BADER & THOMEE
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Öffentliche Bestellung und Vereidigung

Jürgen Bader
Dipl.-Ing. (Univ.), Dipl.-Ing. (FH)
Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BayIkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Landshut
GZ.: 3 K 51/19

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (6)
02. DEZ. 2021
Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

AKTUALISIERUNG WERTGUTACHTEN
Nr. F 1130/21

Objekt:	Innerörtliches Grundstück Flst. 14, Gemarkung Niederneuching, bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude Blumenstraße 1 85467 Neuching
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
Wertermittlungsstichtag:	22.09.2021
Datum:	29.11.2021

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	**€ 1.940.000,-**

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/4603771 · Fax: 089/468255

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

www.bader-thomee.de ·mail: info@bader-thomee.de

Innerörtliches Grundstück Flst. 14, Gemarkung Niederneuching, bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude Blumenstraße 1, 85467 Neuching

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Grundstück 6

3 Objektbeschreibung 10

4 Bewertungsgrundlagen 13

5 Bodenwert 16

6 Sachwert 23

7 Ertragswert 26

8 Verkehrswert 31

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse
- Auszug Energieausweis

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 05.07.2021
Geschäftszeichen: 3 K 51/19

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude bebauten Grundstücks, **Flst. 14,** Gemarkung Niederneuching, Amtsgericht Erding,

Blumenstraße 1
85467 Neuching

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.09.2021.

Die **Photovoltaikanlagen** auf den Dächern des Wohngebäudes und des Nebengebäudes sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen und **sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.**

Aktualisierung des Wertgutachtens E 0051/20 vom 27.04.2020
Bei der nachfolgenden Aktualisierung wird vollinhaltlich Bezug genommen auf das Hauptgutachten E 0051/20 vom 27.04.2020. Es werden ausschließlich Veränderungen und Abweichungen des Hauptgutachtens erläutert.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Größe von 1.485 m². Das Grundstück ist mit einem älteren, freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Atelierräumen und einer in das Gebäude integrierten PKW-Einzelgarage bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude mit zwei Werkstatträumen und einem offenen Anbau. Der östliche Bereich des Grundstücks ist zum Stichtag nicht bebaut. Hier besteht gemäß Angabe der zuständigen Behörden die Möglichkeit einer weiteren baulichen Nutzung.

Auf den Dächern des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes befinden sich Photovoltaikanlagen. Diese Anlagen befinden sich gemäß Auskunft beim Ortstermin im Eigentum eines Dritten, der die hierfür erforderlichen Dachflächen gepachtet hat. Die Photovoltaikanlagen werden nicht bei der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt und sind im Verkehrswert nicht enthalten. Es wird unterstellt, dass die Photovoltaikanlagen im Rahmen eines Eigentümerwechsels des Grundstücks auf Kosten des Eigentümers der Photovoltaikanlagen vollständig rückgebaut werden.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung für das Aktualisierungsgutachten fand am 22.09.2021 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr B. M. (Antragsgegner zu 2))
  (Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszüge vom 05.06.2019 und 30.06.2021
- Grundrissplan Erdgeschoss Hauptgebäude und Schnitt Erdgeschoss, Auszug Eingabeplan zum Einbau einer Ölheizung aus dem Jahr 1966
- Grundrisse der Räume des Hauptgebäudes mit Flächenangaben auf Grundlage eines privaten Aufmaßes, übergeben von der Antragstellerin im Januar 2020
- Grundrisse Haupthaus und Nebengebäude mit Bemaßung, ohne Datum
- Skizze Architekt P. Sch. mit Bebauungsvariante (3 Reihenhäuser) des rückwärtigen Grundstücksbereichs vom 27.07.2021
- Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching vom 18.11.2021 zur Bauvoranfrage
- Energieausweis für Wohngebäude vom 10.06.2021
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching

1.7 Literatur

Siehe Hauptgutachten

1.8 Rechtsgrundlagen

Siehe Hauptgutachten

1.9 Bewegliche Gegenstände

Siehe Hauptgutachten

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Erding	Niederneuching		920	14	1.485 m²

lfd. Nr. 2: Flst. 14, Blumenstraße 1, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, Abt. für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 4 K 51/19);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuches unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Siehe Hauptgutachten

2.3 Lage

Siehe Hauptgutachten

2.4 Erschließung

Siehe Hauptgutachten

2.5 Baurecht

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit ergibt sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Das Grundstück ist derzeit nur im westlichen Bereich bebaut. Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,45 nicht ausgeschöpft.

Nach Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching und des Landratsamts Erding erscheint eine weitere bauliche Nutzung mit ein oder zwei Baukörpern im östlichen Bereich des Grundstücks als möglich. Die Größe des bzw. der neuen Baukörper ist hierbei aus der Umgebungsbebauung abzuleiten.

Vom Eigentümer wurde bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Neubau von drei Reihenhäusern und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich gestellt. Das Bestandsgebäude soll hierbei erhalten bleiben. Der Baukörper der Reihenhäuser hat hierbei eine Breite von ca. 30 m und eine Tiefe von im Mittel ca. 8 m bei 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. In der Sitzung des

Gemeinderats am 16.11.2021 wurde beschlossen, dass für das Vorhaben die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauvoranfrage jedoch keine rechtsverbindliche Auskunft zum Baurecht darstellt. Diese ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass der derzeit als Gartenland genutzte östliche Grundstücksbereich entsprechend der Bauvoranfrage bebaut werden kann und den Qualitätszustand von Bauland aufweist. Dieses der Wertermittlung zugrunde gelegte Maß der baulichen Nutzung stellt jedoch keine rechtsverbindliche Annahme dar. Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die **gegebenenfalls eine höhere oder geringere bauliche Nutzung ergibt,** kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.

Für die historischen Bestandsgebäude liegen, abgesehen von Auszügen eines Eingabeplans zum Einbau einer Ölheizung in das Hauptgebäude, keine Genehmigungsunterlagen vor. Auch beim Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching liegen keine entsprechenden Unterlagen mehr vor. Es wird somit ungeprüft unterstellt, dass der auf dem Grundstück vorhandene Gebäudebestand genehmigt ist bzw. Bestandsschutz besteht. Im Bereich der südlichen (Hauptgebäude) und nördlichen (Nebengebäude) sowie gegebenenfalls im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze sind die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. Im Falle des Abbruchs der Bestandsgebäude wären neue Baukörper entsprechend von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche

Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Siehe Hauptgutachten

Denkmalschutz

Siehe Hauptgutachten

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Siehe Hauptgutachten

3.2 Hauptgebäude

Ost- und Nordseite des Gebäudes

Süd- und Westseite des Gebäudes

Entsprechend den Feststellungen und Auskünften beim Ortstermin hat sich der Zustand des Gebäudes, abgesehen von der üblichen Alterung, nicht wesentlich verändert. Es wurden zwischen dem Stichtag des Hauptgutachtens (6.12.2019) und dem neuen Stichtag keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In Teilbereichen wurden kleinere Schönheitsreparaturen durchgeführt (z.B. Teppichboden Flur OG entfernt, Putzschäden Wand Flur OG behoben). Ansonsten sind die im Hauptgutachten beschriebenen Mängel und Schäden weiterhin vorhanden.

Für das Gebäude wurde ein am 10.06.2021 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Der Endenergiebedarf liegt demnach bei 273 kWh/(m²a) und ist der schlechtesten Kategorie H zuzuordnen.

Für das Gebäude wurden neue Bestandspläne mit Flächenangaben erstellt und beim Ortstermin übergeben (siehe Anlage). Hierdurch ergeben sich geringfügige Abweichungen zu den im Hauptgutachten angegebenen Flächen (Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche).

Entsprechend den neuen Planunterlagen ergibt sich die Wohn- und Nutzfläche wie folgt:

Wohnfläche	m²
Erdgeschoss:	
Diele	30,20
WC	2,70
Bad	5,10
Küche	10,70
Wohnzimmer	33,00
Obergeschoss:	
Flur	25,00
Bad	5,10
Zimmer 1	12,40
Zimmer 2	17,60
Zimmer 3	19,30
Kammer	5,30
Bibliothekszimmer	29,20
Arbeitszimmer	27,10
Wohnfläche Hauptgebäude	222,70
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	**223,00**

Nutzfläche Hauptgebäude	m²
Erdgeschoss:	
Atelier	41,90
Werkraum	29,90
Abtellraum / Lager	14,30
Heizungsraum	10,50

Obergeschoss:	
Kunstlager	21,70
Nutzfläche EG / OG Hauptgebäude	118,30
Nutzfläche EG / OG Hauptgebäude rd.	**118,00**
Dachboden / Speicher	138,00

(Grundlage: Bestandspläne mit Flächenangaben)

Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Hauptgutachten verwiesen.

