



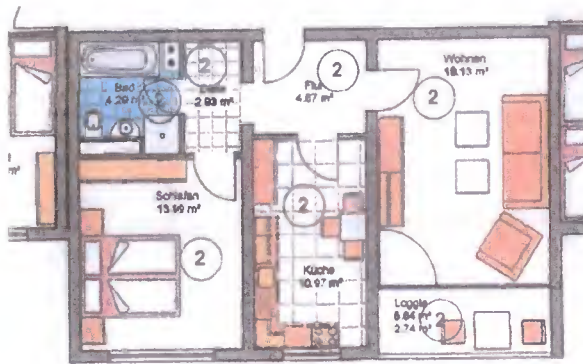
Wertermittlungsgutachten

GA 251203 vom 25. März 2026

Auftraggeber

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

AZ K 42 / 25



ETW Nr.2 im EG, verbunden mit 31,71/1.000 Miteigentumsanteil
an Grundstück Fl.Nr. 814/92, Gemarkung Waldkraiburg,
bebaut mit einem Mehrfamilienhaus

84478 Waldkraiburg, Anton-Günter-Weg 18

Stichtag **24.03.2026**

Besonderheiten **Instandhaltungsstau**

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Allgemeine Angaben	5
3	Objektbeschreibung	7
3.1	Grundbuchangaben Wohnungseigentum Nr. 2	7
3.2	Lagebeschreibung	9
3.3	Grundstücksangaben	12
3.4	Planungs- und baurechtliche Situation	14
3.5	Teilungserklärung	15
3.6	Lasten und Beschränkungen	17
3.7	Mietvertragliche Bindungen	17
4	Bauliche Anlage	18
4.1	Vorbemerkung	18
4.2	Gebäudebeschreibung	19
4.2.1	Eigentumswohnung Nr. 2 im EG	21
4.2.2	Außenanlagen	22
4.2.3	Pflegezustand	22
4.2.4	Energieausweis	24
4.2.5	Hausverwaltung	25
4.2.6	Hausgeld / Betriebskosten	25
4.2.7	Rücklagen	25
4.2.8	Wohnfläche ETW Nr. 2	26
5	Bewertung	27
5.1	Allgemeines	27
5.2	Begründung der Verfahrenswahl	28
5.2.1	Bodenwertermittlung	29
5.2.1.1	Bodenrichtwert	29
5.2.1.2	Bodenrichtwertanpassung	29
5.2.1.3	Berechnung des anteiligen Bodenwertes	30

5.2.2 Ertragswertermittlung	31
5.2.2.1 Ertragswertberechnung	34
5.2.2.2 Auszüge aus der Kaufpreissammlung	35
5.2.2.3 Immobilienmarktbericht 2024	36
5.2.2.4 Preisspiegel immoscout	36
5.2.2.5 Resumée	37
6 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	38
6.1 Wertrelevante Grundlagen	38
6.2 Wertermittlungsparameter	38
6.3 Gesamtwürdigung	39
7 Verkehrswert	40
8 Fotodokumentation	41

1 Vorbemerkungen

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

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

Das Gutachten begründet insofern keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

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

Das Gutachten wird in drei Fertigungen erstellt.

Eine Fertigung verbleibt im Archiv der Sachverständigen.

Lizenzhinweis

Es wurde ausschließlich lizenziertes Kartenmaterial der bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet.

Die bayerische Vermessungsverwaltung hat an diesem Kartenmaterial ein Urheberrecht.

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

Hinweis Urheberrecht

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

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

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

Beschluss

vom 03.12.2025
AZ K 42 / 25
„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.“

Bewertungsobjekt

ETW Nr. 2
Flst. 814/91, Gmkg. Waldkraiburg

84478 Waldkraiburg, Anton-Günter-Weg 18

Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

Stichtag

Qualitätsstichtag ¹	Tag der Objektbesichtigung
Wertfeststellung	Tag der Gutachtenerstellung
Objektbesichtigung	<u>24.03.2026</u>

Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung durch die Sachverständige Dipl.-Ing. Gabriele Brandau erfolgte am 24. März 2026.
Der Zutritt zu der Wohnung wurde nicht ermöglicht.
Einige Informationen zum Zustand der Wohnung konnte über eine Nachbarin erfahren werden, die auch den Zutritt in das Haus und den Keller ermöglicht hat.

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

Grundlagen

- Grundbuchauszug Blatt 12891 vom 25.11.2025
- Teilungserklärung URNr. E 1237/2018 vom 25.10.2018 mit Teilungsplan
- Nachtrag Teilungserklärung URNr. E 1371/2020 vom 14.08.2020
- Flurkartenausschnitt
- Baueingabepläne aus 1969 als pdf-Datei
- Betriebskostenabrechnungen mit Wirtschaftsplänen 2022 bis 2025
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 2022 bis 2024
- Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Mühldorf
- Diverse Auskünfte der Stadt Waldkraiburg (Bauamt)
- Persönliche Inaugenscheinnahme des Objektes
- Auskünfte bei der Ortsbegehung
- Diverse Marktinformationen
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

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

Gesetze und verwendete Fachliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber - Wertermittlerportal

Sonstige Recherchen

- Grundbuchamt
- Vermessungsverwaltung
- Stadtverwaltung Waldkraiburg
- Hausverwaltung FMI
- Eigene Datenerhebungen
- Einschlägige Immobiliendienste
- Eigene örtliche Aufzeichnungen

3 Objektbeschreibung

3.1 Grundbuchangaben Wohnungseigentum Nr. 2

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Mühldorf a. Inn				
Grundbuch von Waldkraiburg, Blatt 12891 (Wohnungsgrundbuch)				
BV lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
1		31,71/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	814/91	Anton-Günter-Weg 18	Gebäude- und Freifläche	1.744
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, EG Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 12890 bis Blatt 12934) der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. hier: an der Gartenfläche S 2 im Sondernutzungsplan rot eingezeichnet. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 25.10.2018, URNr. E 1237/2015, Notar Christian Esbjörnsson, Rosenheim Bezug genommen. übertragen aus Blatt 12385; eingetragen am 05.11.2018.		

