewählten Richtwertzonen berücksichtigt.

Wobei natürlich auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten entsprechend zu würdigen sind.

Da das Bewertungsobjekt keine besonderen Eigenschaften oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten aufweist, sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 861/1:

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

1. Richt- oder Vergleichswert		530,00 Euro/m ²
2. Mit Zeitzuschlag, 0 % aus 1.	+ -	0,00 Euro/m ²
3. Mit Lagequalitätszu- / abschlag, -5,6 % aus 1., 2.	+ -	29,68 Euro/m ²
4. Nutzungsqualität, Nutzungsanpassung / - abschlag, 0 % aus 1., 2., 3.,	+ -	0,00 Euro/m ²
5. Sonstige Zu- od. Abschläge, 0 % aus 1., 2., 3., 4., (siehe unten!)	+ -	0,00 Euro/m ²
6. Wert der Grundstückserschließung		ist enthalten!
pro Quadratmeter:		500,32 Euro/m ²
334 m² x 500,32 Euro/m²		167.106,88 Euro
Gerundet: (Bodenwert, unbelastet)		167.100,00 Euro

Sonstiges: Da der Boden gegenüber dem Durchschnittsgrundstück keine Besonderheiten aufweist, sind diesbezügliche Zu- od. Abschläge nicht erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen erfolgt in mehreren Schritten:

1. Es wird der Bruttorauminhalt des Bauwerkes ermittelt. Die hierzu erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277.

2. Es werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Baumasse vervielfältigt mit einem für die Herstellung desselben auf der Grundlage von Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke ermittelten Baukosten-Richtwert.

Dieser beinhaltet sämtliche zur Herstellung des Bauwerks erforderlichen Kosten, einschließlich aller Baunebenkosten. Hierbei wird von ortsüblichen, für die zu bewertende Bauweise üblichen, durchschnittlichen Fremdleistungen, ausgegangen.

Die in diesem Gutachten aufgeführten Baukosten beziehen sich auf die Basis 1991 bzw. 2000.

3. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend abzuschreiben. Ausgegangen wird hierbei von objekt- u. bauzeitüblichen Gebäudestandzeiten.

Da sich der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung unterschiedlich verhält, gibt es hierzu entsprechend unterschiedliche Abschreibungsverfahren:

Für Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung verstärktem Verschleiß unterliegen, wie Werkstatt- u. Fabrikgebäude, solche, die aufgrund aufwendiger Ausstattung einer schnellen Alterung unterliegen wie Hotels, Krankenhäuser aber auch luxuriöse Einfamilienhäuser und solche,

die nachlässig oder gar nicht unterhalten werden, wie Kleingebäude, Schuppen oder sonstige Nebengebäude, wird üblicherweise die lineare Abschreibung verwendet.

Die übrigen Gebäude mit normaler Ausstattung u. durchschnittlicher baulicher Unterhalten werden meist nach der von Ross entwickelten Methode abgeschrieben, die entsprechend den Erfahrungen des Immobilienmarktes von einer zunächst progressiven Wertminderung und in der zweiten „Lebenshälfte“ von einem verlangsamenden Wertverlust ausgeht.

Da die zu erwartende Restnutzungsdauer in hohem Maße vom Pflege- u. Unterhaltungszustand des Objektes abhängt, ist diese nicht unbedingt mit der Differenz zw. d. tatsächlichen Alter u. d. üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand frei zu wählen.

Jedoch gibt die „ImmowertV“ die lineare Abschreibung für alle Gebäudetypen vor.

4. Da der theoretisch ermittelte Gebäudezeitwert keine möglicherweise bestehenden über die normale Altersabnutzung hinausgehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese gesondert zu beurteilen.

Hierbei werden überschlägig die Kosten geschätzt, die erforderlich sind, um die Schäden u. Mängel zu beseitigen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

Ebenfalls ergibt sich aus den Berechnungen nicht unmittelbar eine mögliche Wertminderung des Gebäudes wegen planungs- oder konstruktionsbedingter unwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten. Diese sind ebenfalls zusätzlich in Ansatz zu bringen.

4.4.1 Gebäudeteile

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Wohngebäude
Baujahr: 1964

Fiktives Baujahr, aufgrund von Renovierungs-, Sanierungs- oder auch Modernisierungsmaßnahmen: primär Instandsetzung Erd- u. Obergeschoss ab 2019 bis 2021.