3.3 Nebengebäude

Südseite des Nebengebäudes

Innenansicht Nebengebäude

Entsprechend den Feststellungen und Auskünften beim Ortstermin hat sich der Zustand des Gebäudes, abgesehen von der üblichen Alterung nicht wesentlich verändert. Es wurden zwischen dem Stichtag des Hauptgutachtens (6.12.2019) und dem neuen Stichtag keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.4 Außenanlagen

Siehe Hauptgutachten

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Allgemeine Grundlagen

Siehe Hauptgutachten

4.2 Bewertungskriterien

Siehe Hauptgutachten

4.3 Marktsituation

Im Bereich der wohnungswirtschaftlich genutzten Objekte ist die Marktlage zum Stichtag als positiv einzustufen. Der Trend zu steigenden Preisen für Wohnimmobilien in München ist trotz der Corona-Krise ungebrochen. Entsprechend dem Halbjahresreport 2021 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wurde bei den Wohnimmobilien im ersten Halbjahr 2021 ein deutlicher Anstieg der Kaufverträge festgestellt. Diese Marktentwicklung kann auf den Landkreis Erding übertragen werden. Eine weiter zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für die erneuten Preisanstiege.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit des Objekts zum Stichtag als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist, gegebenenfalls nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft. Aufgrund der neu vorgelegten Bestandspläne haben sich geringfügige Abweichungen zu den Flächenangaben im Hauptgutachten ergeben.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Grundstück Flst. 14	1.485,00
Gesamtfläche des Grundstücks	**1.485,00**

Hauptgebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss		
östlicherer Gebäudeteil	169,91	
Garage	26,88	
Atelier West	48,80	
	245,58	
Obergeschoss	196,78	
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	245,58	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	687,94	687,94
Bruttogrundfläche		687,94
Bruttogrundfläche rd.		**688,00**

Wohnfläche	m²
Wohnfläche EG / OG ca.	222,70
Wohnfläche Hauptgebäude rd.	**223,00**

Nutzfläche	m²
Nutzfläche EG / OG ca.	118,30
Nutzfläche EG / OG Hauptgebäude rd.	**118,00**

Nebengebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss		
geschlossener Bereich	82,84	
offener Bereich	33,85	
	116,69	
Speicher (nicht ausgebaut)	48,34	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	165,02	165,02
Bruttogrundfläche		165,02
Bruttogrundfläche rd.		**165,00**

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Einzelgarage	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	**1,00**

5 Bodenwert

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m²
Hauptgebäude			
Erdgeschoss ohne Garage	218,70	1,00	218,70
Obergeschoss	196,78	1,00	196,78
Dachgeschoss zu 2/3	245,58	0,67	164,54
			580,02
Nebengebäude			
Erdgeschoss geschlossener Bereich	82,84	1,00	82,84
Dachgeschoss zu 2/3	48,34	0,67	32,39
			115,23
Geschossfläche			695,25
Geschossfläche rd.			**695,00**

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Summe Geschossfläche	695,00
Fläche Grundstück	1485,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	**0,47**

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,45 nicht ausgeschöpft.

Nach Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching und des Landratsamts Erding erscheint eine weitere baulichen Nutzung mit ein oder zwei Baukörpern im östlichen Bereich des Grundstücks als möglich (siehe Abschnitt 2.5). Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass der derzeit als Gartenland genutzte östliche Grundstücksbereich entsprechend der Bauvoranfrage bebaut werden kann und den Qualitätszustand von Bauland aufweist.

Für die interne Erschließung des östlichen Grundstücksbereichs ist eine Zufahrtsfläche erforderlich, die für eine optimale Ausnutzung und Aufteilung in Teilflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen sollte. Das bereits ältere Nebengebäude ist hierfür abzubrechen.

5.2 Aufteilung der Grundstücksfläche

Für die Wertermittlung ist die Grundstückfläche in eine westliche, dem Bestandsgebäude zugeordnete Teilfläche, in eine östliche Baulandfläche und in eine Erschließungsfläche zu unterteilen:

Aufteilung der Grundstücksfläche				m²
Gesamtfläche des Grundstücks				1.485,00
davon östliche Teilfläche - Bauland Neubau ca.				
	15,00	38,50	577,50	
	20,00	2,00	40,00	
			617,50	
	rd.		620,00	-620,00
Erschließungsfläche für östliche Teilfläche				
	28,00	3,50	98,00	
	rd.		100,00	-100,00
Umgriffsfläche Bestandsgebäude				765,00

5.3 Richtwert, Basiswert

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für den Ortsbereich von Niederneuching folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss 31.12.2020	€/m²
OT Niederneuching - Wohnbauflächen ebf	1.100,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss folgende Verkäufe mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei

Nr.	Datum	m²	WGFZ	€/m²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	€/m² (Korr.)
1	Feb. 20	1.185	0,41	852	-	1,15	1,16	**1.136,57**
2	Jan. 20	344	0,51	1.000	o	1,00	1,17	**1.170,00**
3	Jan. 20	336	0,52	1.000	o	1,00	1,17	**1.170,00**

Lagekriterien - bezogen auf das Bewertungsgrundstück:
- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	**1.158,86**
Standardabweichung	**19,30**
Standardabweichung / Mittelwert	**1,67%**

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich im Ortsbereich von Niederneuching. Abweichende Lagequalitäten sind durch Korrekturfaktoren anzupassen. Der Verkauf Nr. 1 befindet sich in einer schlechteren Lage, unmittelbar an einer stark befahrenen Straße. Für die Anpassung ist ein Zuschlag in Höhe von 15 % angemessen.

Die steigende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Zuschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Marktentwicklung

wird eine jährliche Preissteigerung von 10% für den Zeitraum 2020 / 2021 zugrunde gelegt.

Die Vergleichsverkäufe geben einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann.

Basiswert	€/m²
Mittelwert Vergleichswerte	1.158,86
Basiswert	**1.160,00**
Bodenrichtwert	1.100,00
Abweichnung Basiswert / Richtwert (%)	5,45%

Der abgeleitete Basiswert liegt etwa 5,45 % über dem maßgebenden Bodenrichtwert, der sich auf die Wertverhältnisse zum 31.12.2020 bezieht. Diese Steigerung liegt unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktsituation im üblichen Rahmen.

5.4 Bodenwert des Grundstücks

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Westliche Teilfläche – Umgriffsfläche Bestandsgebäude

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Erding stellt das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) in vergleichbaren Lagen keinen signifikanten Werteinfluss dar. Vom Gutachterausschuss werden keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Die Teilfläche ist durch die vorhandene Bebauung lageüblich ausgenutzt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Größe der Teilfläche ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Zuschnitt und die Ausrichtung der Teilfläche mit dem Bestandsgebäude im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Für die westliche Teilfläche ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m²
Basiswert		1.160,00
Anpassung GFZ (%)	0,00%	0,00
Anpassung Lage (%)	0,00%	0,00
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)	-5,00%	-58,00
Marktkonformer Bodenwert		1.102,00
Marktkonformer Bodenwert rd.		**1.102,00**

Östliche Teilfläche – Bauland

Die von der Straße zurückversetzte Lage der Teilfläche ist günstig. Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 3 % angemessen.

Entsprechend der Bauvoranfrage kann die östliche Teilfläche voraussichtlich mit drei Reihenhäusern bebaut werden (siehe Abschnitt 2.5). Das hierdurch realisierbare Maß der baulichen Nutzung liegt etwas über dem lageüblichen Maß der baulichen Nutzung. Obwohl vom zuständigen Gutachterausschuss in vergleichbaren Lagen kein signifikanter Werteinfluss des Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) festgestellt wird, erscheint nach sachverständiger Einschätzung im vorliegenden Fall ein Zuschlag in Höhe von 5% als angemessen.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Größe der Teilfläche ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der längliche Zuschnitt in Ostwestrichtung ist für eine Bebauung etwas ungünstig und führt zu einer schmalen Gartenfläche auf der Südseite. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3 % angemessen.

Für die östliche Teilfläche ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m²
Basiswert		1.160,00
Anpassung GFZ (%)	5,00%	58,00
Anpassung Lage (%)	3,00%	34,80
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)	-3,00%	-34,80
Marktkonformer Bodenwert		1.218,00
Marktkonformer Bodenwert rd.		**1.218,00**

Für die interne Erschließung des östlichen Grundstücksbereichs ist eine Zufahrtsfläche erforderlich, die für eine optimale Ausnutzung und Aufteilung in Teilflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen sollte. Das bereits ältere Nebengebäude ist hierfür abzubrechen. Die hierfür entstehenden Kosten sind bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen.

Abbruchmasse	m² BGF	m Höhe	m³
Nebengebäude			
Erdgeschoss - geschlossener Bereich	82,84	3,50	289,94
Erdgeschoss - offener Bereich	33,85	3,50	118,46
Speicher (nicht ausgebaut)	48,34	2,00	96,68
			505,08
Abbruchmasse rd.			**505,00**

Freilegungskosten	m³	€/m³	€
Abbruchkosten Nebengebäude	505,00	30,00	15.150,00
Verlegung Flüssiggastank / Umbau Außenanlagen			3.500,00
			18.650,00
Freilegungskosten rd.			**19.000,00**

Für Erschließungsflächen werden am Grundstücksmarkt nicht die Preise von Bauland bezahlt. Im vorliegenden Fall wird die Erschließungsfläche marktüblich mit 25 % des Bodenwerts für Wohnbauland in Ansatz gebracht.