Abt. I – Eigentümer

Aus Gründen des Persönlichkeitsrechts hierzu keine Angabe

Abt. II – Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Mühldorf a. Inn		
Grundbuch von Waldkraiburg, Blatt 12891 (Wohnungsgrundbuch)		
lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Abt. II - Eingetragene Lasten
1	1	Starkstromleitungs- und Begehungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800; gemäß Bewilligung vom 18.07.1953 URNr. 1155; eingetragen am 17.02.1954;
2	1	Frischwasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1166 Gemarkung Fraham; gemäß Bewilligung vom 26.08.1953 URNr. 1344; Gleichrang mit Abt. II/3, 4; eingetragen am 19.02.1954; von Blatt 9946 übertragen am 18.02.2002.
3	1	Abwasserleitungs- und Begehungs- und Aufgrabungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 1169/2; gemäß Bewilligung vom 26.08.1953 URNr. 1311; Gleichrang mit Abt. II/2, 4; eingetragen am 19.02.1954; von Blatt 9946 übertragen am 18.02.2002.

4	1	Schwachstrom-, Signal-, Feuermeldeleitungsrecht, Wächterkontrollanlagen-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht für Deutsche Telekom AG, Bonn; gemäß Bewilligung vom 26.08.1953 URNr. 1311; Gleichrang mit Abt. II/2, 3; eingetragen am 19.02.1954; Nr. 1 mit 4 von Blatt 12385 hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 12890 mit 12934) zur Mitbelastung übertragen am 05.11.2018. übertragen am 18.02.2002.
5	1	Fernsprechkabellitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 567 Gemarkung Aschau a. Inn; gemäß Bewilligung vom 27.01.1960; eingetragen am 22.03.1960 und von Blatt 12385 hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 12890 mit 12934) zur Mitbelastung übertragen am 05.11.2018.
6	1	Die Isar-Amperwerke AG, München ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Trafostation sowie Leitungen, Leitungsträger mit Zubehör zu errichten bzw. Erdkabel zu verlegen und diese Einrichtungen dauernd zu unterhalten; gemäß Bewilligung vom 24.11.1964 URNr. 3156; eingetragen am 08.02.1965 und von Blatt 12385 hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 12890 mit 12934) zur Mitbelastung übertragen am 05.11.2018.
7	1	Mülltonnenaufstellungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 814 (Blatt 2444 BVNr. 23); gemäß Bewilligung vom 29.02.2016 URNr. A 262/2016 Notar Tobias Aigner, Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/8; eingetragen am 10.03.2016 und von Blatt 12385 hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 12890 mit 12934) zur Mitbelastung übertragen am 05.11.2018.
8	1	Mülltonnenaufstellungsrecht für die Stadt Waldkraiburg; gemäß Bewilligung vom 29.02.2016 URNr. A 262/2016 Notar Tobias Aigner, Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/7; eingetragen am 10.03.2016 und von Blatt 12385 hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 12890 mit 12934) zur Mitbelastung übertragen am 05.11.2018.
9	1	Grunddienstbarkeit (Funkstationenrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumsseinheit BVNr. 1 Blatt 12934 (Kelelräume Nr. 23 und 24 an Flst. 814/91); gemäß Bewilligung vom 22.03.2019 URNr. E 450/2019 Notar Christian Esbjörnsson, Rosenheim; hier und auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 12890 mit 12934) eintragen am 26.03.2019.
	1	
10 und 11	1	gelöscht
12	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: 602 IN 12/25); eingetragen am 06.06.2025.
13	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 42/25); eingetragen am 21.11.2025.

Abt. III – Hypotheken und Grundschulden

Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, weil diese bei Verkauf entweder gelöscht oder auf den Kaufpreis angerechnet werden.

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Bundesland

Bayern

Regierungsbezirk

Oberbayern

Landkreis

Mühldorf a. Inn

Ort

Waldkraiburg

Einwohner

Rd. 26 Tsd. Einwohner

Wirtschaft

Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der kunststoff- und gummiverarbeitenden Industrie

Bildungseinrichtung

Kindergarten, Grund-, Mittel- u. Realschule, Gymnasium, Volkshochschule, Musikschule

Straßenanbindung

A 94, AS Nr. 18, B 12, ST 2352 u. 2091

Bahnanbindung

DB, regional (Mühldorf - Rosenheim)

Flughafen

Großflughafen FJS in München ca. 65 km

Zusammenfassend

Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und eine der leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern.



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

VerkehrIndividualverkehr

Über St 2091 Anschluss zur A 94.
Zur B 12 Anschluss über St 2352

Entfernungen

Kreisstadt Mühldorf a. Inn	ca. 15 km
Altötting	ca. 31 km
LH München	ca. 73 km

ÖPNV

Bahnhof am südlichen Stadtrand,
Regionalbus, Citybus und private Busunternehmen.



Umgebungsplan (nicht maßstäblich)

Mikrolage

Der Anton-Günter-Weg befindet sich südwestlich vom Stadtzentrum.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Gleiskörper einer wenig befahrenen Nebenstrecke.

Infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Discounter, etc.) sind fußläufig erreichbar.

Bushaltestelle in der Aussiger Straße oder am Münchener Platz ebenfalls fußläufig erreichbar.



Ausschnitt Stadtplan (nicht maßstäblich)

Infrastruktur

Waldkraiburg verfügt über zahlreiche vorschulische und schulische Einrichtungen.

Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfes sind im Stadtzentrum von Waldkraiburg vorhanden.

Immissionen

Bei der Objektbegehung konnten keine störenden Immissionen festgestellt werden.

Lageklassifizierung

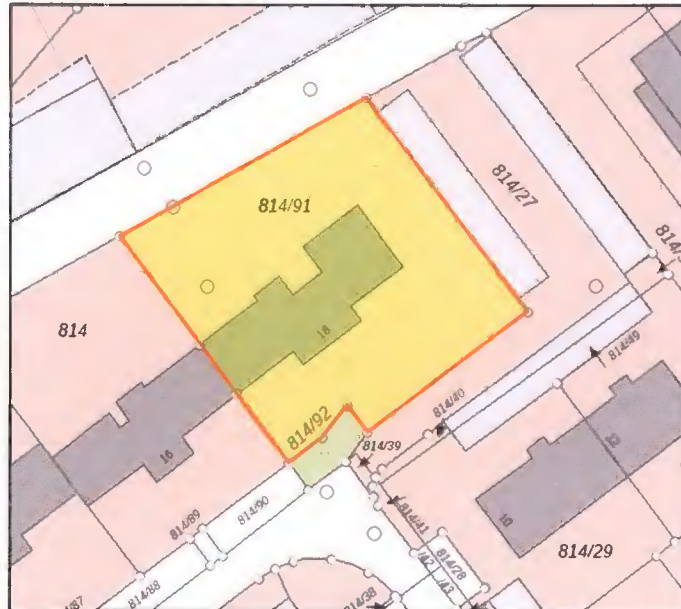
Mittlere Wohnlage in oberbayerischer Kleinstadt mit guter Nahversorgung und guter Verkehrsanbindung.