Ermittlung fiktives Baujahr aufgrund der Bruttogrundflächen:
 $(69,13+78,13+78,13) \times 1964 + (78,13+78,13) \times 2020 / 381,65 = 1986,92$

Ermittlung fiktives Baujahr aufgrund Kubatur:
 $(167,99+194,26+26,63+183,20+23,84+157,03) \times 1964 + (194,26+26,63+183,20+23,84) \times 2020 / 1180,88 = 1984,29$

Unter Berücksichtigung des Dachgeschoss beim Ansatz nach Kubatur, wird hier ein **fiktives Baujahr 1984** unterstellt!

Wohngebäude
Fiktives Baujahr 1984

Garagengebäude
Baujahr: 1964

Wohngebäude:

Anmerkung: Nach NHK 2000 könnte man das besichtigte Wohngebäude mit folgenden Gebäudetypen vergleichen:

Einfamilien –Reihenhäuser, freistehend; Typ 2.12;
Ausstattungsstandard Kopfhaus einfach – mittel, Baujahr 2000;
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG.

1984, einfach 620 / 2,90 213,79 Euro/m³

Korrekturfaktor für Länder: 1,075

Korrekturfaktor für Ortsgröße: 0,925 212,59 Euro/m³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

Anmerkung: Nachfolgende Preisindizes für Bauwerke lt. Statistischen Bericht des Bayerisches Landesamtes für Statistik u. Datenverarbeitung, Stand November 2025!

Typ 2.12
212,59 Euro/m³ / 60,8 x 132,3

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **462,59 Euro/m³**

Anmerkung: – Baukosten entsprechend Tab. n. M. **Vogels** – Baukosten verschiedener Gebäude (siehe Anlage!).

– die Beträge entsprechen einem Kubikmeterpreis für 1991!

Einordnung: die Einordnung in Gebäudetypen erfolgt nach Tab. 2.20 (B) – Baukosten für Einfamilienhäuser – aus „Grundstück – u. Gebäudebewertung – marktgerecht“ n. M. Vogels.

Baukosten (1991 = 100):

für Reihendhaus (unterkellert, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss nicht ausgebaut; einfach – unteres Mittel);

KG 132,94 Euro/m³

EG, OG 223,68 Euro/m³

DG 74,14 Euro/m³

Wohngebäude

KG	167,99 m ³ x 132,94 Euro/m ³	22.332,59 Euro
EG	220,89 m ³ x 223,69 Euro/m ³	49.410,88 Euro
OG	207,04 m ³ x 223,69 Euro/m ³	46.312,78 Euro
DG	157,03 m ³ x 74,14 Euro/m ³	11.642,20 Euro

	752,95 m ³	129.698,45 Euro

Durchschnittlicher Wert: 172,25 Euro

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

für Einzelgaragen

einfach	86,92 Euro/m ³
durchschnittlich	104,81 Euro/m ³

i. M.: (86,92 + 104,81) Euro/m ³ / 2	95,87 Euro/m ³
---	---------------------------

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

95,87 Euro/m ³ / 53,50 x 132,30	237,08 Euro/m ³
--	----------------------------

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **237,08 Euro/m³**

Garagengebäude:

Anmerkung zu den Werten: Es ist eine offensichtliche Differenz der angegebenen Baukosten aus beiden Literaturangaben vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass die Ausgangsdaten für die Ermittlung solcher Werte stets unterschiedlich sind, im Einzelnen auch nicht nachvollziehbar und nicht herleitbar sind, wird wie folgt gemittelt:

Ermittlung der zum Ansatz kommenden Werte aus o. g. Daten:

Garagengebäude Typ A	(191,40 + 237,08) / 2	214,24 Euro/m³
-----------------------------	------------------------------	----------------------------------

Abwägung der zum Ansatz kommenden Werte: Der dann ermittelte Wert erscheint für den jeweiligen Gebäudetyp plausibel.

Wohngebäude

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Typ A	702,48 m ³	x 444,28 Euro/m ³	312.097,81 Euro
Typ B	50,47 m ³	x 288,78 Euro/m ³	14.574,73 Euro

Neuwert 2026	326.672,54 Euro
--------------	-----------------

Garagengebäude

EG

Typ A	55,23 m ³	x 214,24 Euro/m ³	11.832,48 Euro
-------	----------------------	------------------------------	----------------

Neuwert 2026	11.832,48 Euro
--------------	----------------

4.4.2 Baunebenkosten

Wohngebäude

Neuwert 2026	326.672,54 Euro
in Ansatz 14 % aus 326.672,54	45.734,16 Euro

Neuwert 2026	372.406,70 Euro
--------------	-----------------

Begründung: Baunebenkosten entsprechend NHK 00!