Für das Gesamtgrundstück ist folgender Bodenwert angemessen:

Bodenwertermittlung	m²	€/m²	€
westliche Teilfläche - Bestandsgebäude	765,00	1.102,00	843.030,00
östliche Teilfläche - Bauland Neubau	620,00	1.218,00	755.160,00
Die Zufahrt- und Erschließungsfläche wird marktüblich mit 25 % des Bodenwerts für Bauland in Ansatz gebracht.			
Zufahrt- / Erschließungsfläche	100,00	304,50	30.450,00
abzgl. Freilegungskosten Nebengebäude			-18.650,00
Bodenwert gesamt			1.609.990,00
Bodenwert gesamt rd.			**1.610.000,00**

6 Sachwert

6.1 Grundlagen

Siehe Hauptgutachten

Korrekturfaktoren

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor	1,079
Baupreisindex (Stand: II/2021)	1,391
Korrekturfaktor gesamt	**1,501**

Gebäudeart

Siehe Hauptgutachten

Gebäudestandard

Siehe Hauptgutachten

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Siehe Hauptgutachten

Wertminderung

Siehe Hauptgutachten

Reparaturstau

Siehe Hauptgutachten

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2021	
Umbaujahr ca.	1960	
Mehrung	15	Jahre
Fiktives Baujahr	1975	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	24	Jahre
Baualter (BA)	46	Jahre
Alterswertminderung linear	65,71	%
Hauptgebäude		
Bruttogrundfläche (BGF) ohne Garage	661,06	m²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	755,00	€/m²
Garage in Hauptgebäude		
Bruttogrundfläche (BGF)	26,88	m²
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00	€/m²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m²	
Gebäude	661,06	755,00	499.102,57
Garage	26,88	485,00	13.036,02
Abschl. einfacher Ausbau Atelier West	48,80	-200,00	-9.759,12
			502.379,47
Korrekturfaktoren		1,501	754.071,58
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			754.071,58
abzgl. Alterswertminderung (%)		-65,71%	-495.532,75
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			258.538,83
Zeitwert Gebäude rd.			**259.000,00**

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Gebäude		258.538,83
Zeitwert Nebengebäude (Abbruch für rückwärtige Bebauung)		0,00
		258.538,83
zzgl. Außenanlagen (%)	6,00%	15.512,33
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		274.051,16
Bodenwert Umgriffsfläche		843.030,00
		1.117.081,16
Vorläufiger Sachwert rd.		**1.117.000,00**

Der vorläufige Sachwert bezieht sich ausschließlich auf die westliche Teilfläche des Grundstücks mit dem Bestandsgebäude. Der Bodenwert der östlichen Teilfläche und der Erschließungsfläche, die Abbruchkosten des Nebengebäudes und der angegebene Reparaturstau werden erst bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigt.

7 Ertragswert

7.1 Grundlagen

Siehe Hauptgutachten

Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nicht vermietet. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

9,50 €/m² - 10,50 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Frühjahr 2021	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand (€/Monat, incl. Garage, Wohnfläche 125 m²)			
Erding	1.720,00	1.820,00	1.990,00
bezogen auf Wohnfläche	13,76	14,56	15,92

Unter Berücksichtigung eines Abschlags für die ländlichere Lage und die Objektsgröße bestätigen die für Erding angegebenen Werte die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

Rohertrag	m²	€/m²	€
Hauptgebäude			
Wohnfläche EG / OG	223,00	10,00	2.230,00
Nutzfläche EG / OG	118,00	5,50	649,00
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	55,00	55,00
Rohertrag pro Monat			2.934,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			**35.208,00**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	RoE	% v. RoE	
	35.208,00	2,00%	704,16
Instandhaltungskosten	m²	€/m²	
Wohnfläche EG / OG	223,00	15,10	3.367,30
Nutzfläche EG / OG	118,00	7,55	890,90
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	88,50	88,50
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	35.208,00	2,00%	704,16
Bewirtschaftungskosten insgesamt			**5.755,02**
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			**16,35%**

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2020 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,4% bei einer Spanne von 0,9% - 1,9% veröffentlicht.

In der Literatur werden von Kleiber/ Simon *(siehe Verkehrswertermittlung von Grundstücken)* als weitergehende Empfehlung bei fehlenden Marktdaten folgende Liegenschaftszinssätze genannt:

Einfamilienhausgrundstücke	2,0% – 3,0%

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

freist. EFH	1,5% - 3,5%

Seit dem Stichtag des Hauptgutachtens (06.12.2019) haben die Preissteigerungen am Immobilienmarkt bei einem moderaten Wachstum des Mietniveaus zu fallenden Liegenschaftszinssätzen geführt.

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung ist ein Liegenschaftszinssatz von **1,75 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2021	
Umbaujahr ca.	1960	
Mehrung	15	Jahre
Fiktives Baujahr	1975	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	24	Jahre
Baualter (BA)	46	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,75	%
Rentenbarwertfaktor	19,46	RBF
Bodenwert Umgriffsfläche	843.030,00	€

Ermittlung des Ertragwerts			
Jahresrohertrag			35.208,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-5.755,02
Reinertrag (RE)			29.452,98
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	843.030,00	1,75%	-14.753,03
Gebäudeertragsanteil (GEA)			14.699,96
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x V)	14.699,96	19,46	286.071,20
zzgl. Bodenwert Umgriffsfläche			843.030,00
Vorläufiger Ertragswert			**1.129.101,00**

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			1.129.101,00
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			0,00
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturanstau	m²	€/m²	
bez. auf Wohn-/ Nutzfläche	341,00	75,00	-25.575,00
Zwischensumme			1.103.526,00
Bodenwert östliche Teilfläche - Bauland Neubau			755.160,00
Bodenwert Zufahrt- / Erschließungsfläche			30.450,00
abzgl. Freilegungskosten Nebengebäude			-18.650,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			1.870.486,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			**1.870.000,00**

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Verkehrswert von Einfamilienhausgrundstücken liegt bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau aufgrund der derzeitigen guten Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt in der Regel etwas über dem ermittelten Sachwert. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Die Marktanpassung ist somit unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Objektzustands und der Lage ein Zuschlag in Höhe von 7,5 % vom Sachwert als marktkonform.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts			€
Vorläufiger Sachwert			1.117.081,16
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			
Marktanpassung		7,50%	83.781,09
			1.200.862,25
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturanstau	m²	€/m²	
bez. auf Wohn-/ Nutzfläche	341,00	75,00	-25.575,00
Zwischensumme			1.175.287,25
Bodenwert östliche Teilfläche - Bauland Neubau			755.160,00
Bodenwert Zufahrt- / Erschließungsfläche			30.450,00
abzgl. Freilegungskosten Nebengebäude			-18.650,00
Verkehrswert			1.942.247,25
Verkehrswert rd.			**1.940.000,00**

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	1.940.000,00
Ertragswert	96,39	1.870.000,00
Abweichung	**3,61**	**70.000,00**

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von ca. 3,5 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude bebauten Grundstücks, **Flst. 14,** Gemarkung Niederneuching, Amtsgericht Erding, Blumenstraße 1, 85467 Neuching **zum Wertermittlungs-**

und Qualitätsstichtag 22.09.2021 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet

1.940.000,- €.

(i.W. einemillionneunhundertvierzigtausend Euro)

Die **Photovoltaikanlagen** auf den Dächern des Wohngebäudes und des Nebengebäudes sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen und **sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.**

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 29.11.2021

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen

Berechnungen:

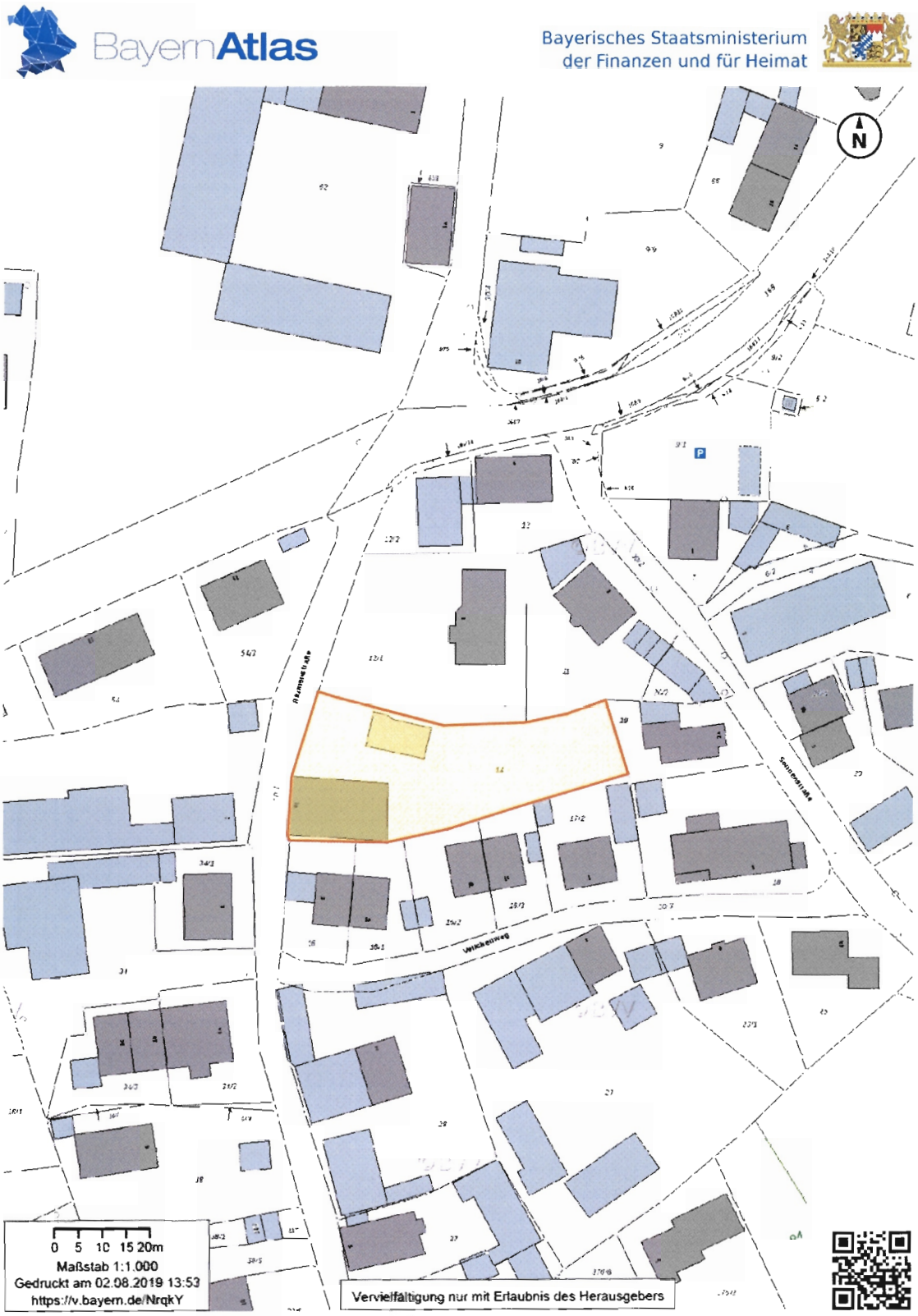
Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss				
östlicher Gebäudeteil	14,10	12,05	1,00	169,91
Garage	6,28	4,28	1,00	26,88
Atelier West	6,28	7,77	1,00	48,80
				245,58
Obergeschoss	20,38	12,05	1,00	245,58
(ohne Luftraum ü. Atelier West)	6,28	7,77	-1,00	-48,80
				196,78
Dachgeschoss (nicht ausgeb.)	20,38	12,05	1,00	245,58
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**687,94**

Nebengebäude

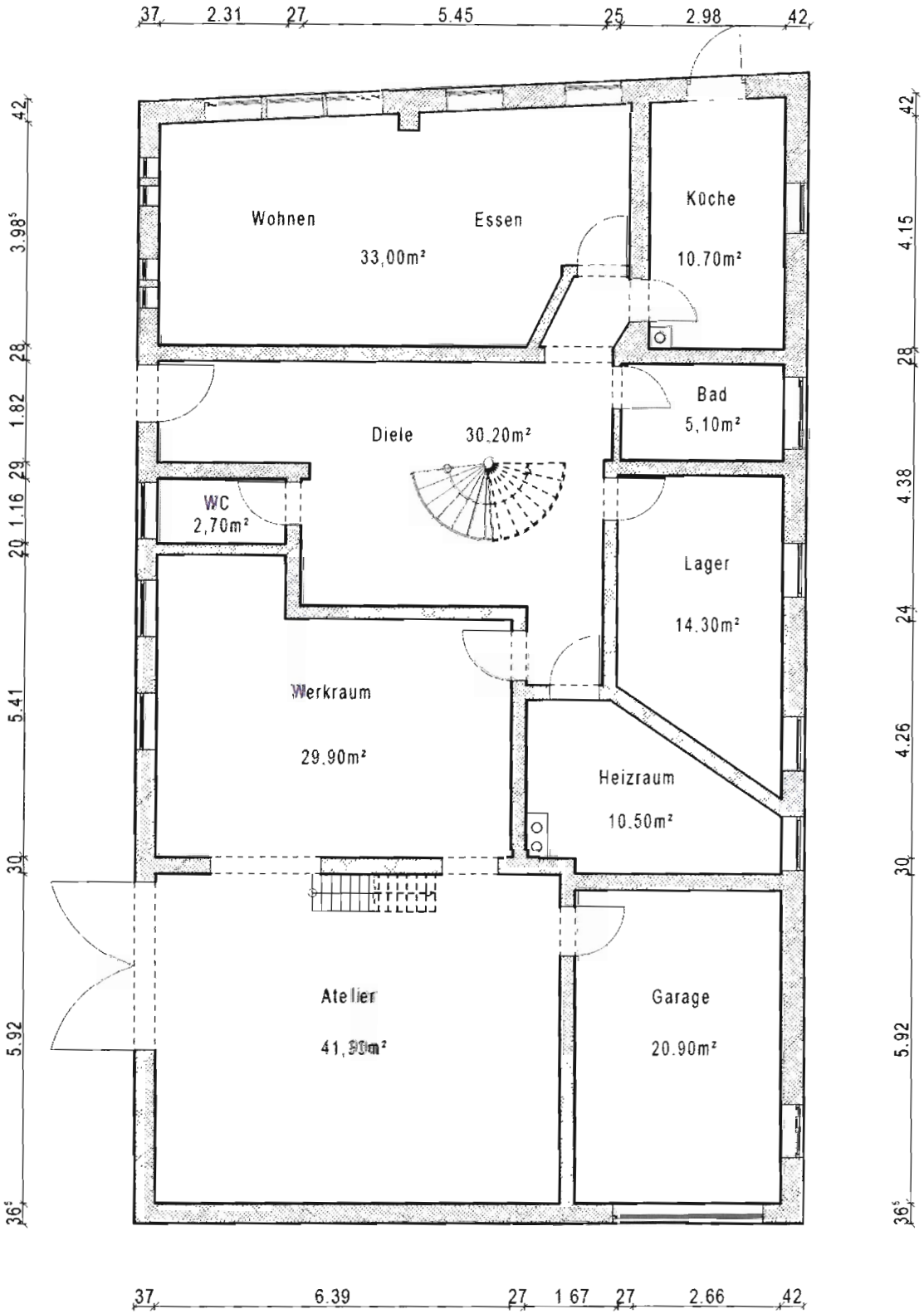
Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss				
geschlossener Bereich	7,38	6,55	1,00	48,34
	5,00	6,90	1,00	34,50
offener Bereich	6,95	4,87	1,00	33,85
				116,69
Speicher (nicht ausgebaut)	7,38	6,55	1,00	48,34
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**165,02**

Lageplan (unmaßstäblich)

