295,00 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 (02.04.2026) 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 6.006 „Gars-Bahnhof" sind lt. Gutachterausschuss Mühldorf nur wenige Verkäufe im o. g. Zeitraum bekannt. Vor allem im Bereich dieser Richtwertzone zeigte sich eine leicht rückläufige Tendenz wegen dieser, bekannten Verkäufe. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwertfeststellung und Stichtag ist folglich nach sachverständigem Ermessen eine Wertanpassung von 10 % erforderlich und als angemessen zu betrachten.

- **Wertanpassung** aufgrund Beurteilung Grundstücksqualität, aufgrund von Lagemerkmalen.

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 853/102:

	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 %	0,9	0,054
7. Lage Wohnbebauung	10 %	0,9	0,090
8. Lage zu Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtung	10 %	1,0	0,100
9. Landschaftslage	6 %	0,9	0,054
10. Immissionslage	6 %	0,9	0,054
11. Grundstückserschließung	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 2,8 %!

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

Zu 6., 7., 9.: in Vergleich zu anderen Wohnbaugrundstücken innerhalb der Richtwertzone ist die Lage nicht optimal, aufgrund der östlich anliegenden Bahnhofstraße.
Zu 10.: bei der Bahnhofstraße handelt es sich um eine sog. Ortsdurchfahrtstraße, welche entsprechend frequentiert ist.

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

bestehend: Siehe unter „2.7 Nutzung"!

Das Grundstück Fl.-Nr. 853/102 ist mit einem Reiheneckhaus (Einfamiljenwohnhaus), sowie zugehöriger Garage (Reiheneckgarage), bebaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 853/104 ist unbebaut, es ist als private Verkehrsfläche zu sehen.

möglich: Siehe unter „2.7 Nutzung"!

Für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 853/102 gilt:

Es handelt sich um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück.

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

Beim Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 853/102 handelt es sich um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück.

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

Lt. Flächennutzungsplan des Marktes Gars am Inn gilt für beide Bewertungsgrundstücke Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO). Auch für das nähere Umfeld, nördlich, östlich, als auch südlich gilt ebenso Wohnbaufläche. Direkt westlich, d. h., gegenüber der hier anliegenden Bahnhofstraße, sind ebenso Wohnbauflächen vorhanden. Letztere sind nördlich, westlich, sowie südlich, umgeben von Mischgebietsflächen (§ 6 Mischgebiete – MI – BauNVO).

Die Bewertungsgrundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans – Gars Bahnhof I. Der Bebauungsplan weist die Bewertungsgrundstücke als Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO) aus.
Für das Grundstück Fl.-Nr. 853/102 sind wesentliche Festsetzungen getroffen, wie z. B., Baugrenze, Reihenhaus, max. Anzahl der

Wohnungen, Grundflächenzahl (0,40), Geschoßflächenzahl (0,60), Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Satteldach, Firstrichtung, etc.. Demnach hat sich eine zusätzliche Bebauung / ein Bauvorhaben, stets nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Die GRZ beträgt 0,51, diese Überschreitung ist durch die vorhandenen Nebenanlagen begründet, sie ist hier zulässig. Die festgesetzte GFZ wird nicht erreicht.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück Fl.-Nr. 853/102 zu realisieren ist, ist nicht bekannt. Die derzeitige Ausnutzung des Grundstücks (Art u. Maß der baulichen Nutzung) ist durchaus als gut zu bezeichnen (vor allem hinsichtlich der geringen Größe), auch ist diese 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.

Grundstück Fl.-Nr. 583/104 ist als private Verkehrsfläche zu sehen. Es dient den Reihenhäusern primär zur Zu- u. Abfahrt zu / von den zu den Reihenhäusern zugehörigen Garagen. Folglich ist dieses Grundstück als notwendiger Grundstücksteil jedes einzelnen Reihenhausgrundstücks zu sehen, als zugehöriges Bauland!

- **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. 853/102, Fl.-Nr. 853/104:

Der Bodenwert (Fl.-Nr. 853/102) errechnet sich wie folgt:

1. Richt- oder Vergleichswert		295,00 Euro/m²
2. Mit Zeitabschlag, 10 % aus 1.	-	29,50 Euro/m²
3. Mit Lagequalitätszu- / abschlag, -2,8 % aus 1., 2.	-	7,43 Euro/m²
4. Nutzungsqualität, Nutzungsanpassung / - abschlag, 0 % aus 1., 2., 3.,	+-	0,00 Euro/m²

5. Sonstige Zu- od. Abschläge, 0 % aus 1., 2., 3., 4., (siehe unten!)	+-	0,00 Euro/m²
6. Wert der Grundstückserschließung		ist enthalten!
pro Quadratmeter:		258,07 Euro/m²
277 m² x 258,07 Euro/m²		**71.485,39 Euro**
Gerundet: (Bodenwert, unbelastet)		**71.500,00 Euro**

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

Der Bodenwertanteil (Fl.-Nr. 853/104) errechnet sich wie folgt:

1. Richt- oder Vergleichswert		295,00 Euro/m²
2. Mit Zeitzuschlag, 10 % aus 1.	-	29,50 Euro/m²
3. Mit Lagequalitätszu- / abschlag, -2,8 % aus 1., 2.	+-	7,43 Euro/m²
4. Nutzungsqualität, Nutzungsanpassung / - abschlag, 0 % aus 1., 2., 3.,	+-	0,00 Euro/m²
5. Sonstige Zu- od. Abschläge, 0 % aus 1., 2., 3., 4., (siehe unten!)	+-	0,00 Euro/m²
6. Wert der Grundstückserschließung	-	65,00 Euro/m²
pro Quadratmeter:		193,07 Euro/m²
126 m² x 193,07 Euro/m²		**24.326,82 Euro**
Miteigentumsanteil 24.326,82 / 6		**4.054,47 Euro**
Gerundet: (Miteigentumsanteil Bodenwert, unbelastet)		**4.100,00 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. Unterhaltungszustandes des Objektes abhängt, ist diese nicht unbedingt mit der Differenz zw. d. tat-sächlichen 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: 1997 - 1998

Fiktives Baujahr – entfällt - aufgrund fehlender Renovierungs-, Sanierungs- oder auch Modernisierungsmaßnahmen größeren Umfangs.

Garagengebäude
Baujahr: 1997 - 1998

Fiktives Baujahr – entfällt - aufgrund fehlender Renovierungs-, Sanierungs- oder auch Modernisierungsmaßnahmen größeren Umfangs.

Wohngebäude:

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

Einfamilien – Reihenhäuser, Kopfhaus; Typ 2.11;
Ausstattungsstandard mittel, Baujahr 2000;
KG, EG, OG, voll ausgebautes DG.

2000, mittel	755,71 / 2,95	256,17 Euro/m³
Korrekturfaktor für Länder:	1,075	
Korrekturfaktor für Ortsgröße:	0,925	254,73 Euro/m³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

Anmerkung: Nachfolgende Preisindizes für Bauwerke lt. Statistischen Bericht des Bayerisches Landesamtes für Statistik u. Datenverarbeitung, Stand Februar 2026!