3.3 Grundstücksangaben

Beschaffenheit

Gestalt annähernd rechteckig

Größe 1.744 m²



Flurkartenausschnitt (nicht maßstäblich)

Topographie eben

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

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhochhaus bebaut.
Einige Kfz-Stellplätze sind vorhanden.
Garagen sind auf den benachbarten Grundstücken errichtet.



Luftbild (nicht maßstäblich)

**Erschließung
Straße**

Die Zufahrt auf das Grundstück ist über den Anton-Günter-Weg gesichert.

Anschlüsse

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

Beiträge

Erschließungsbeiträge sind abgegolten².
Da die Wohnanlage bereits älter ist wird unterstellt, dass keine Herstellbeiträge offen sind.

² Auskunft Bauamt Waldkraiburg vom 23.02.2026

3.4 Planungs- und baurechtliche Situation

Bauleitplanung

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

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

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

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

Bewertungsobjekt

Das Grundstück befindet sich nicht im Umgriffsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück als WA-Wohngebiet dargestellt.

Künftige bauliche Maßnahmen werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Baugenehmigungen

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

3.5 Teilungserklärung

URNr. E 01237/2018, vom 25. Oktober 2018 (auszugsweise)

Anlage 1

Aufteilungsliste

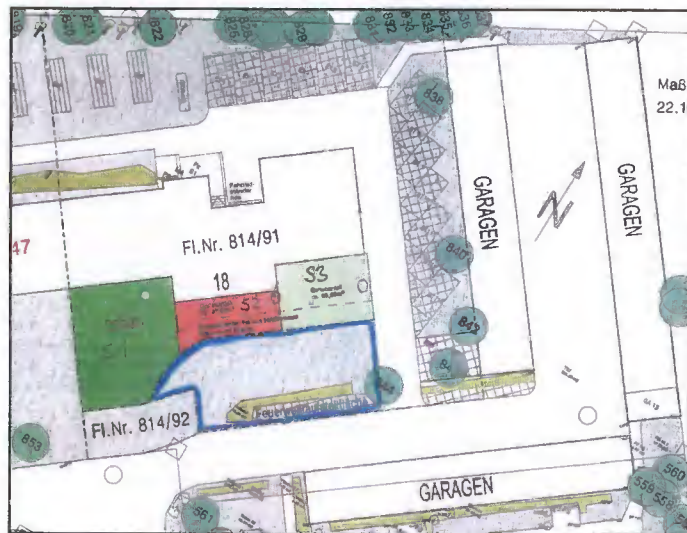
Miteigentumsanteil in 1.000steln	Wohnungs- bzw. Teileigentumsnummer laut Plan	Beschreibung, Lage
42,46/1.000	1	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit 1 bezeichneten 3-Raum-Wohnung, EG links, bestehend aus Wohnen/Essen, Küche, Bad, Schlafen, Kind und Loggia
31,71/1.000	2	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit 2 bezeichneten 2-Raum-Wohnung, EG Mitte, bestehend aus Wohnen, Küche, Flur, Diele, Bad, Schlafen und Loggia
47,83/1.000	3	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit 3 bezeichneten 3-Raum-Wohnung, EG rechts, bestehend aus Wohnen/Essen, Küche, Bad, Schlafen, Kind und Loggia

§ 14 Sondernutzungsrechte

Es werden folgende Sondernutzungsrechte begründet und zugewiesen:

Gartenflächen

1. An den Gartenflächen, gemäß dem als Anlage beigefügten Sondernutzungsplan, in dem diese Gartenflächen eingezeichnet und mit S 1, S 2 und S 3 bezeichnet sind.
2. Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche S 1, im Sondernutzungsplan dunkelgrün eingezeichnet, zugewiesen.
3. Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche S 2, im Sondernutzungsplan rot eingezeichnet, zugewiesen.
4. Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche S 3, im Sondernutzungsplan hellgrün eingezeichnet, zugewiesen.
5. Die Gartenflächen dürfen grundsätzlich nur als Ziergarten genutzt werden.



Sondernutzungsplan Gartenfläche (nicht maßstäblich)

Die Teilungserklärung wurde gesichtet.
Sie enthält keine ungewöhnlichen, den Wert der Immobilie beeinflussende Festsetzungen.

Ein Sondernutzungsrecht für einen Kfz-Stellplatz ist der ETW Nr. 2 in dieser Urkunde nicht zugewiesen.
Auch ist nicht explizit ein zugehöriges Kellerabteil erwähnt.
Nach Auskunft der Hausverwaltung gehört das Kellerabteil Nr. 17 zu der ETW Nr. 2.

URNr. E 1371/2020, vom 14. August 2020 (auszugsweise)

Nachtrag zur Teilungserklärung

Änderung der Sondernutzungsrechte an Stellplätzen

Auch in dieser Urkunde wurde dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht für einen Kfz-Stellplatz zugewiesen.

3.6 Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1- 4 („Waldkraiburger Rechte“)

Die hier vorgetragenen diversen Leitungsrechte sind in allen Grundbüchern der Gemarkung Waldkraiburg eingetragen. Hiermit sichert sich die Stadt Waldkraiburg die Erschließung für die Ver- und Entsorgung dieser Grundstücke.

Die Eintragungen aus den lfd. Nrn. 1-4 wirken sich somit nicht wertbeeinflussend aus.

Lfd. Nr. 5 - Fernsprechkabelleitungsrecht

Lfd. Nr. 6 – Trafostationsrecht mit Zubehör

Lfd. Nr. 7 u. 8 - Mülltonnenaufstellungsrecht

Lfd. Nr. 9 - Funkstationenrecht

Beurteilung

Die unter den lfd. Nummern 5 bis 9 vorgetragenen Rechte üben keinen negativen Werteeinfluss auf die gegenständliche Eigentumswohnung aus da es sich um Rechte handelt die der Versorgung des Grundstücks dienen.

Das Funkstationenrecht bezieht sich auf eine Antenne die auf dem Dach installiert ist.

3.7 Mietvertragliche Bindungen

Keine

Das Objekt weist aktuell Leerstand auf.

4 Bauliche Anlage

4.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Maße und Flächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Die Wohnfläche wird überschlägig entsprechend den Vorgaben der Wohnflächenverordnung berechnet.