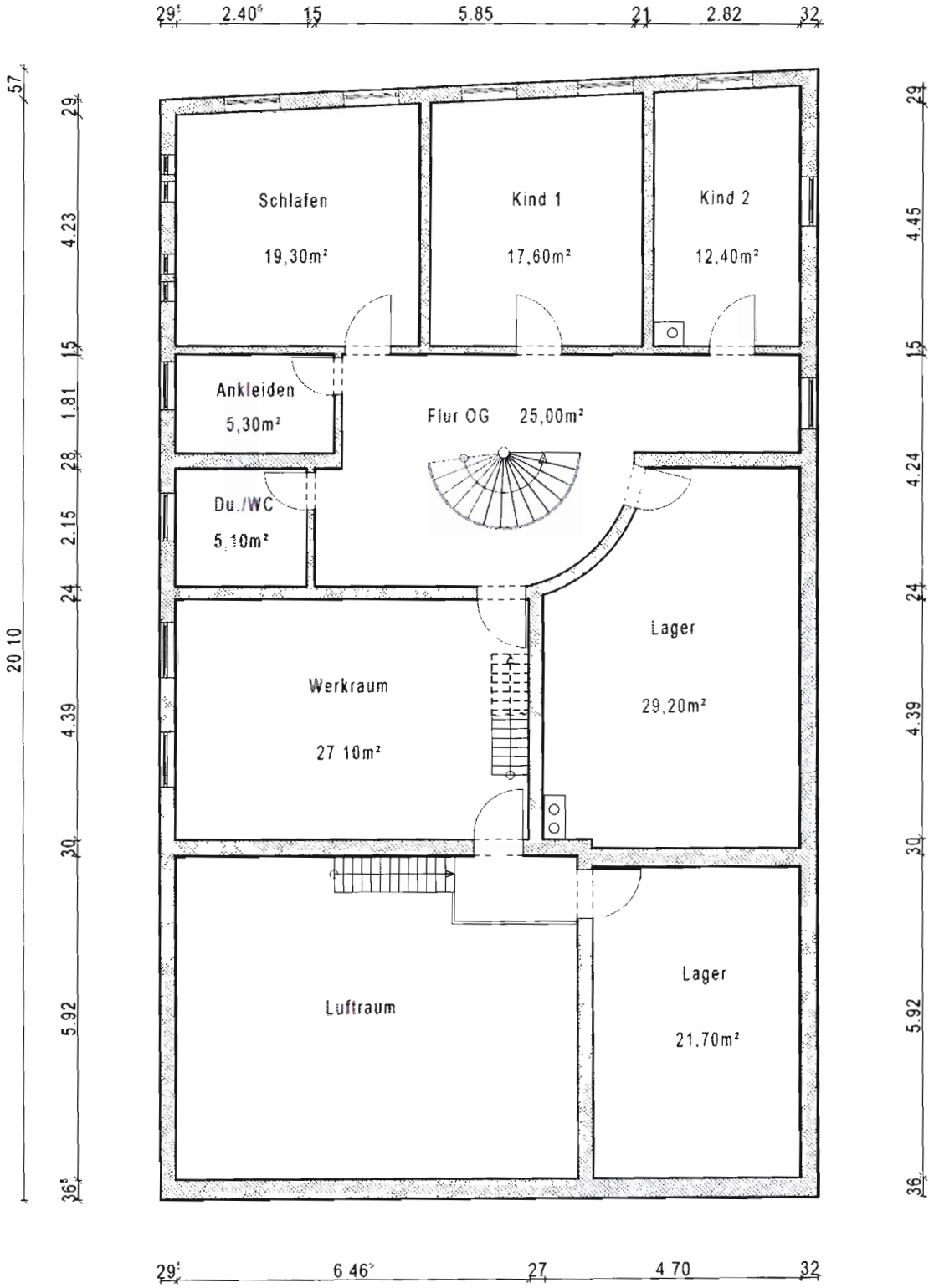


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

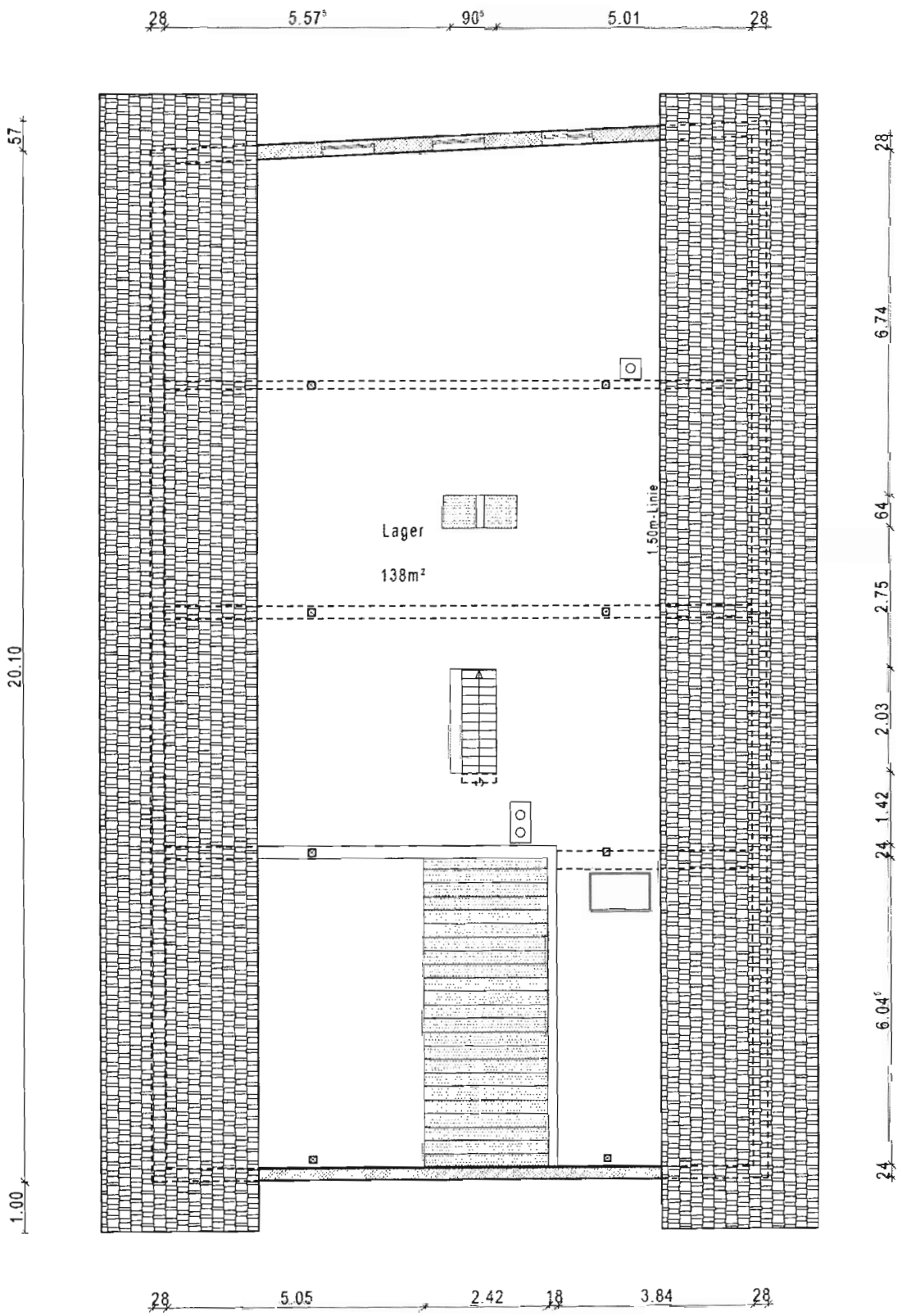
Grundrisse (unmaßstäblich)



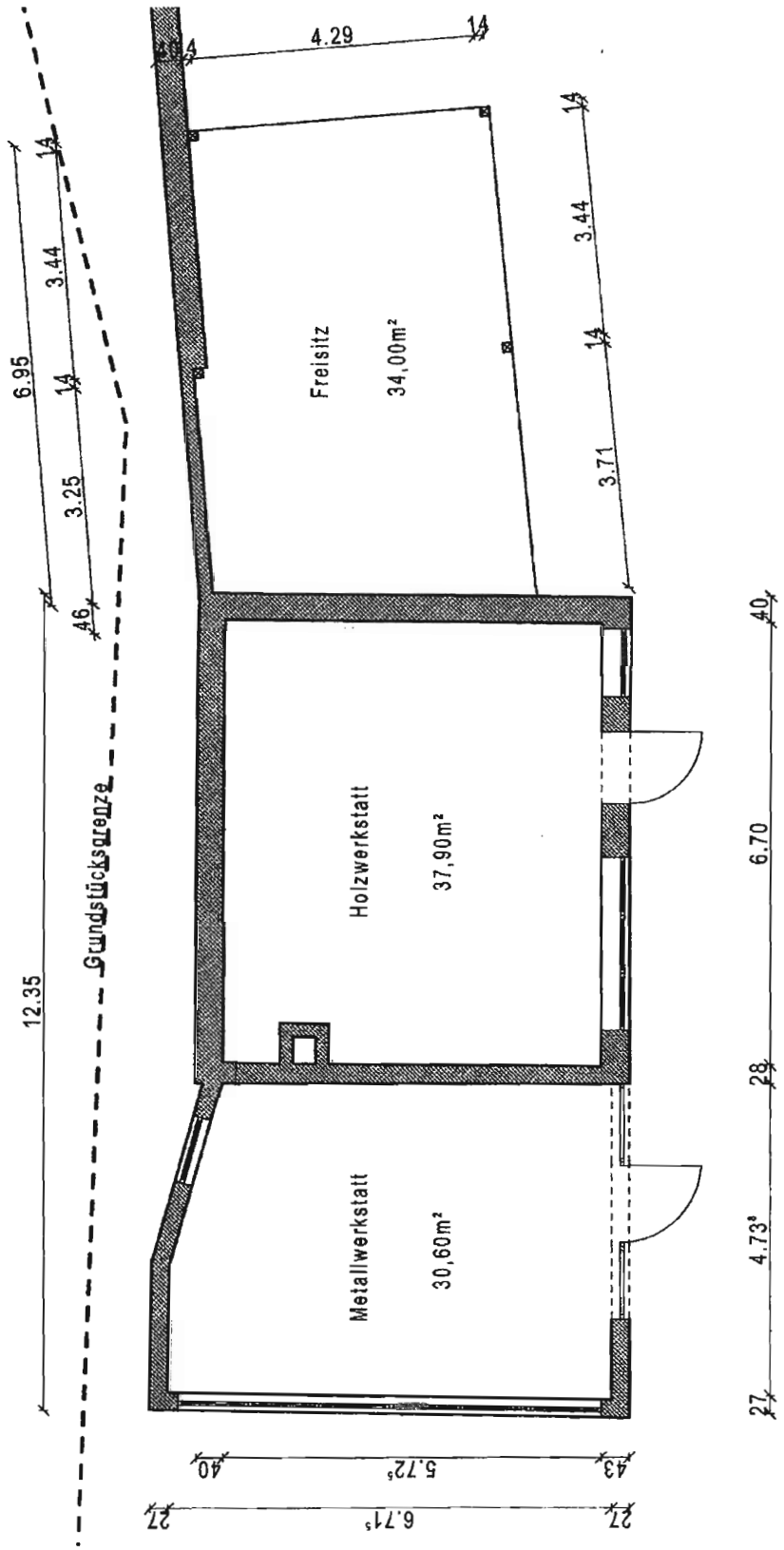
Hauptgebäude - Grundriss Erdgeschoss (Bestandsplan)