Typ 1.11
254,73 Euro/m³ / 60,8 x 133,60

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **559,74 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 Einfamilien- u. Reihenhäuser (unterkellert, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss ausgebaut; unteres – oberes Mittel);

EG, OG, DG	222,41 Euro/m³
KG	132,94 Euro/m³

Wohngebäude

KG	197,95 m³ x 132,94 Euro/m³	26.315,47 Euro

EG	184,53 m³ x 222,41 Euro/m³	41.041,32 Euro
OG	171,67 m³ x 222,41 Euro/m³	38.181,12 Euro
DG	148,97 m³ x 222,41 Euro/m³	33.132,42 Euro
	703,12 m³	138.670,33 Euro

Durchschnittlicher Wert: 197,22 Euro/m³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

Anmerkung: Nachfolgende Preisindizes für Bauwerke lt. Statistischen Bericht des Bayerisches Landesamtes für Statistik u. Datenverarbeitung, Stand August 2024!

197,22 Euro/m³ / 53,50 x 133,60 492,50 Euro/m³

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **492,50 Euro/m³**

Wohngebäude:

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:

Wohngebäude Typ A	**(559,74 + 492,50) /2**	**526,12 Euro/m³**
Wohngebäude Typ B (frei geschätzt)	**526,12 x 0,70**	**368,28 Euro/m³**

Abwägung der zum Ansatz kommenden Werte: Die dann ermittelte Werte erscheinen für den zu bewertenden Gebäudetyp plausibel.

Garagengebäude:

Anmerkung: Nach NHK **NHK 2000** könnte man die besichtigten, integrierten Garagen mit folgenden Gebäudetypen vergleichen:

Typ 28.1 – 28.2, 29, Anhang, Kleingarage, freistehend

242,50 Euro/m² / 2,75 m 88,18 Euro/m³

Korrekturfaktor für Länder:	1,075	
Korrekturfaktor für Ortsgröße:	0,925	87,68 Euro/m³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

87,68 Euro/m³ / 60,80 x 133,60 192,67 Euro/m³

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **192,67 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. 2.23 – Baukosten für Garagen – aus *„Grundstück – u. Gebäudebewertung – marktgerecht"* n. M. Vogels.

Baukosten (1991 = 100) :
für Einzelgaragen

einfach	86,92 Euro/m³
durchschnittlich	104,81 Euro/m³
i. M.: (86,92 + 104,81) Euro/m³ /2	95,87 Euro/m³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

95,87 Euro/m³ / 53,50 x 133,60	230,27 Euro/m³

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **239,41 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	**(192,67 + 239,41) /2**	**216,04 Euro/m³**

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

Wohngebäude

KG, EG, OG, voll ausgebautes DG

Typ A	703,12 m³	x 526,12 Euro/m³	369.925,49 Euro
Typ B	3,11 m³	x 368,28 Euro/m³	1.145,35 Euro
Neuwert 2026			371.070,84 Euro

Garagengebäude

EG, DG

99,92 m³	x 216,04 Euro/m³	21.586,72 Euro
Neuwert 2026		21.586,72 Euro

4.4.2 Baunebenkosten

Wohngebäude

Neuwert 2026	371.070,84 Euro
in Ansatz 14 % aus 371.070,84	51.949,92 Euro
Neuwert 2026	423.020,76 Euro

Begründung: Baunebenkosten entsprechend NHK 00!

Garage

Neuwert 2026	21.586,72 Euro
in Ansatz 10 % aus 21.586,72	2.158,67 Euro
Neuwert 2026	23.745,39 Euro

Begründung: Baunebenkosten entsprechend NHK 00!

4.4.3 Wertminderung wg. Alters

Wohngebäude: Ursprungsbaujahr 1997 – 1998 (lt. vorliegenden Unterlagen).

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 in den Jahren 1997 – 1998 weder beim Wohn-, noch beim Garagengebäude, keine für die Bewertung relevante Erweiterungs-, Renovierungs-, Sanierungs- od. auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dies bedingt keine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer und begründet somit kein fiktives Baujahr, welches ansonsten zu ermitteln wäre!

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

Geschätztes Alter zum Stichtag 02.04.2026 (2026 – 1998)		28 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer (80 – 28)	ca.	52 Jahre

Garage: Ursprungsbaujahr 1997 – 1998 (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 50 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 50 Jahren durchaus begründen. Beim Garagengebäude handelt es sich um eine Eckreihengarage, diese ist nicht mit dem Wohngebäude verbunden. Einseitig ist die benachbarte Reihengarage nördlich angebaut (zweischalige Komunwand). Folglich wäre es hier falsch von selbiger Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Wohngebäude auszugehen.

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

Geschätztes Alter zum Stichtag 02.04.2026 (2026 – 1998)		28 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer (50 – 28)	ca.	22 Jahre

4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts – altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

Wohngebäude:

Wertminderung in % = 100 x Alter/GND = 100 x (GND-RND)/GND

100 x (80 – 52) / 80 = 35,00 %

- Gebäudeneuwert 2026			423.020,76 Euro
- Wertminderung	423.020,76 Euro x 0,3500	-	148.057,27 Euro
			274.963,49 Euro

Gesamt-Sachwert Wohngebäude, zum Stichtag,	274.963,49 Euro
Gesamt-Sachwert Wohngebäude, zum Stichtag, gerundet	**275.000,00 Euro**

(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

Garagengebäude:

Wertminderung in % = 100 x Alter/GND = 100 x (GND-RND)/GND

100 x (50 – 22) / 50 = 56,00 %

- Gebäudeneuwert 2024		23.745,39 Euro
- Wertminderung	23.745,39 Euro x 0,5600	- 13.297,42 Euro
		10.447,97 Euro

Gesamt-Sachwert Garagengebäude, zum Stichtag,	10.447,97 Euro
Gesamt-Sachwert Garagengebäude, zum Stichtag, gerundet	**10.500,00 Euro**

(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

Anmerkung: die Gebäudezeitwerte vom Freisitz südlich vorgebaut am Garagengebäude werden – aufgrund der Verhältnismäßigkeit zu den anderen, vorhandenen baulichen Anlagen – nach sachverständigem Ermessen frei geschätzt:

Freisitz, frei geschätzt	750,00 Euro
Gesamt-Sachwert Freisitz, zum Stichtag, gerundet	**750,00 Euro**

(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

4.4.5 Außenanlagen-Sachwertermittlung

Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104

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

An wesentlichen, Außenanlagen einfacher bis durchschnittlicher Art, sind vorhanden: befestigte Flächen, Wegungen, Rasenfläche, mit aufstehenden Bewuchs (Hecken, Sträucher, kleine Bäume), Einfriedungen.

Befestigt (Betonsteinpflaster, Betonsteinplatten) ist der Vorplatz vor der östlichen Gebäudefassade, bis hin zum anliegenden Straße. Weiters sind an der westlichen Trauffassade die Terrasse befestigt. Es gibt ab Terrasse eine Zuwegung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur Garage. Auch im Bereich der östlichen Garagenfassade, sowie im Bereich des südlich der Garage vorgebauten Freisitzes sind befestigte Flächen gegeben. Der Vorplatz des Garagengebäudes vor dessen Westfassade ist gepflastert.
Einfriedungen – dem Bewertungsgrundstück zugehörig – sind gegeben, teil Holzgeflecht, jedoch primär Maschendrahtzaun. Der Maschendrahtzaun ist großteils mit einer Hecke hinterpflanzt.