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

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

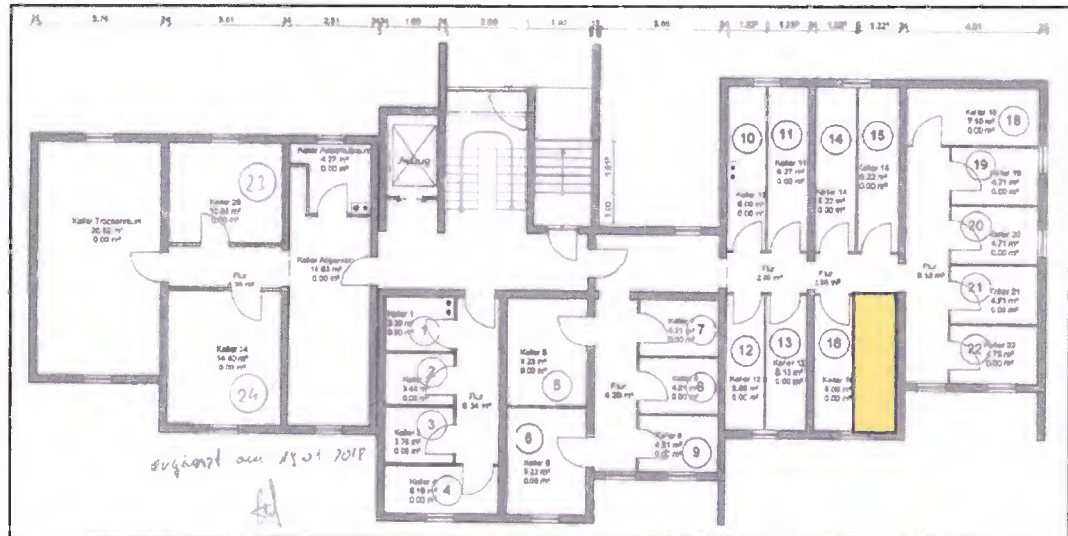
Balkone und Terrassen werden zu 25% bis 50% angerechnet, nicht beheizte Wintergärten zu 50%.

4.2 Gebäudebeschreibung

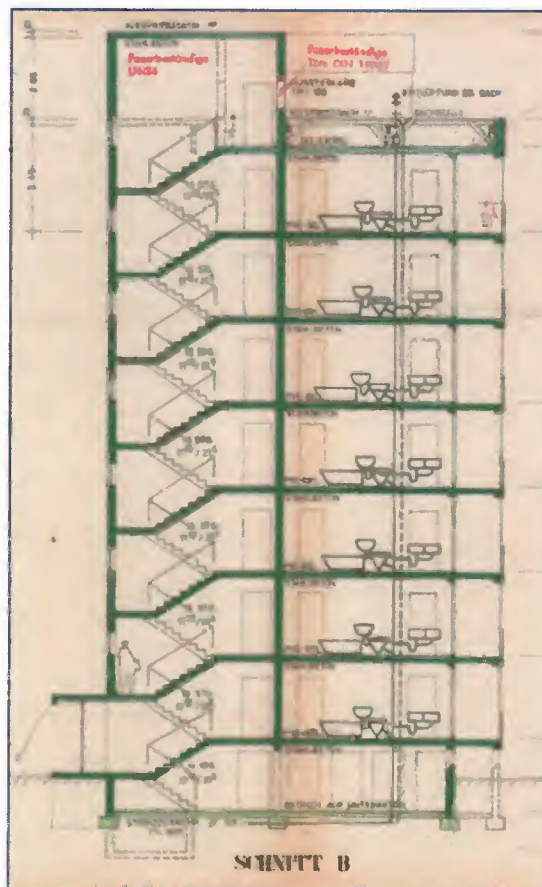
<u>Gebäudetyp</u>	Mehrfamilienhaus mit 22 Einheiten (KG, EG, I. bis VII. OG).	
<u>Baujahr</u>	1970 Ursprünglich als „Sozialer Wohnungsbau“ errichtet. In 2018 aufgeteilt in Wohnungseigentum.	
<u>Konzeption</u>	Hauseingang an der Nordwestseite des Gebäudes. Je Geschoss drei Wohneinheiten, im VII. OG eine Wohneinheit. Im Keller befinden sich der Hausanschlussraum und die Mieterkeller.	
<u>Baukonstruktion</u>	Massive Mischbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton.	
	Kellerumfassungswände	Stahlbeton
	Außenwände	Mauerwerk d=25 cm
	Innenwände	Mauerwerk d= 24 cm / 11,5 cm
	Decken	Stahlbeton
	Dach	Flachdach
	Eindeckung	Kiespressdach
	Dämmung	keine
	Fassade	Wetterschutzbekleidung aus Faserzementplatten verputzt und gestrichen
	Innenwände	
	Haustreppe	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
<u>Gemeinschaftseigentum</u>		
	Hauseingangstür	Holz-/Glaskonstruktion
		Klingeltableau und Gegensprechanlage
		Briefkastenanlage
	Treppenhaus:	
	Wände	verputzt und gestrichen
	Boden	Kunststeinplatten
	Keller:	
	Bodenbelag	Estrich
	Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mausegitter
	Kellerabteile	Holzlatenverschläge
	Haustechnik	
	Heizung	Gasetagenheizung
	Entkalkungsanlage	
	Aufzugsanlage	8 Personen

Keller

Mieterkeller, Hausanschlüsse und Fahrradkeller



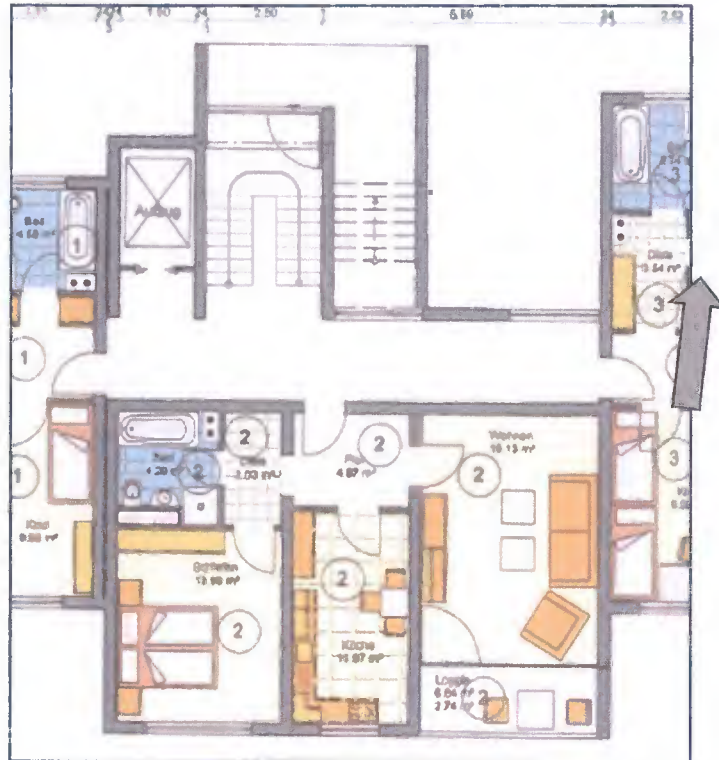
Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



Gebäudeschnitt (nicht maßstäblich)

4.2.1 Eigentumswohnung Nr. 2 im EG

Flur, Diele, Badezimmer / WC Küche, 2 Zimmer, Südost-Loggia.