Garage

Neuwert 2026	11.832,48 Euro
in Ansatz 10 % aus 11.832,48	1.183,25 Euro
	<hr/>
Neuwert 2026	13.015,73 Euro

Begründung: Baunebenkosten entsprechend NHK 00!

4.4.3 Wertminderung wg. Alters

Wohngebäude: fiktives Baujahr 2020 (siehe Punkt 4.4.1).

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt: Einfam.-wohnhäuser 60 bis 100 Jahre

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt: Einfam.-wohnhäuser 80 bis 100 Jahre

Wohngebäude: Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Anmerkung: Im Alter 0 beträgt der Restwert 100 % (theoretisch). Mit zunehmendem Alter, d. h. mit sinkender Restnutzungsdauer und folglich sinkender Qualität verringert sich der Restwert entsprechend. Nach Ablauf der durchschnittlichen Restnutzungsdauer haben die restlichen bestehenden Gebäude immer noch eine Restnutzungsdauer. An diesem Punkt ist noch nahezu die Hälfte aller Ausgangsobjekte vorhanden. Bei sehr gut unterhaltenen Gebäuden kann die „normale“ Restnutzungsdauer verlängert werden. Das gilt insbesondere für durchgreifend renovierte Gebäude. Für die Nutzungsdauer wesentlich u. maßgebend ist deshalb stets die Bauunterhaltung und hier insbesondere die Unterhaltung des Ausbaues.

Begründung – Wohngebäude: Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so lassen sich durch den Gebäudetyp, als auch durch die vorhandene, massive Bauweise, sowie durch das bereits erreichte Alter, eine mittlere Nutzungsdauer von 80 Jahren durchaus begründen.

Aufgrund der Augenscheinnahme, wurden seit der Erbauung im Jahr 1964 für die Bewertung relevante Erweiterungs-, Renovierungs-, Sanierungs- od. auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese bedingen eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer und begründen ein fiktiv ermitteltes Baujahr!

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“, sowie „Zustand allgemein“. ... S. o. entsprechend!

Geschätztes Alter zum Stichtag 16.01.2026 (2026 – 1984)	42 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer (80 – 42)	ca. 38 Jahre

Garage: Ursprungsbaujahr 1964 (lt. vorliegenden Unterlagen).

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt: Garagen 30 bis 40 Jahre

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt: Garagen 40 bis 60 Jahre

Garage: Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ausgegangen.

Anmerkung: Im Alter 0 beträgt der Restwert 100 % (theoretisch). Mit zunehmenden Alter ... s. o.!

Begründung – Garage: Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so lassen sich durch den Gebäudetyp, als auch durch die vorhandene, massive Bauweise, sowie durch das bereits erreichte Alter, eine mittlere Nutzungsdauer von 60 Jahren zunächst durchaus begründen. Mit Ausnahme des Einbaus eines neuen Garagentores (2005) sind keinerlei Maßnahmen bekannt. Faktisch ist das Lebensalter des Garagengebäudes erreicht. Zum Stichtag ist das Garagengebäude trotz des bereits erreichten Alters noch zweckbestimmt zu nutzen – folglich wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ausgegangen.

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“, sowie „Zustand allgemein“. ... S. o, entsprechend!

Geschätztes Alter zum Stichtag 16.01.2026 (2026 – 1964)	62 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer (75 – 62)	ca. 13 Jahre

4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts – altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

Wohngebäude:

Wertminderung in % = $100 \times \text{Alter} / \text{GND} = 100 \times (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND}$

$100 \times (80 - 38) / 80 = 52,50 \%$

- Gebäudeneuwert 2026	372.406,70 Euro
- Wertminderung 372.406,70 Euro x 0,5250	- 195.513,52 Euro

	176.893,18 Euro

Gesamt-Sachwert Wohngebäude, zum Stichtag, 176.893,18 Euro

Gesamt-Sachwert Wohngebäude, zum Stichtag, gerundet **176.900,00 Euro**
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

Garagengebäude:

Wertminderung in % = $100 \times \text{Alter} / \text{GND} = 100 \times (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND}$

$100 \times (75 - 13) / 75 = 82,67 \%$