Ansonsten ist primär Rasenfläche vorhanden, mit aufstehenden Bewuchs, Hecken, Baum, etc..
Das Grundstück Fl.-Nr. 853/104 ist vollflächig mit Betonsteinpflaster belegt, es dient als private Verkehrsfläche der Reihenhausanlage.

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 1997 / 1998.
Insgesamt sind die Außenanlagen im ähnlichen Zustand wie das Gebäude zu sehen, sie werden offensichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, instand gehalten.

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

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

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

2,5 % aus (274.963,49 Euro + 10.447,97 Euro + 500,00 Euro)	7.147,79 Euro
	7.147,79 Euro

Gesamt-Sachwert Außenanlagen, zum Stichtag, gerundet **7.100,00 Euro**
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

Anmerkung: im Sachwert Außenanlagen sind berücksichtigt die befestigten Fläche auf dem zugehörigen Miteigentumsanteil vom Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 853/104!

Alterswertminderung Außenanlage:

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

4.5 Vorläufiger Grundstückssachwert (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Wohngebäude	274.963,49 Euro
Garagengebäude	10.447,97 Euro
Freisitz überdacht	750,00 Euro
Außenanlage	7.147,79 Euro
Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	293.309,25 Euro
Ermittelter Bodenwert Fl.-Nr. 583/102	71.485,39 Euro
Vorläufiger Grundstückssachwert	**364.794,64 Euro**
Ermittelter Bodenwert Fl.-Nr. 583/104	4.054,47 Euro

Vorläufiger Grundstückssachwert	**4.054,47 Euro**

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

Anmerkung:

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Altötting oder auch vom Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn sind für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser folgende Sachwertfaktoren 2024 (Auswertungszeitraum 2022 / 2023) ermittelt worden (bezogen auf NHK 2010): bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 200.000 Euro ergeben sich Sachwertfaktoren von ca. 1,27, 1,28, hingegen sich bei 1.000.000 Euro Sachwertfaktoren von ca. 0,87, 0,88 ergeben. D. h., für niedrigpreisige Ein- u. Zweifamilienhäuser ist die Marktgängigkeit gegeben, hingegen für höherpreisige Objekte ist diese erschwert. Gleiche Bandbreiten zeigen sich für Doppelhaushälften, für Reihen- oder auch Reihenmittelhäuser. Diese Sachwertfaktoren sind jedoch ausdrücklich nicht für die NHK 2000 anzuwenden!

Aufgrund der Höhe des hier ermittelten, vorläufigen Sachwertes, ist nach Erfahrungssätzen das gegenständliche Objekt am Immobilienmarkt zum Stichtag 02.04.2026 als **„gut – befriedigend verwertbar“** einzustufen.

Die Gegebenheiten vor Ort, sowie die zum Zeitpunkt des Stichtags herrschende Lage auf dem Grundstücksmarkt können die Verwertung eines solchen Objektes erschweren, so dass mit z. T. erheblich über das übliche Maß hinausgehenden Verkaufszeiten u. Investitionen gerechnet werden muss. Zum Stichtag ist weder keine eindeutige Tendenz bezüglich Nachfrage am Immobilienmarkt zu beobachten, vor allem nicht in diesem Preissegment. Eher ist von Stagnation, bzw. leicht fallender Tendenz auszugehen. Ein Abschlag vom vorläufigen Grundstückssachwert wird folglich nicht vorgenommen.

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

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

Vorläufiger Grundstückssachwert, Fl.-Nr. 583/102	**364.794,64 Euro**
Sachwertfaktor +- 0 %	0,00 Euro
Marktangepasster Grundstückssachwert, Fl.-Nr. 583/102	**364.794,64 Euro**

Marktangepasster Grundstückssachwert,	
Fl.-Nr. 583/104	**4.054,47 Euro**
Sachwertfaktor +- 0 %	0,00 Euro
Marktangepasster Grundstückssachwert (= Bodenwert),	
Fl.-Nr. 583/104	**4.054,47 Euro**

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

Wohngebäude – seit der Erbauung im Jahr 1997 - 1998 sind weder beim Wohn-, noch beim Garagengebäude, relevante Ausbau-, Renovierungs-, Sanierungs- od. auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Beide Gebäude, weisen zum Stichtag einige Mängel, Schäden, etc. auf – siehe unter Punkt 3.1.1 Bau- u. Unterhaltungszustand! Die hier aufgeführten Mängel, Schäden sind allesamt reparabel. Nahezu Mängel- u. Schadensfreiheit kann weder beim Wohn- noch beim Garagengebäude unterstellt werden, dies bewirkt üblicherweise eine Verkürzung der Restnutzungsdauer, die nach sachverständigem Ermessen hier zum Stichtag 02.04.2026 mit mindestens 2 - 3 Jahren anzusetzen ist.

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand" (Punkt 3.1.1, sowie „Zustand allgemein". ... S. o. entsprechend!

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

Marktangepasster Grundstückssachwert,		**364.794,64 Euro**
- Wohngebäude	-	10.600,00 Euro
- Garagengebäude	-	1.200,00 Euro
- Freisitz		0,00 Euro
- Außenanlage	-	700,00 Euro
Sachwert Fl.-Nr. 583/102		**352.294,64 Euro**
(Wertminderung – Schäden, Mängel, etc., berücksichtigt)		
Sachwert Fl.-Nr. 583/104 (= Bodenwert)		**4.054,47 Euro**

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

Ist beinhaltet, s. o.! Eine Verringerung der theoretischen Lebensdauer (etwa 2 – 3 Jahre) der Gebäude, durch Berücksichtigung von gegebenen Mängel- u. Schäden, entsprechenden Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren, wurde vorgenommen! Unberücksichtigt, aufgrund Geringfügigkeit bleibt der Freisitz. Die vorgenommene Wertminderung entspricht lediglich 3,4 % vom marktangepasstem Grundstückssachwert. Der Wert der Außenanlagen für Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 853/104 ist berücksichtigt!

4.6 Ertragswertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

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

4.6.1 Gebäudeteile

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Wohngebäude
Baujahr: 1997 - 1998

Garagengebäude
Baujahr: 1997 - 1998

4.6.2 Vermietbarkeit des Objektes

Man kann von wenig Fluktuation bei einem derartigen Objekt ausgehen, d. h., häufige Mieterwechsel werden hier nicht stattfinden. Seit seiner Bebauung bis heute, folglich auch zum Stichtag 02.04.2026, wird das Gebäude wohl eigengenutzt, eine Vermietung wäre zum Stichtag jedoch möglich. Einerseits ist der Zustand des Objektes hinsichtlich der Mietpreisfindung zu berücksichtigen, andererseits ist eine stete Nachfrage nach günstigen, bezahlbaren Wohnraum sehr wohl vorhanden. Folglich ist die Vermietbarkeit eines derartigen Objektes im Zustand der Besichtigung als mindestens „befriedigend – gut" zu bezeichnen.

4.6.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Siehe unter Punkt 3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen!

4.6.4 Anzusetzende Mieten

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

- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten, vermieteten Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser.

- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.