Grundriss Whg. 2 (nicht maßstäblich)

Beurteilung der Grundrissgestaltung

Die Wohnräume sind ausreichend groß und können natürlich belichtet und belüftet werden.

Die Grundrissgestaltung der Wohnung kann als weitestgehend zweckmäßig und baujahrstypisch bezeichnet werden.

Zu der Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht am Garten.

Es gibt jedoch keinen direkten Zugang von der Wohnung zum Garten.

Ausstattung**Wohnungseingangstür**

Holztür in Stahlzarge.

Heizung

Gas-Etagenheizung

4.2.2 AußenanlagenHof- und Wege-
flächen

asphaltiert, Waschbetonplatten

Außenanlagen

Kfz-Stellplätze, einige Bäume und Sträucher,

Sowie

Technische Anlagen in Außenanlagen gem. DIN 276, KG 500
(Ver- und Entsorgungsleitungen)**4.2.3 Pflegezustand****ETW Nr. 2**

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, kann keine Aussage zur Ausstattung gemacht werden.

Gemäß Bericht einer Nachbarin, die die gegenständliche Wohnung kennt, soll mit der Sanierung des Badezimmers und auch mit Verlegen einer Fußbodenheizung begonnen worden sein.

Angabegemäß wurden diese Arbeiten aber wohl nicht fertig gestellt.

Gemeinschaftseigentum

Gemäß Protokollen der Eigentümerversammlungen wurden in den Jahren 2022 bis 2024 folgende Maßnahmen durchgeführt

Modernisierungen

- | | |
|----------------------------------|------|
| • Aufzugsanlage modernisiert | 2022 |
| • Hauseingangstüranlage erneuert | 2022 |

Das Objekt wird laufend instandgehalten.

Gemäß Protokollen der Hausverwaltung ist allerdings eine übermäßige Abnutzung im Gemeinschaftsbereich ersichtlich.

So ist die malermäßige Überarbeitung im Treppenhaus, insbesondere in den unteren Etagen, kurz nach der letzten Maßnahme bald wieder erforderlich.

Schäden

- Schadhafte Fassadenbekleidung
- Schadhafte Klingeltafel
(Funktioniert nicht nach Angabe der Mitbewohnerin)
- Unansehnliche Briefkastenanlage

Sonstiges

- Notwendige Errichtung einer Feuerwehrezufahrt im Bereich der Sondernutzungsrechte Garten
voraussichtliche Kosten ca. 50 Tsd. EURO
- Anbringen eines Rauchsaugers an einem der Kamine
(Bedingung des Kaminkehrers)
voraussichtliche Kosten ca. 7.700 EURO
- Anbringen einer Video-Überwachung am Hauseingang
(Protokoll vom 13.03.2025) beschlossen.
Finanzierung aus der Rücklage
- Fernwärmeanschluss
Mehrheitliches Interesse bei der Eigentümergemeinschaft vorhanden.
Kosten noch nicht absehbar

Die anstehenden Maßnahmen werden nur zum Teil aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt.

Aufgrund der niedrigen Instandhaltungsrücklage ist mit Sonderumlagen zu rechnen. Hierfür wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. -5.000 € angesetzt, die das Risiko weiterer erforderlicher Instandsetzung berücksichtigt.

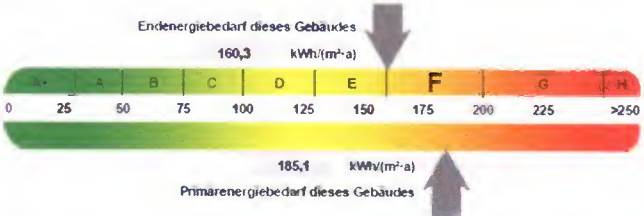
Des Weiteren muss angenommen werden, dass die Wohnung instandgesetzt werden muss bzw. begonnene Modernisierung fertig gestellt werden muss.

Hierfür wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. -20.000 € angesetzt.

Die tatsächlichen Kosten können darüberliegen.

4.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde am 28.02.2024 ausgestellt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023		
Gültig bis: 27.02.2034		Registriernummer: BY-2024-004963039
Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus	
Adresse	Anton-Günter-Weg 18 84478 Waldkraiburg	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1970	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1970	
Anzahl der Wohnungen	22	
Gebäudenutzfläche (A _{HN})	1.909,6 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien ⁵	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ⁶	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	
Energiebedarf		
Treibhausgasemissionen 42,5 kg CO ₂ -Äquivalent / (m ² ·a)		
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 160,3 kWh/(m ² ·a)		
		
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 185,1 kWh/(m ² ·a)		
Anforderungen gemäß GEG ²		
Für Energiebedarfsberechnungen vereinfachtes Verfahren		
☒ Verfahren nach DIN V 18599 ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren") ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG		
Primärenergiebedarf		
Ist-Wert 185,1 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert 89,7 kWh/(m ² ·a)	
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _{tr} ⁷		
Ist-Wert 1,10 W/(m ² ·K)	Anforderungswert 0,63 W/(m ² ·K)	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten		
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 160,3 kWh/(m ² ·a)		

Der Endenergiebedarf liegt bei 160,3 kWh/(m²a)
Der Primärenergiebedarf liegt bei 185,1 kWh/(m²a)

Gemäß Vergleichswerte Energie
„MFH nicht wesentlich modernisiert“

4.2.5 Hausverwaltung

FMI GmbH
Berliner Straße 16
84478 Waldkraiburg

4.2.6 Hausgeld / Betriebskosten

Hausgeld **219 € p.m.**

Verwalterkosten 271,32 € p.a.