Hauptgebäude - Grundriss Obergeschoss (Bestandsplan)



Hauptgebäude - Grundriss Dachgeschoss (Bestandsplan)



Nebengebäude - Grundriss Erdgeschoss (Bestandsplan)

Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: 09.06.2031 — Registriernummer [2]: BY-2021-003693965 — 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Blumenstr. 1A, 85467 Neuching
Gebäudeteil	Wohngebäude
Baujahr Gebäude [2]	1914 EFH
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2009 Gaskessel
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A_N)	386,7 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: Solar — Verwendung: Warmwasser
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

10.06.2021
Ausstellungsdatum — Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
[2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hottgenroth Software, Energieausweis Professional 11.0.0

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

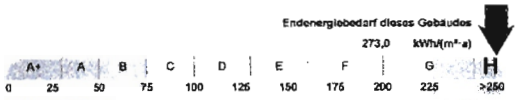
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer [2]: BY-2021-003693965 — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 67,7 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 273,0 kWh/(m²·a)



302,3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 302,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 102,6 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 1,20 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 273,0 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

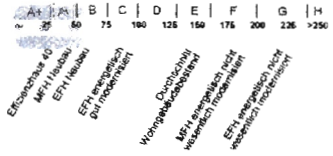
Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen sollen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[6] nur bei Neubau
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, Energieausweis Professional 11.0.0

BADER & THOMEE
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Öffentliche Bestellung und Vereidigung

Jürgen Bader
Dipl.-Ing. (Univ.), Dipl.-Ing. (FH)
Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BayIkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Landshut
GZ.: 3 K 51/19

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (7)
28. APR. 2020
Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ DKM _____

WERTGUTACHTEN
Nr. E 0051/20

Objekt: Innerörtliches Grundstück Flst. 14, Gemarkung Niederneuching, bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude

Blumenstraße 1a
85467 Neuching

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungsstichtag: 06.12.2019

Datum: 27.04.2020

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	**€ 1.470.000,-**

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

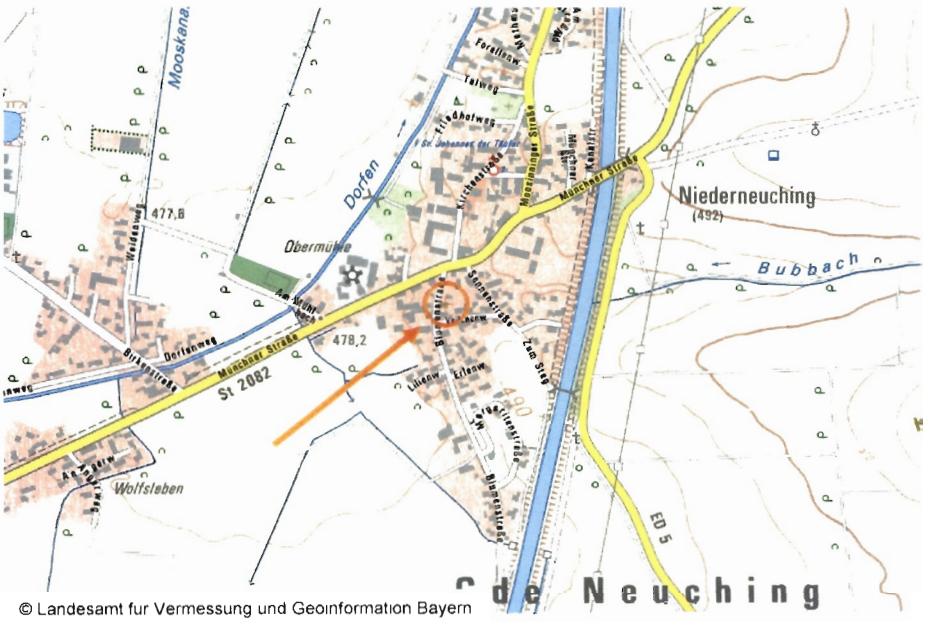
Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/4603771 · Fax: 089/468255

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

www.bader-thomee.de -mail: info@bader-thomee.de

Innerörtliches Grundstück Flst. 14, Gemarkung Niederneuching, bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude Blumenstraße 1a, 85467 Neuching



© Landesamt fur Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Grundstück 7

3 Objektbeschreibung 16

4 Bewertungsgrundlagen 31

5 Bodenwert 36

6 Sachwert 43

7 Ertragswert 49

8 Verkehrswert 54

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 19.06.2019
Geschäftszeichen: 3 K 51/19

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude bebauten Grundstücks, **Flst. 14,** Gemarkung Niederneuching, Amtsgericht Erding,

Blumenstraße 1a
85467 Neuching

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.12.2019.

Die **Photovoltaikanlagen** auf den Dächern des Wohngebäudes und des Nebengebäudes sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen und **sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.**

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Größe von 1.485 m². Das Grundstück ist mit einem älteren, freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Atelierräumen und einer in das Gebäude integrierten PKW-Einzelgarage bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude mit zwei Werkstatträumen und einem offenen Anbau.

Der östliche Bereich des Grundstücks ist zum Stichtag nicht bebaut. Hier besteht gemäß Angabe der zuständigen Behörden die Möglichkeit einer weiteren baulichen Nutzung.

Auf den Dächern des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes befinden sich Photovoltaikanlagen. Diese Anlagen befinden sich gemäß Auskunft beim Ortstermin im Eigentum eines Dritten, der die hierfür erforderlichen Dachflächen gepachtet hat. Die Photovoltaikanlagen werden nicht bei der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt und sind im Verkehrswert nicht enthalten. Es wird unterstellt, dass die Photovoltaikanlagen im Rahmen eines Eigentümerwechsels des Grundstücks auf Kosten des Eigentümers der Photovoltaikanlagen vollständig rückgebaut werden.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 06.12.2019 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau I. M.-A. (Antragstellerin) und Herr H. (Lebensgefährte)
- Frau RAin M. mit Ehemann (Prozessbevollmächtigte d. Antragstellerin)
- Herr B. M. (Antragsgegner zu 2))
  (Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

- Amtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom 05.06.2019
- Grundrissplan Erdgeschoss Hauptgebäude und Schnitt Erdgeschoss, Auszug Eingabeplan zum Einbau einer Ölheizung aus dem Jahr 1966
- Grundrisse der Räume des Hauptgebäudes mit Flächenangaben auf Grundlage eines privaten Aufmaßes, übergeben von der Antragstellerin im Januar 2020
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching

1.7 Literatur

- W. Kleiber, J. Simon: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, 8. Auflage, Luchterhand, 2004
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, 6. Auflage, Luchterhand, 2005
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen, Einbaumöbel und Kunstgegenstände sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Erding	Niederneuching		920	14	1.485 m²

lfd. Nr. 1: Flst. 14, Blumenstraße 1a, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, Abt. für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 4 K 51/19);

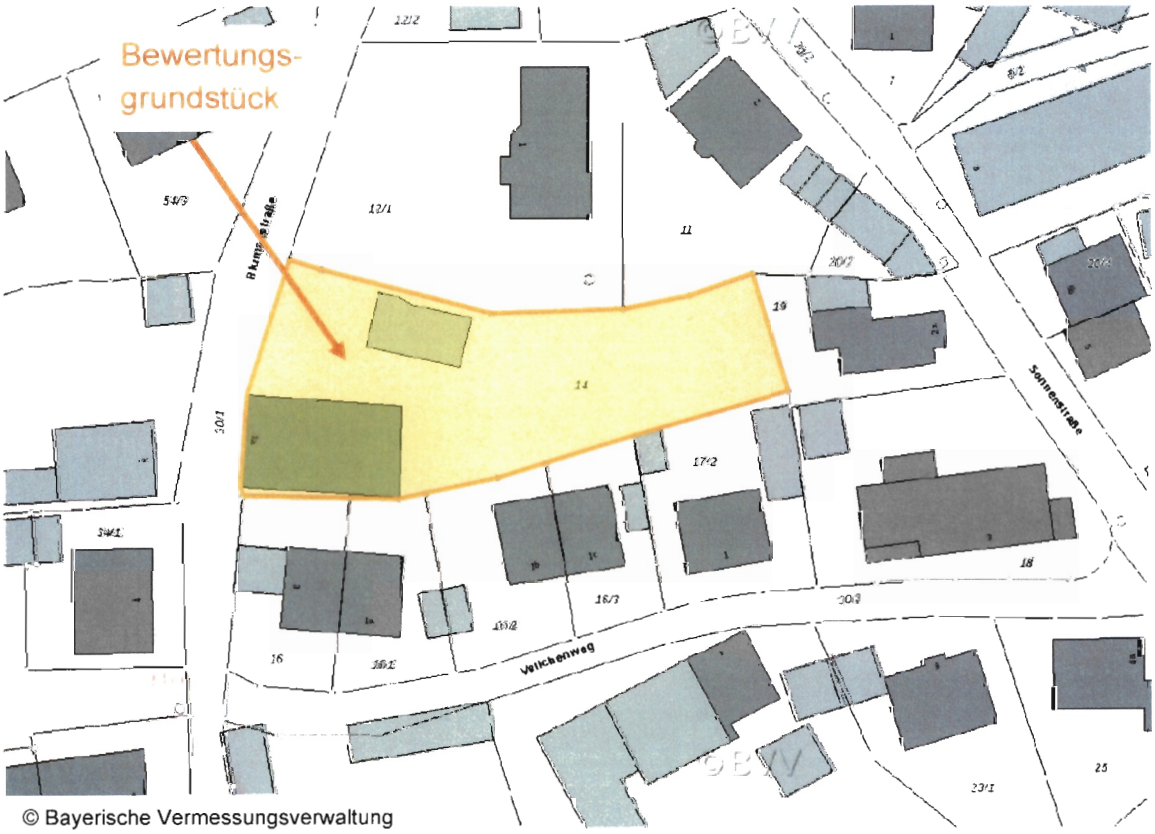
Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das innerörtliche Wohnbaugrundstück hat eine unregelmäßige, länglich geschnittene Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung variiert zwischen ca. 16 m und ca. 30 m und die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung beträgt maximal ca. 70 m. Das leicht in Richtung Osten um insgesamt ca. 2 m ansteigende Grundstück befindet sich im Westen auf dem Höhenniveau der Blumenstraße. Es grenzt im Westen an die Blumenstraße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück im südwestlichen Randbereich mit einem älteren Wohngebäude (ehemalige Hofstelle) bebaut. Nordöstlich des Wohngebäudes befindet sich ein Nebengebäude.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