- Auseinandersetzung mit diversen Datenerhebungen:
Mietspiegel (soweit vorhanden) von vergleichbaren Städten, soweit auch verwertbar.
RDM- u. VDM Preisspiegel
Daten anderer Immobilienfirmen

- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

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

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

Gebäudewert: Wohngebäude	274.963,49 Euro	Bodenwert: (Anteil)	63.227,15 Euro
Restn.-dauer: dividiert durch	52 Jahre	(245 m²)	
Vervielfältiger	26,17	3,00 % Liegenschaftszins	
ergibt Ertragsanteil		ergibt Ertragsanteil	

aus Gebäude	10.506,82 Euro	aus Grund u. Boden	1.896,81 Euro	
Reinertrag aus Grundstück		12.403,63 Euro		
Bewirtschaftungskosten (20 %)		3.100,91 Euro		
Jahresrohertrag		15.504,54 Euro		/ (127,82) m² Wohn- u. Nutzfläche / 12 Monate

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 10,11 Euro/m²!

Gebäudewert: Garagengebäude	10.447,97 Euro	Bodenwert: (Anteil)	8.258,24 Euro
Restn.-dauer: dividiert durch	22 Jahre	(32 m²)	
Vervielfältiger	15,94	3,00 % Liegenschaftszins	
ergibt Ertragsanteil aus Gebäude	655,46 Euro	ergibt Ertragsanteil aus Grund u. Boden	247,75 Euro
Reinertrag aus Grundstück		903,21 Euro	
Bewirtschaftungskosten (14 %)		147,03 Euro	
Jahresrohertrag		1.050,24 Euro	/ (24,88) m² Wohn- u. Nutzfläche / 12 Monate

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 3,52 Euro/m²!

4.6.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung

Es ist hier auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Stadt / Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Städten / Gemeinden zu belegen sind) sind dem SV in entsprechender Zahl bekannt.

Für den Markt Gars am Inn liegt kein aktueller Mietpreisspiegel vor, auch nicht für den Landkreis Mühldorf a. Inn oder auch den benachbarten Landkreis Altötting. Es ist jedoch bekannt, dass derzeit Mieten von ca. 5,50 – 12,00 Euro/m² Wohnfläche, je nach Lage, Zustand, Alter, Größe des Objektes, etc., bezahlt werden. Für vergleichbare Objekte sind Mieten in Höhe von ca. 8,50 – 11,00 Euro/m² (i. M. 9,75 Euro/m²) anzusetzen. Für Garagenstellplätze werden derzeit Mieten von ca. 35,00 – 75,00 Euro/Stpl., bezahlt.

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Wohnungsmieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilien mit durchaus guten Wohnwert in der gegebenen Lage zwischen 8,00 – 11,00 Euro/m² (i. M. 9,50 Euro/m²), jeweils zum Stichtag.

Aus den o. g. Spannen ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis in Höhe von (9,75 + 9,50) Euro/m² /2 = 9,625 Euro/m². Der aus der Sachwertermittlung hergeleitete Mietpreis in Höhe von 10,11 Euro/m² liegt über den beiden genannten Spannen. Da es sich hier jedoch um ein Objekt handelt, bei dem die Sachwertermittlung nach Erfahrung einen meist wesentlich höheren Schätzpreis als die Ertragswertermittlung ergeben wird, zudem bei obiger Berechnung n. Kleiber vom ermittelten Gebäudesachwert ausgegangen wird, dient der ermittelte Wert nur zur Überprüfung inwieweit die nachfolgend angesetzten Mieten auch nachhaltig erzielbare Mieten darstellen. Desweiteren ist der Mietpreis durch die Grundstücksgröße, sowie die Wertigkeit des Bodens beeinflusst. Folglich ist dieser entsprechend abzuwägen.

Bei einer Baujahrsklasse 1997 - 1998 und mittlerer Wohnlage, absolut bewohnbarer, vermietbarer Zustand, etc., ist zunächst ein Wert zwischen 9,00 – 10,00 Euro/m² angebracht; dies entspricht auch den Marktkenntnissen des Gutachterausschusses und den Angaben verschiedener Makler. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Grundstückgröße, etc., ist der aus dem Sachwert resultierende Mietwert entsprechend zu reduzieren / anzupassen!

Für Garagenstellplätze werden üblicherweise in den Landkreisen Mühldorf u. Altötting ca. 35,00 – 75,00 Euro/Stellplatz bezahlt. Als übliche Stellplatzgröße sind 14,00 – 18,00 m² anzusetzen, folglich hat das Bewertungsobjekt mit nahezu 25 m² deutlich mehr an Fläche als die übliche Stellplatzgröße. Dies ist hier zu berücksichtigen!

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

Erzielbarer Mietpreis für:	**Wohnflächen**	**9,65 Euro/m²**
Erzielbarer Mietpreis für:	**Garagenflächen**	**3,35 Euro/m²**

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

4.6.6 Bewirtschaftungskosten

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

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

  Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

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

- **Verwaltungskosten**
  Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die

Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.
Die Verwaltungskosten können 3 - 5 v. H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2,0 v.H.

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

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

- **Mietausfallwagnis**
Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische" Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- u. Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „ ... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände od. Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht ...". Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf stehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 – 2,5 v. H.

4.6.7 Wohngebäude, Jahresrohertragsaufstellung:

127,82 m² x 9,65 Euro/m² x 12	**14.801,56 Euro**
	14.801,56 Euro

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte Wertminderung beim Wohngebäude:

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

Bewirtschaftungskosten gesamt 20 %	-	2.960,31 Euro
Jährlicher Reinertrag Wohngebäude		**11.841,25 Euro**

Grundstücksfläche: 245 m² (Anteil)
Abzug der Bodenwertverzinsung:

Bodenverzinsung bei			
einem Bodenwertanteil von,	63.227,15 Euro		
und einem Liegenschaftszinssatz von	3,00 %	-	1.896,81 Euro
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung			**9.944,44 Euro**

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

Rentenbarwertfaktor bei einer		
durchschnittlicher Restnutzungsdauer von ca. 52 Jahren		
und einem Liegenschaftszinssatz von: 3,00 %	26,17	**260.245,99 Euro**
Gebäudezeitwert, zum Stichtag,		**260.245,99 Euro**
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden)		
Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet		**260.000,00 Euro**

4.6.7.1 Garagengebäude, Jahresrohertragsaufstellung:

24,88 m² x 3,35 Euro/m² x 12	**1.000,18 Euro**
	1.000,18 Euro

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte Wertminderung beim Wohngebäude:

Verwaltungskosten	02,00 %		
Betriebskosten	02,00 %		
Instandhaltungskosten	08,00 %		
Mietausfallwagnis	02,00 %		
Bewirtschaftungskosten gesamt 14 %		-	140,02 Euro
Jährlicher Reinertrag Wohngebäude			**860,16 Euro**

Grundstücksfläche: 32 m² (Anteil)
Abzug der Bodenwertverzinsung:

Bodenverzinsung bei			
einem Bodenwertanteil von,	8.258,24 Euro		
und einem Liegenschaftszinssatz von	3,00 %	-	247,75 Euro
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung			**612,41 Euro**

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

Rentenbarwertfaktor bei einer
durchschnittlicher Restnutzungsdauer von ca. 22 Jahren

und einem Liegenschaftszinssatz von: 3,00 %	15,94	**9.761,82 Euro**

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, (mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden)	**9.761,82 Euro**
Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet	**9.800,00 Euro**