Betriebskosten

	Kosten p.a.	Wfl.	Kosten p.m.	BKS / DMB
Wasser / Abwasser	408,67 € / m ²	56 m ²	0,61 € / m ²	1,34 € / m ²
Müllbeseitigung	193,72 € / m ²	56 m ²	0,29 € / m ²	0,14 € / m ²
Aufzug	127,93 € / m ²	56 m ²	0,19 € / m ²	0,18 € / m ²
Allgemein Strom	42,64 € / m ²	56 m ²	0,06 € / m ²	0,05 € / m ²
Versicherungen	146,77 € / m ²	56 m ²	0,22 € / m ²	0,24 € / m ²
Hauswart	209,67 € / m ²	56 m ²	0,31 € / m ²	0,31 € / m ²
Schomsteinr.	106,61 € / m ²	56 m ²	0,16 € / m ²	0,03 € / m ²
Hausreinigung	124,38 € / m ²	56 m ²	0,19 € / m ²	0,20 € / m ²
Sonstige	235,61 € / m ²	56 m ²	0,35 € / m ²	0,07 € / m ²
Gesamt gem. BK-Abrechnung	1.596,00 € / m ²	56 m ²	2,39 € / m ²	2,56 € / m ²

BKS / DMB

Betriebskostenspiegel für Deutschland / Deutscher Mieterbund 2023/2024

Die Betriebskosten sind im Vergleich mit den vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten Vergleichsdaten als durchschnittlich einzuordnen, wobei der Verbrauch stark abhängig ist von der Personenbelegung und dem Nutzerverhalten.

4.2.7 Rücklagen

Rücklagenstand **65.489,53 €**
(Gesamt zum Ende Wirtschaftsjahr 2024)

Der Rücklagenstand wurde durch verschiedene durchgeführte Maßnahmen reduziert und ist, insbesondere wegen künftiger anstehender Maßnahmen, für die gesamte Wohnanlage als zu gering einzustufen.

Die Hausverwaltung hat bereits angekündigt, dass die Beiträge für die Instandhaltungsrücklage erhöht werden müssen.

4.2.8 Wohnfläche ETW Nr. 2

Berechnung der Wfl.nach Wohnflächenverordnung			
Raum	Länge	Breite	Fläche
<u>Whg. Nr. 2</u>			
Diele	2,35 m	1,25 m	2,94 m ²
Bad	2,35 m	2,10 m	4,94 m ²
Installationsschacht	-1,40 m	0,35 m	-0,49 m ²
Schlafen	3,51 m	4,10 m	14,39 m ²
Flur	2,50 m	1,90 m	4,75 m ²
Küche	2,50 m	4,50 m	11,25 m ²
Wohnzimmer	3,75 m	5,20 m	19,50 m ²
Summe			57,27 m ²
		abzgl. 3% Putz 0,97	55,56 m ²
Loggia zu 25%	3,75 m	1,40 m	1,31 m ²
ETW, gesamt			56,87 m ²
		gerundet	57 m²

5 Bewertung

5.1 Allgemeines

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

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

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

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung

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

das Vergleichswertverfahren

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

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

das Sachwertverfahren

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

das Ertragswertverfahren

Die Summe aller Barwerte ist der Ertragswert.

5.2 Begründung der Verfahrenswahl

Gegenstand der Wertermittlung

Miteigentumsanteile an Flst. 814/91, Gmkg. Waldkraiburg, verbunden mit dem Sondereigentum an ETW Nr. 2.

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

Lasten und Beschränkungen

Dienstbarkeiten am Grundstück, die sich nicht wertmindernd auf das Wohnungseigentum auswirken
(siehe Pkt. 3.6)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Eigentumswohnungen werden grundsätzlich als Ertragswertobjekte betrachtet, der Nutzen stellt sich in einnahmewirksamen Erträgen bzw. in ersparten Ausgaben und Anlage der Ersparnisse in alternative Anlageformen dar.

D.h. die Preisbildung orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an den zukünftigen Erträgen.

Hierfür wird das Ertragswertverfahren (§ 27 – § 34 ImmoWertV) angewendet.

5.2.1 Bodenwertermittlung

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

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

5.2.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte am Landratsamt Mühldorf veröffentlicht folgenden Bodenrichtwert

**RWZ 30027 Waldkraiburg Zentrum
Wohnbauflächen**

530 €/m² ebfr³

BRW-Feststellung Stichtag 01.01.2024

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte.

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

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

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

5.2.1.2 Bodenrichtwertanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Bis zum Bewertungsstichtag ist eine Änderung des Bodenwertniveaus nicht nachweisbar.

Erschließungs- und Herstellbeiträge

Der Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei veröffentlicht.

Da die bis zum Bewertungsstichtag in Rechnung gestellten Beiträge beglichen wurden, ist keine Anpassung erforderlich.

³ ebfr = erschließungsbeitragsfrei, d.h. die Kosten für die Straßenherstellung und die Beiträge für die Herstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind beglichen
ebpf= erschließungsbeitragspflichtig, d.h. die Kosten / Beiträge sind noch nicht beglichen

Spezifische Eigenschaften

Keine bekannt

Die der ETW Nr. 2 zugeordneten Miteigentumsanteile werden abschließend berechnet.

5.2.1.3 Berechnung des anteiligen Bodenwertes

84478 Waldkraiburg, Anton-Günter-Weg 18 (ETW Nr. 2)		
Bodenrichtwert		530 €/m ²
Stichtag		01.01.2024
Richtwertzone		30027
		Waldkraiburg-Zentrum
Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV		baureif
Erschließungsbeitragszustand		ebfr (BauGB und KAG)
Art der baulichen Nutzung		Wohnbauflächen
Maß der baulichen Nutzung		ohne GFZ-Bezug
Konjunkturelle Anpassung		
Veränderung der Marktlage zum Stichtag	0,0%	0 €/ m ²
Zwischensumme		530 €/ m ²
Erschließungsbeiträge		
Beiträge gem. § 127ff BauGB		0 €/ m ²
Herstellbeiträge nach KAG		0 €/ m ²
Zwischensumme		530 €/ m ²
Spezifische Grundstückseigenschaften		
Lage	0%	0 €/ m ²
Immissionen	0%	0 €/ m ²
Lasten und Beschränkungen	0%	0 €/ m ²
Bauliches Nutzungsmaß	0%	0 €/ m ²
Bodenrichtwert, angepasst		530,00 €/ m²

Größe	1.744 m ²
Bodenwert	924.320 €

MEA 31,71/1.000 für ETW Nr. 2	31,71	29.310 €
---	--------------	-----------------

5.2.2 Ertragswertermittlung

Ortsübliche Mieten

Über das Internet⁴ konnten für den Stichtag im I. Quartal 2026 folgende durchschnittliche Mieten in der Region recherchiert werden.