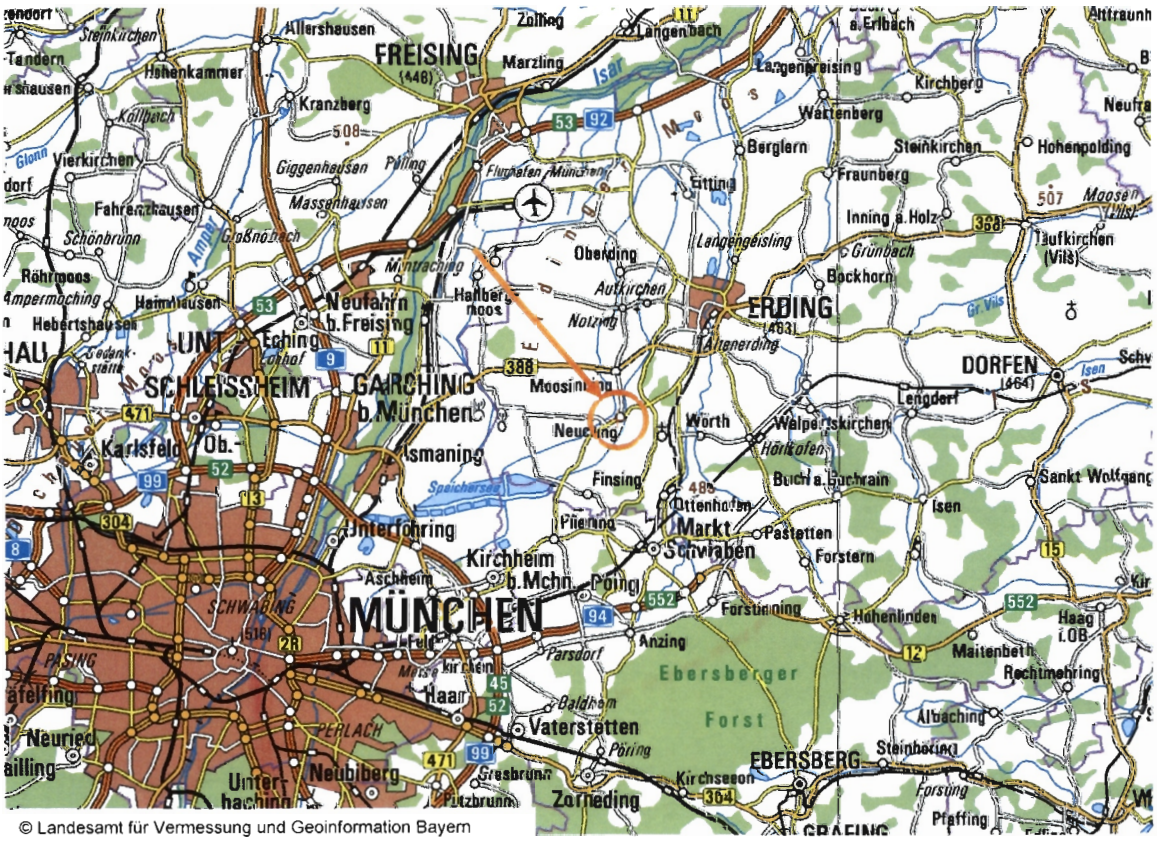
Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen. Im Gründungsbereich ist ggf. mit Grundwasser zu rechnen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Die Gemeinde Neuching mit ca. 2.655 Einwohnern (Stand 12.2018) liegt im oberbayrischen Landkreis Erding, ca. 7 km nördlich von Markt Schwaben, ca. 8 km südwestlich der Großen Kreisstadt Erding, ca. 10 km südöstlich des Flughafens München und ca. 24 km nordöstlich des Zentrums der Landeshauptstadt München im Erdinger Moos (Entfernungsangaben Luftlinie).



Die Gemeinde Neuching wurde am 1. Januar 1970 durch den Zusammenschluss der damals selbständigen Gemeinden Oberneuching und Niederneuching neu gebildet. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 19,68 km². Am Ort befinden sich u.a. ein Kindergarten, eine Grundschule, Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schuleinrichtungen wie Gymnasium, Real- und Hauptschule sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. in Erding und Markt Schwaben.

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Das Grundstück befindet sich im Ortsbereich von Niederneuching. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch den mittleren Isarkanal im Osten, die Münchner Straße im Nordwesten, sowie landwirtschaftliche Flächen südwestlich der Blumenstraße. Die Blumenstraße verläuft im Süden entlang des Isarkanals und dann in nördlicher Richtung bis zur Münchner Straße und ist als Anliegerstraße einzustufen. Die zeitweise stark frequentierte Münchner Straße (Staatsstraße St 2082) verläuft ca. 50 m nördlich des Objekts. Lärm-

immissionen aus dem Straßenverkehr und aus dem Flugverkehr zum ca. 10 km entfernten Flughafen München sind witterungsabhängig gegeben.

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockert bebauten und durchgrünten Dorfgebiet mit inhomogener Bebauung, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen besteht.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Neuching ist durch regionale Busverbindungen u.a. nach Erding und Markt Schwaben öffentlich angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Münchner Straße und ist in ca. 130 m fußläufig zu erreichen. Der nächstgelegene S-Bahnhof St. Kolomann liegt ca. 3 km entfernt (Luftlinie).

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Staatsstraße St 2082 und die Kreisstraße ED 5 gut an die umliegenden Gemeinden angebunden. Die Auffahrt zum Autobahnring A 99 – Anschlussstelle Kirchheim ist nach ca. 14 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche, etwas ländliche Wohnlage im Landkreis Erding einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ländlich eingeschränkt. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Blumenstraße – Blickrichtung Nord

Blumenstraße – Blickrichtung Süd

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die Blumenstraße erschlossen. Die Blumenstraße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Ein Gehweg ist angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching wurden die Erschließungskosten bis zum Stichtag noch nicht erhoben. Entsprechend einem Beschluss des Gemeinderats sollen in absehbarer Zukunft die noch ausstehenden Erschließungskosten nicht mehr erhoben werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Fall einer weiteren baulichen Nutzung des Grundstücks weitere Herstellungsbeiträge für den Wasser- und Abwasser-anschluss entstehen können.

2.5 Baurecht

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit ergibt sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Das Grundstück ist derzeit nur im westlichen Bereich bebaut. Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,45 nicht ausgeschöpft.

Nach Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching und des Landratsamts Erding erscheint eine weitere baulichen Nutzung mit ein oder zwei Baukörpern im östlichen Bereich des Grundstücks als möglich. Die Größe des bzw. der neuen Baukörper ist hierbei aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass der derzeit als Gartenland genutzte östliche Grundstücksbereich lageüblich bebaut werden kann und den Qualitätszustand von Bauland aufweist.

Die zuständigen Behörden können jedoch keine verbindlichen Auskünfte zum Baurecht geben. Das der Wertermittlung zugrunde gelegte Maß der baulichen Nutzung stellt somit eine nicht rechtsverbindliche Annahme dar. Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die **gegebenenfalls eine höhere oder geringere bauliche Nutzung ergibt,** kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.

Für die historischen Bestandsgebäude liegen, abgesehen von Auszügen eines Eingabeplans zum Einbau einer Ölheizung in das Hauptgebäude, keine Genehmigungsunterlagen vor. Auch beim Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching liegen keine entsprechenden Unterlagen mehr vor. Es

wird somit ungeprüft unterstellt, dass der auf dem Grundstück vorhandene Gebäudebestand genehmigt ist bzw. Bestandsschutz besteht. Im Bereich der südlichen (Hauptgebäude) und nördlichen (Nebengebäude) sowie gegebenenfalls im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze sind die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. Im Falle des Abbruchs der Bestandsgebäude wären neue Baukörper entsprechend von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Objekt zum Stichtag nicht vermietet und wurde früher von den verstorbenen Eigentümern bewohnt.