Wohngebäude	260.245,99 Euro
Garagengebäude	9.761,82 Euro
Freisitz überdacht, frei geschätzt	750,00 Euro
Gesamt-Ertragswert	270.757,81 Euro
Ermittelter Bodenwert Fl.-Nr. 583/102	71.485,39 Euro
Grundstücks-Ertragswert	**342.243,20 Euro**
Ermittelter Bodenwert Fl.-Nr. 583/104 (Miteigentumsanteil)	4.684,47 Euro
Ermittelter Bodenwert Fl.-Nr. 583/104 (Miteigentumsanteil)	**4.684,47 Euro**

Wertminderung (Wohngebäude, Garagengebäude) – entsprechend Sachwertermittlung:

Grundstücks-Ertragswert		342.243,20 Euro
- Wohngebäude	-	10.600,00 Euro
- Garagengebäude	-	1.200,00 Euro
- Freisitz		0,00 Euro
- Außenanlage	-	700,00 Euro
		329.743,20 Euro

Ertragswert Fl.-Nr. 583/102 (Wertminderung – Schäden, Mängel, etc., berücksichtigt)	**329.743,20 Euro**
Ertragswert Fl.-Nr. 583/104 (= Bodenwert)	**4.054,47 Euro**

4.7 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte

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. 853/104 folgende Eintragungen vorgenommen:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 1

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:

Benutzungsregelung und Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.05.1997, URNr. 1062,/20.05.1998, URNr. 1315, je Notar ..., Haag i. OB, Rang vor Abt. III/1 eingetragen am 22.07.1999.Haag i.

Die Eintragung bezieht sich auf die gemeinsame, private Verkehrsfläche, die primär dazu dient, die Garagengebäude an- u. abfahren zu können. Somit besteht neben der Belastung (Nutzung durch Miteigentümer) ja auch das Recht zur Nutzung für jeden Eigentümer der Bewertungsgrundstücke. Eine Wertminderung durch die Eintragung ist folglich nicht gegeben!

Keine Bewertung!

In Abteilung II des Grundbuchs sind für die o. g. Grundstücke Fl.-Nr. 853/102, Fl.-Nr. 853/104 folgende Eintragungen vorgenommen:

Lfd. Nr. der Eintragungen – 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mühdorf a. Inn, AZ: K 43/25; eingetragen am 22.12.2025.

Keine Bewertung!

5. GESAMTWÜRDIGUNG

Allgemeines:

Fl.-Nr. 853/102	
Bodenwert (277 m²) u. Sachwert	**352.500,00 Euro**
Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,	**352.500,00 Euro**

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

Fl.-Nr. 853/104	
Bodenwert (126/6 m²) - Miteigentumsanteil	**4.100,00 Euro**
Die Summe der Bodenwerte ergibt,	**4.100,00 Euro**

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

Fl.-Nr. 853/102	
Bodenwert (277 m²) u. Ertragswert	**329.500,00 Euro**
Die Summe der Boden- u. Ertragswerte ergibt,	**329.500,00 Euro**

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

Verhältnis Sachwert zu Ertragswert (Fl.-Nr. 853/102)

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

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

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

Der Ertragswert ist hier sekundär.

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

Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt, korrigiert u. gerundet: 352.500,00 Euro
(Mit Berücksichtigung v. Schäden, Mängel, v. gegebenen Rechten od. Lasten, etc.!)

6. ERGEBNIS

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten gilt zum Stichtag 02.04.2026 folgender Verkehrswert:

Für Grundstück Fl.-Nr. 853/102	**352.500,00 Euro**
Für Grundstück Fl.-Nr. 853/104, Miteigentumsanteil	**4.100,00 Euro**

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

Engfurt, den 17.06.2026

Datum: 17.06.2026 Erstellt durch, ...

Planungsbüro - Bauleitungen
Reichenspurner Josef-A
Dipl.-Ing. Architekt
Engfurt 8, 84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/9865480; Telefax 08631/9865481

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

7. Ergänzende Angaben

7.1 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen maßgebende Rechtsnormen:

- BauGB
Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

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

- BayBO
Bayerische Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

- GutachterausschussV
Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung u. die Boden-Richtwerte nach dem Baugesetzbuch, in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Wertermittlungsliteratur

Im Wesentlichen verwendete Fachliteratur:

- Kleiber / Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch (6. Auflage)

- Vogels
Grundstücks- u. Gebäudebewertung marktgerecht (5. Auflage)

- Ross-Brachmann
Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 30. Auflage)

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

Rössler / Langner
Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten

Klaus B. Gablenz
Grundstückswertermittlung

Kronenbitter, Rechtsanwalt
Seminarunterlagen Januar 2000, Stuttgart

Kröll

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

Kröll / Hausmann / Rolf
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
(Überarbeitete und erweiterte Auflagen 2015)

Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2010)

Prof. Kleiber / Dr. Fischer / Dr. Schröter / Prof. Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmensbewertungen)
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2014)

Prof. Kleiber / Prof. Simon
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Bundesanzeiger-Verlag (7. Vollständig neu bearbeitete Auflage 2012)



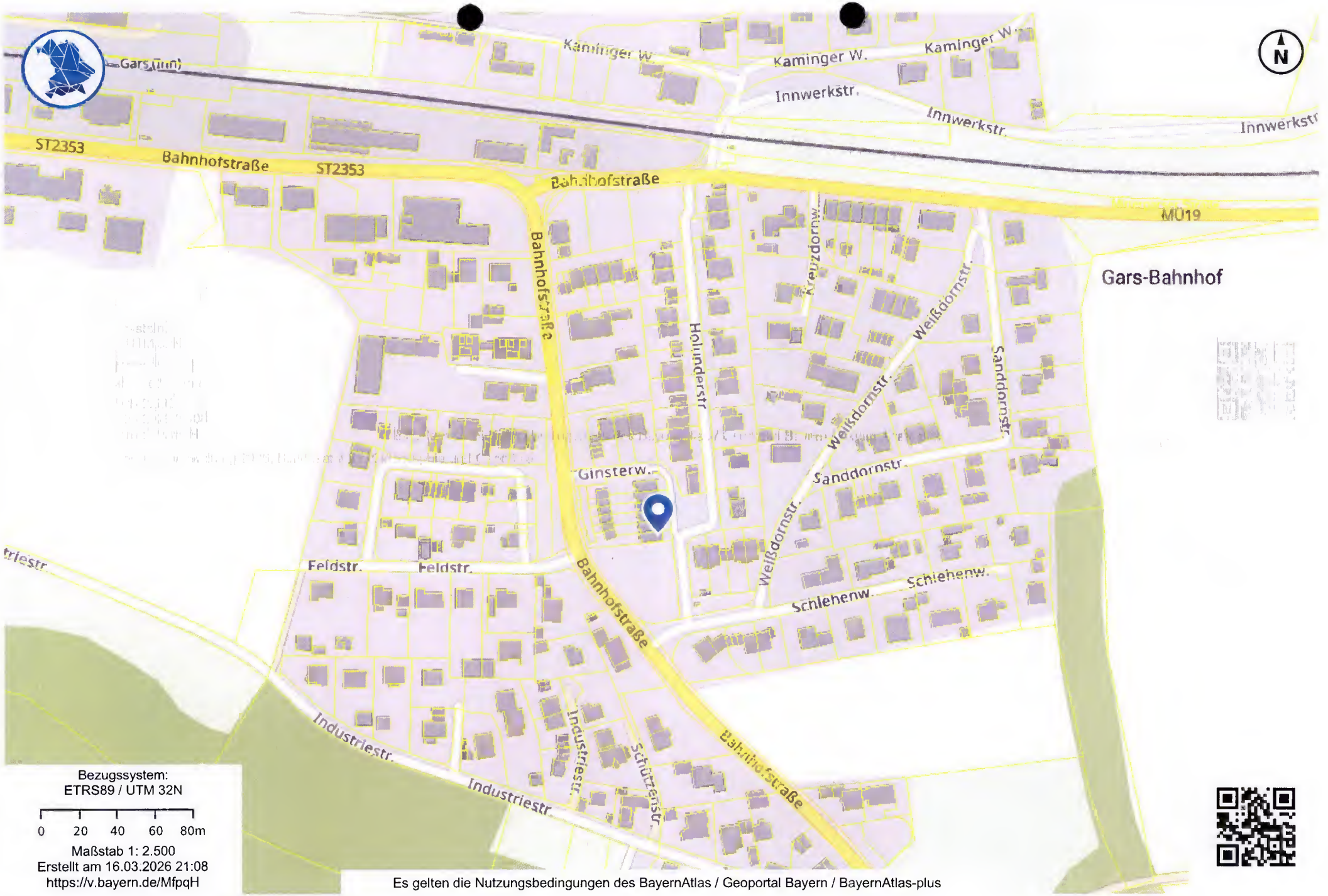
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 50 100 150 200m