Die ortsüblichen, durchschnittlichen Mieten für Wohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjektes bewegen sich bei durchschnittlich 10,10 €/m² Wohnfläche, je nach Lage, Stockwerk, Baualter und Ausstattung.

Gewählter Mietansatz

Whg. Nr. 2

wegen Größe und Baualter mit
(~569 € p.m. nettokalt)

10,00 €/m²

⁴ Preisatlas immoscout

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden, entsprechend Nachweis bzw. den Angaben der einschlägigen Fachliteratur⁵, wie folgt gewählt:

- Verwaltungskosten
ETW Nr. 2 271,32 € p.a.

Gemäß Jahresabrechnung 2024

- Instandhaltungskosten
ETW Nr. 2 14,00 €/m² Wfl. p.a.

Instandhaltungskosten fallen in unregelmäßigen Abständen, je nach Bedarf von Instandsetzung, an. Hierfür werden Rücklagen gebildet bzw. es werden bei nicht ausreichender Rücklage Sonderzahlungen erforderlich.

- Betriebskosten
Umlagefähige Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt.
- Mietausfallwagnis
je mit 2% des Jahresrohertrages bei Wohnnutzung

Restnutzungsdauer

Mehrfamilienhäuser haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.⁶

Das Gebäude weist zum Stichtag ein Alter von 56 Jahren auf.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird, gerundet auf volle 5 Jahre, mit rd. 25 Jahren geschätzt.

Liegenschaftszinssatz / Vervielfältiger

Der Gutachterausschuss am LRA Mühldorf hat keine aktuellen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht (letzte Auswertung in 2021).

Das Objekt befindet sich in der größten Stadt des Landkreises.

Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen im Bestand ist zum Stichtag hoch.

⁵ GuG-Sachverständigenkalender 2026, Bezugsjahr 2025, Fachinformationen Kap. 14

⁶ ImmoWertV, Anlage 1 –

Modellansätze für Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Dem Objekt wohnen einige Unwägbarkeiten an
(s. Pkt. 4.2.3 – Pflegezustand).

Der Liegenschaftszinssatz wird, unter Berücksichtigung der vor-
benannten objektspezifischen Eigenschaften, bei **1,0%** gewählt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum

Für den Instandhaltungsstau wird eine Wertminderung in Höhe
von rd. -5.000 € angesetzt.

Wohnungseigentum

Für Maßnahmen im Wohneigentum wird eine Wertminderung in
Höhe -20.000 € angesetzt.

(siehe Pkt. 4.2.3 – Pflegezustand)

Die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung können darüberlie-
gen.

5.2.2.1 Ertragswertberechnung

Verkehrswert zum Stichtag 24.03.2026		Ertragswertberechnung			
Lage		84478 Waldkraiburg, Anton-Günter-Weg 18 (ETW Nr. 2)			
Objektart		Eigentumswohnung im EG			
Baujahr	1970				
Alter in 2026	56 Jahre				
GND	80 Jahre				
RND, wirtschaftl.	rd. 25 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,00%				
Wfl.	57 m²				
Garage / Stellplatz	0 St.				
MEA ETW Nr. 2	31.71	1.000			
Bodenwert, ETW anteilig	29.310 €				
Jahresrohertrag					
Wfl.	57 m²	10,00 €/m²	569 €	6.824 €	
Stp.	0 Stp.	50,00 €/Stp.	0 €	0 €	
Summe			569 €	6.824 €	6.824 €
Bewirtschaftungskosten					
					-1.204 €
Verwaltungskosten	271	€ p.a.	271,32 € p.a. (gem. Abrechnung)		
Instandhaltung WO	796	€ p.a.	14,00 €/m² p.a.		
Instandhaltung Garage	0	€ p.a.	106,00 €/Stp. p.a.		
Mietausfallwagnis	136	€ p.a.	2,0% des JRohE		
	1.204	€ p.a.			
	entspricht ca.		17,6% des JRohE		
Jährlicher Reinertrag					
					5.620 €
Bodenwertverzinsung					-293 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage					
					5.327 €
VV (25 Jahre / 1,0 %)	22,02				
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage					
					117.302 €
zzgl. anteiliger Bodenwert					29.310 €
Vorläufiger Ertragswert					
					146.613 €
Der Verkehrswert entspricht 21,48 fache des JRohE					
Brutto-Anfangsrendite					
			4,65%		
entspricht 2.578 €/m² Wfl.					
Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Wertminderung weg. möglicher Sonderumlage				-5.000 €	
Wertminderung weg. Instandhaltungsstau / fehlender Fertigstellung				-20.000 €	
BoG, gesamt				-25.000 €	
Grundstücksertragswert mit Berücksichtigung objektspez. Besonderheiten					
					121.613 €
Verkehrswert, gerundet					122.000 €

5.2.2.2 Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Kauffall	VK-Datum	Art		Etage / Zimmer	Baujahr	Kaufpreis	Wfl. / m²	Preis in €/m²	Stp.	Bemerkungen
1	Feb. 25	MFH	ETW	EG / 2	1965	185.000	59 m²	3.147	GA	vermietet / 10 €/m²
2	Mrz. 25	MFH	ETW	I. OG / 3	1966	148.000	58 m²	2.552		bezugsfrei
3	Nov. 25	MFH	ETW	II. OG / 3	1966	129.500	65 m²	1.992	GA	vermietet / 13 €/m²
4	Nov. 25	MFH	ETW	II. OG / 4	1966	220.000	68 m²	3.235	ST	vermietet / 8 €/m²
Anzahl Kaufpreise						4	4	4	Kauffälle	
arithm. Mittelwert						170.625 €		2.732 €/m²		
Standardabweichung								579 €/m²		
Median (Zentralwert)								2.850 €/m²		

Die Kauffälle befinden sich in der gleichen Richtwertzone wie das gegenständliche Bewertungsobjekt.

Kauffall 2 und 4 mit gleicher Adresse.

Der Pflegezustand der einzelnen ETW ist nicht bekannt was die doch erheblichen Unterschiede bei den relativen Kaufpreisen erklärt.

Die Kaufpreise sind bereits um die Werte von Garagen / Kfz-Stellplätzen und evtl. Einbauten bereinigt.