Maßstab 1: 5.000
Erstellt am 16.03.2026 21:07
https://v.bayern.de/899cJ

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



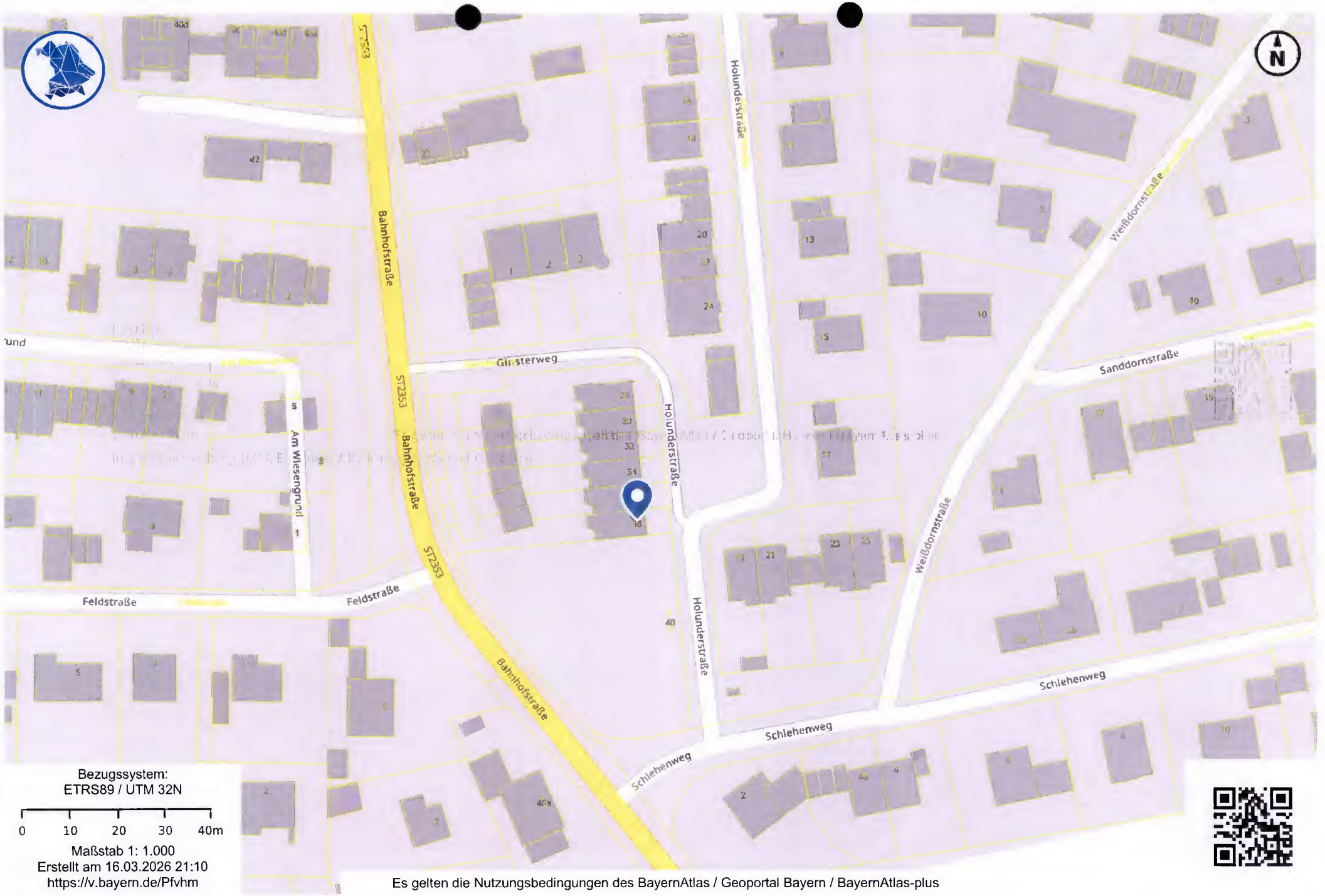
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 20 40 60 80m

Maßstab 1: 2.500
Erstellt am 16.03.2026 21:08
https://v.bayern.de/MfpqH

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



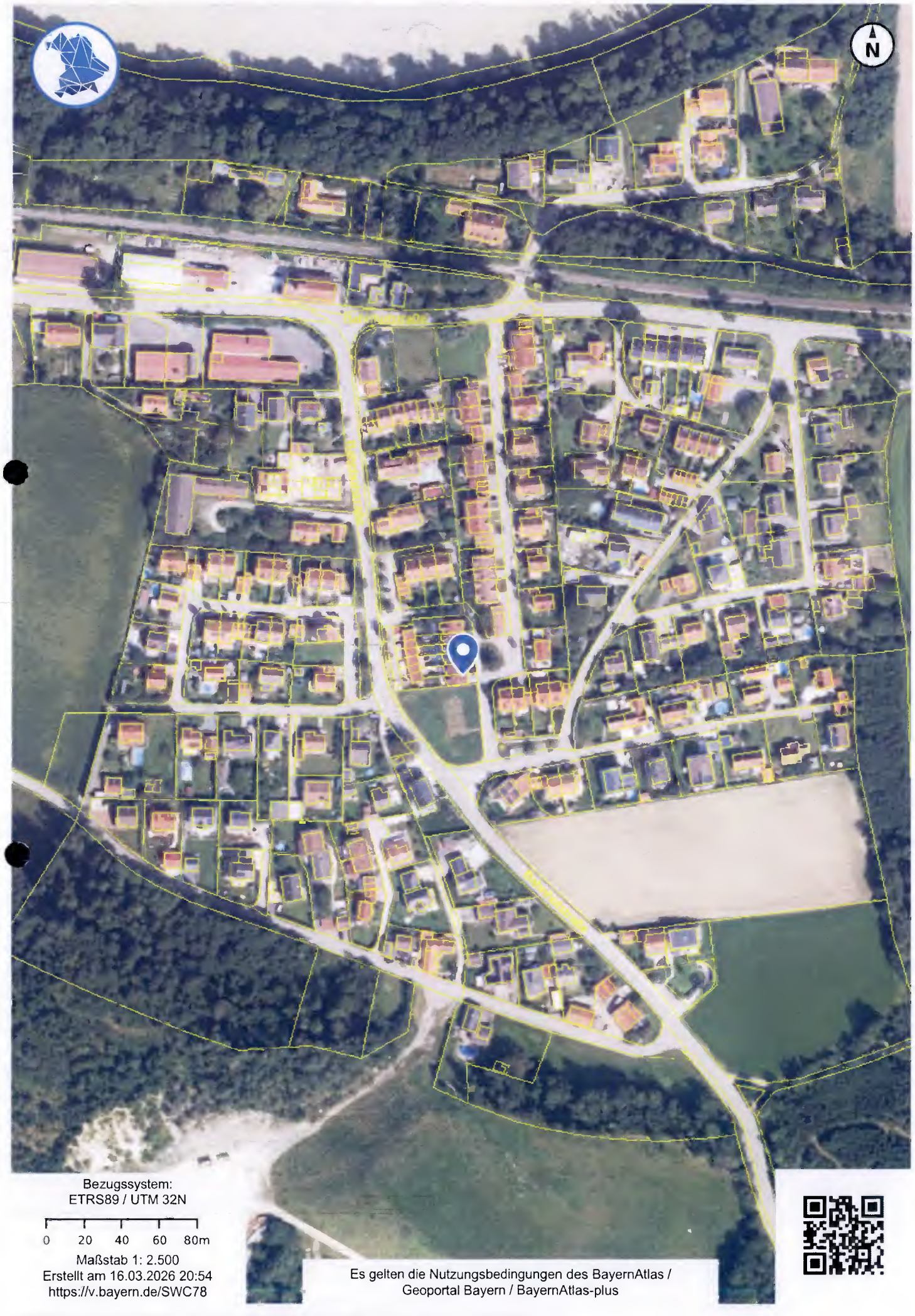
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 16.03.2026 21:10
https://v.bayern.de/Pfvhm

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 20 40 60 80m

Maßstab 1: 2.500
Erstellt am 16.03.2026 20:54
https://v.bayern.de/SWC78

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 16.03.2026 20:53
https://v.bayern.de/SWC78

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

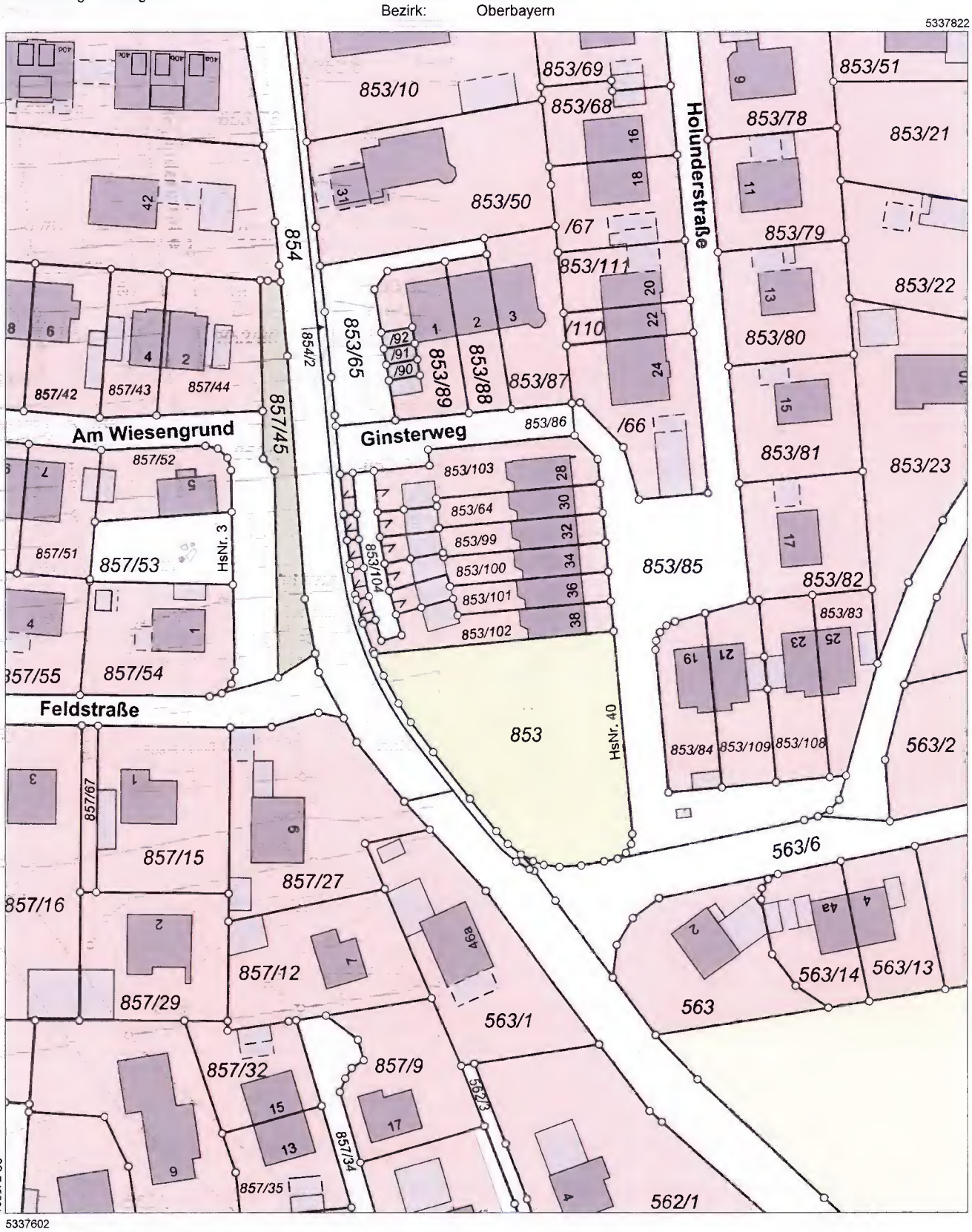
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 17.06.2026