5.2.2.3 Immobilienmarktbericht 2024

Im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 wurden folgende Daten veröffentlicht

Baujahr	2023				
	Geldumsatz bereinigt	KP Mittel	Mittel Wfl. m²	Mittel € / m² Wfl.	Anzahl
1950-1959	-	-	-	-	3
1960-1969	3.613.920 €	190.206 €	69	2.713	19
1970-1979	4.213.450 €	183.193 €	71	2.588	23
1980-1989	3.155.900 €	197.244 €	75	2.604	16
1990-1999	4.430.726 €	184.614 €	62	2.987	24
2000-2009	1.712.000 €	285.333 €	73	3.971	6
2010-2019	3.519.409 €	319.946 €	75	4.258	11
2020-2024	5.976.202 €	314.537 €	66	4.771	19

Im Jahr 2023 waren die Preise im Vergleich zu den Vorjahren wieder leicht gesunken.

5.2.2.4 Preisspiegel immoscout

Gemäß Preisspiegel immoscout sanken die Preise weiter bis Anfang 2025.

Zum II. Quartal 2025 ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.



5.2.2.5 Resümée

Aus den vorhandenen getätigten und vergleichbaren Kauffällen wurde ein arithmetischer Mittelwert von 2.732 €/m² Wfl. ermittelt. Die Spanne beträgt 1.992 bis 3.235 €/m² Wfl.

Im Jahr 2023 wurden für ETW der Baualtersklasse 1970 – 1979 im Mittel 2.588 €/m² Wfl. gezahlt.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte relative Wert, vor Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, beträgt 2.578 €/m² Wfl.
Der ermittelte Wert ist damit angemessen.

6 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

6.1 Wertrelevante Grundlagen

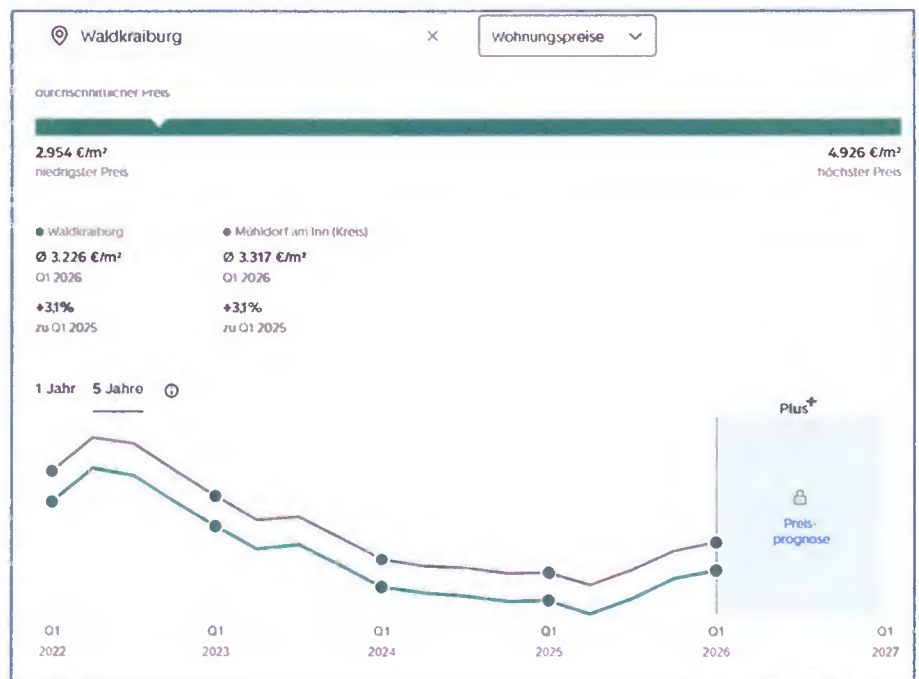
Grundstücksfläche (Flst. 814/91, Gmkg. Waldkraiburg)	1.744 m ²
Zustand u. Entwicklung	baureifes Land i.S. § 3 (4) ImmoWertV
Bauleitplanung	§ 34 BauGB FNP - Wohngebiet
Erschließungszustand	erschlossen
<u>Wertrelevante Nutzung</u>	
Baujahr	1970
Wohnfläche	ca. 57 m ²
MEA ETW Nr. 2	31,71 / 1.000

6.2 Wertermittlungsparameter

Alter	56 Jahre
Restnutzungsdauer	ca. 25 Jahre
Ausstattung	?
Liegenschaftszinssatz	1,00%
Ertragswert ohne boG	146.613 €
Relativ	2.578 €/m ² Wfl.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-25.000 €
Ertragswert mit boG	121.613 €
Verkehrswert (gerundet)	122.000 €

6.3 Gesamtwürdigung

Seit dem Jahr 2022 ist das Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Region stark gesunken, steigt aber seit dem II. Quartal 2025 wieder leicht an.



Die durchschnittlichen Angebotspreise bewegen sich im Mittel bei 3.226 €/m² Wfl., wobei in der Auswertung höherpreisige Neubauten enthalten sind.

Je geringer die Wohnfläche desto höher der relative Preis.

Für die gegenständliche Wohnung wurde, vor Berücksichtigung des Instandhaltungstaus, ein relativer Preis von 2.578 €/m² ermittelt.

Dieser Wert ist, in Anbetracht des Gebäudealters und der Wohnungsgröße, angemessen.

7 Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der erteilten Auskünfte und getroffenen Annahmen, ermittle ich für das Miteigentum an Flist. 814/91 Gmkg. Waldkraiburg, verbunden mit dem Sondereigentum an ETW Nr. 2

84478 Waldkraiburg, Anton-Günter-Weg 18

folgenden gerundeten Verkehrswert

Stichtag 24.03.2026

Verkehrswert

122.000 €

i. W. Einhundertzweiundzwanzigtausend Euro



Brandau

25. März 2026

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

Das Gutachten umfasst 40 Seiten und die Fotodokumentation

2 Fertigungen
1 Archivexemplar

Auftraggeber
SV-Büro

8 Fotodokumentation



Anton-Günter-weg 18 -Südostseite



Zufahrt zu den Garagen / Weg zum Hauseingang



Hauseingang



Nordwestseite



Kelleraußentreppe



Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Gaszähler



Fahrstuhl





Stromzähler



Fahrradkeller



Schadhafte Fassadenplatten



Gefällte Bäume im Bereich der künftigen Feuerwehrezufahrt



Gleiskörper an der nördlichen Grundstücksgrenze