Flurstück: 853/102
Gemarkung: Mittergars

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



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Legende zur Flurkarte

ALKIS® Bayern

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

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

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

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

Geodätische Grundlage

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

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

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

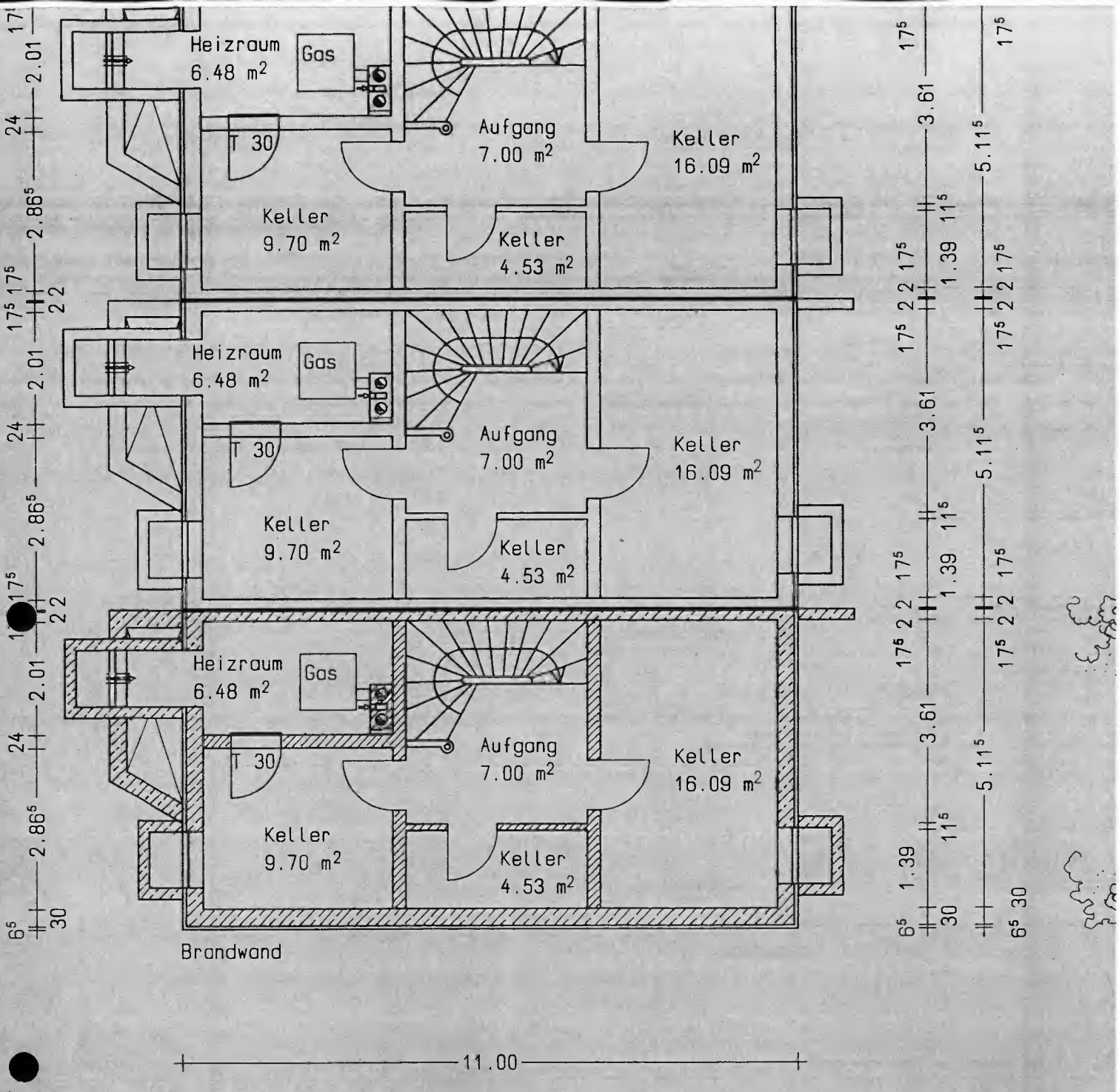
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

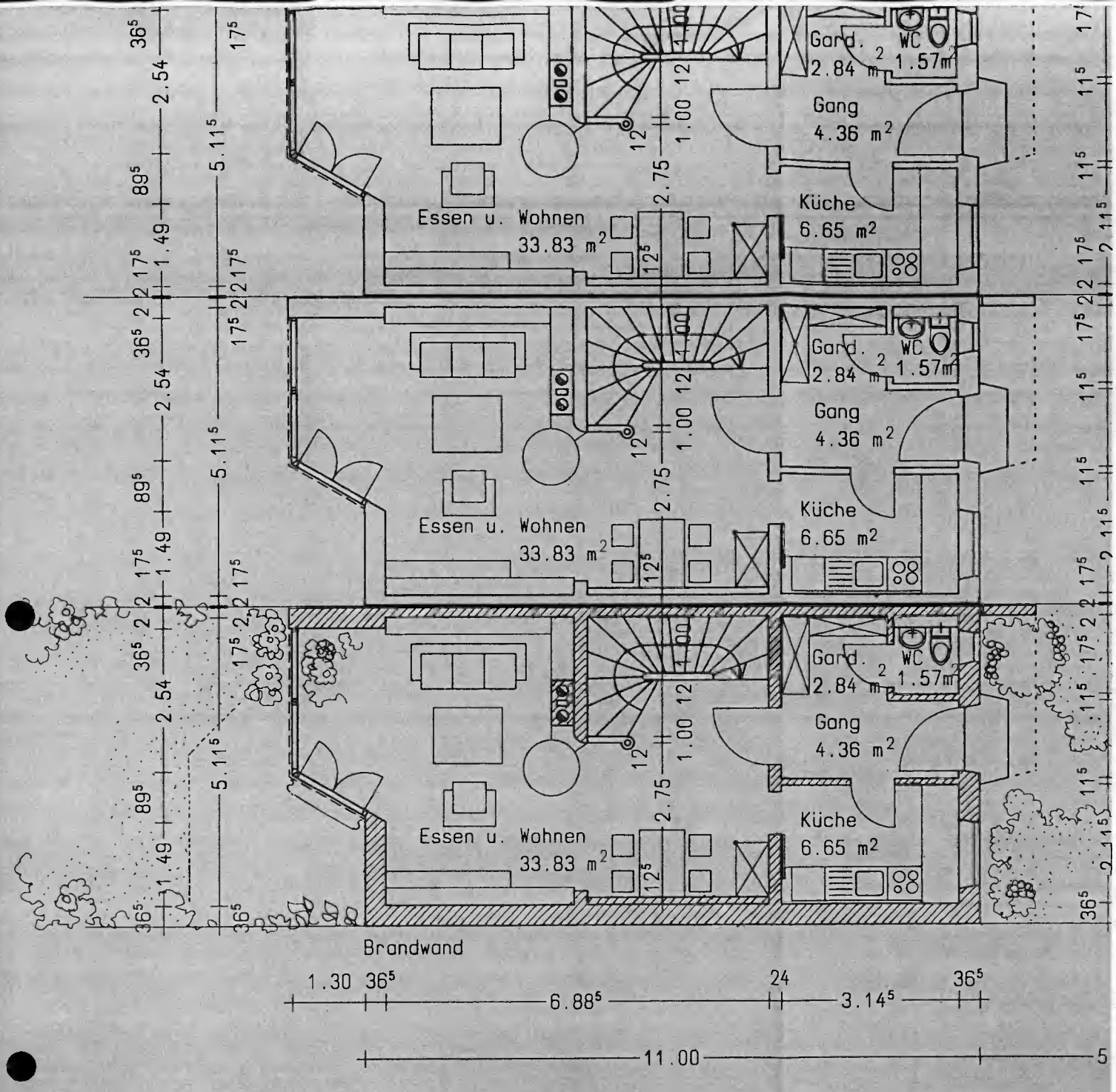
Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



KELLERGESCHOß


Gard. 2.84 m²
WC 1.57m²
Gang 4.36 m²
Küche 6.65 m²
Essen u. Wohnen 33.83 m²
Brandwand
1.30
6.88⁵
3.14⁵
11.00

ERDGESCHOß