Die Dachflächen des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes sind an den Eigentümer der Photovoltaikanlage verpachtet. Dieser ist gleichzeitig Miteigentümer des Anwesens. Ein schriftlicher Pachtvertrag liegt angabegemäß nicht vor. Die Photovoltaikanlagen werden nicht bei der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt und sind im Verkehrswert nicht enthalten. Es wird unterstellt, dass die Photovoltaikanlagen im Rahmen eines Eigentümerwechsels des Grundstücks auf Kosten des Eigentümers der Photovoltaikanlagen vollständig rückgebaut werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein miet- und pachtfreier Zustand unterstellt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Hauptgebäude

Ostseite des Gebäudes

Süd- und Westseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein älteres, freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Atelierräumen und einer in das Gebäude integrierten PKW-Einzelgarage. Das Gebäude ist eine ehemalige Hofstelle (Einfirsthof) mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, die etwa nach 1959 umgenutzt wurde. Das Gebäude hat eine ländliche Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen und einer in Teilbereichen mit Holz verschalten Fassade.

Baujahr: nicht bekannt, angabegemäß ursprünglich ca. 1900
Umnutzung und Umbauten ab ca. 1959 (1960 / 70 er Jahre)

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Kappen- und Holzbalkendecken sowie einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt. Die Fassade des Gebäudes ist verputzt und in Teilbereichen mit Holz verschalt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Länge von ca. 19,8 m und einer Breite von ca. 12,0 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Hauseingang auf der Nordseite. Im westlichen Bereich des Gebäudes befinden sich im Erdgeschoss ein Atelierraum und eine PKW-Einzelgarage. Der Atelierraum ist zusätzlich über ein Tor auf der Nordseite erschlossen. Die Garage ist über ein Kipptor auf der Westseite von der Blumenstraße aus zu erreichen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient als Speicherfläche.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsbereich mit Flur und Treppenlauf zum Obergeschoss, ein Gäste-WC, ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Abstellraum, ein Heizungsraum, zwei Atelierräume und eine PKW-Einzelgarage. Das Wohnzimmer ist nach Norden und Osten, die Küche ist nach Osten und Süden, das Bad, der Abstellraum und der Heizungsraum sind nach Süden und die beiden Atelierräume sind nach Norden ausgerichtet. Alle Räume des Wohnbereichs und ein Atelierraum sind über den zentral gelegenen Eingangsbereich mit Flur zu erreichen. Alle Räume sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf zum Erdgeschoss, ein Duschbad, eine Abstellkammer, drei Zimmer, ein Bibliothekszimmer, ein Arbeitszimmer mit Treppe zum Dachgeschoss und ein Lagerraum über der Garage. Der westliche Atelierraum erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss mit einem Luftraum im Obergeschoss. Die drei Zimmer befinden sich im östlichen Gebäudebereich. Die Abstellkammer, das Bad und das Arbeitszimmer sind nach Norden ausgerichtet. Das Bibliothekszimmer ist ausschließlich über Dachflächenfenster tagbelichtet und belüftet.

Dachgeschoss

Das vom Arbeitszimmer über eine Treppe und eine Bodentüre zu erreichende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient als Speicher- und Lagerfläche. Teilbereiche der Fläche sind u.a. aufgrund einer Verglasung über dem westlichen Atelierraum nicht zu begehen.

Beurteilung

Die zu einem Einfamilienwohnhaus mit Atelierflächen und PKW-Garage umgebaute ehemalige Hofstelle hat ein vielfältiges Raum- und Flächenangebot, das neben der eigentlichen Wohneinheit auch Flächen für eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung aufweist. Die Räume sind generell gut geschnitten. Die Belichtung der Räume und die Raumhöhen (z.B. Raumhöhe Wohnräume OG ca. 2,2 m) sind jedoch teilweise eingeschränkt. Die Anordnung des Gebäudes im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze und die Ausrichtung der Räume überwiegend nach Osten und Norden sind ungünstig. Ein Keller ist nicht vorhanden.

Eingangsbereich / Flur Erdgeschoss

Wohnzimmer Erdgeschoss

Atelierraum Erdgeschoss

Bibliothekraum Obergeschoss

Zimmer Obergeschoss

Dachgeschoss / Speicher

Wohn-/ und Nutzfläche

Für das Gebäude konnten keine zutreffenden Eingabepläne bzw. Flächenberechnungen vorgelegt bzw. recherchiert werden. Im Nachgang des Ortstermins wurden daher von Seite der Antragstellerin ein privates Aufmaß und die Aufnahme der Grundrisse der einzelnen Räume des Hauptgebäudes veranlasst. Die nachfolgende Flächenaufstellung basiert auf diesen Unterlagen. Die Überstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft.

Wohnfläche	m²
Erdgeschoss:	
Flur / Eingangsbereich	32,00
WC	2,65
Bad	5,09
Küche	10,82
Wohnzimmer	32,89
Obergeschoss:	
Flur	22,41
Bad	5,05
Zimmer 1	12,36
Zimmer 2	17,11
Zimmer 3	19,79
Kammer	5,26
Bibliothekszimmer	27,76
Arbeitszimmer	27,86
Wohnfläche Hauptgebäude	221,05
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	**221,00**

Nutzfläche Hauptgebäude	m²
Erdgeschoss:	
Atelier 1 + 2 gesamt	70,87
Abtellraum / Lager	14,25
Heizungsraum	9,36
Obergeschoss:	
Kunstlager	21,34
Nutzfläche EG / OG Hauptgebäude	115,82
Nutzfläche EG / OG Hauptgebäude rd.	**116,00**
Dachboden / Speicher (Grundfläche)	155,83

(Grundlage: örtliches Aufmaß mit Flächenangaben des Antragstellers)

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk (Vollziegel)
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Teilbereiche Holzverschalung
Decken:	Kappendecken, Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Tonpfanneneindeckung Spenglerarbeiten in Blech
Treppen:	Wohntrakt EG / OG: Holzspindeltreppe mit Holzgeländer (Eigenkonstruktion des Eigentümers / Künstlers, Geländerhöhe zu gering), Holztreppe OG / DG, Treppe zwischen Atelierraum West und OG
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Balkon:	nicht vorhanden

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Mauerwerk gestrichen, Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Kappendecken mit Stahlträgern, Eingangsbereich / Flur EG Sichtbalken, OG teilweise Holzverschalung
Fußböden:	EG: Eingangsbereich / Flur Kalksteinplatten, Wohnzimmer Parkett, Küche PVC-Boden (event. asbesthaltig), Atelier Hirnholzparkett, Abstell- und Heizungsraum Beton OG: Holzdielen, Flur Teppichfliesen Sanitärräume Fliesen

Türen:	Hauseingang: Holztüre mit Glaselementen Zimmertüren: Holztüren und Holzfüllungstüren, teilweise mit Glasausschnitt
Sanitärräume:	Gäste-WC im EG: Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Wände teilweise gefliest, Bodenfliesen, mittlerer Standard, ca. 1970er Jahre Bad im EG: Einbaubadewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Wände ca. 1,2 m hoch gefliest, Bodenfliesen, mittlerer Standard, ca. 1960er Jahre Bad OG: Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Wände teilweise gefliest, Bodenfliesen, mittlerer Standard ca. 1970er Jahre
Garage:	in Gebäude integrierte PKW-Einzelgarage mit elektrisch betriebenen Kipptor mit Holzfüllung und Betonboden

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung (gasbefeuert, Baujahr ca. 2000), Flüssiggastank im Garten, Radiatorenheizkörper, Warmwasser über Zentralheizung, Solarpaneele zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
Elektro:	der Funktion des Gebäudes entsprechend einfach ausgelegte Elektroinstallation, Verteilung mit Schraubsicherungen, kein FI-Schutzschalter Photovoltaikanlage nicht bewertet
Bes. Bauteile:	keine
Bes. Einbauten:	Einbauküche und Einbaumöbel (nicht bewertet) Kachelofen Wohnzimmer (angabegemäß nicht funktionsfähig)

Gäste-WC EG

Bad EG

Bad OG

Innenansicht Garage

Heizungsanlage

Elektroverteilung

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

1960 / 1970er: durchgreifender Umbau und Modernisierung des Gebäudes u.a. mit folgenden Maßnahmen:

- Einbau und Modernisierung Sanitäreinrichtungen
- Einbau Heizungsanlage (ca. 1966)
- Veränderung der Grundrisslösungen (z.B. Eingangsbereich und Treppe zum OG)
- Einbau Horizontalsperre Wände EG
- Erneuerung Bodenbeläge, Malerarbeiten, etc.

ca. 1995: Einbau / Erneuerung Dachfenster Bibliotheksraum

ca. 2000: Erneuerung Heizungsanlage, Umstellung auf Gasbefeuerung
Erneuerung Fenster
Dämmung Decke über OG
partielle Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Dachstuhls
Erneuerung Holzverschalung Süd- und Westseite Fassade einschl. Einbau Dämmung unter Holzverschalung

ca. 2010: Erneuerung Dacheindeckung einschl. Lattung

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Fassade und Holzbauteile außen in Teilbereichen abgewittert
- aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzschäden und Farbabplatzungen im Sockelbereich der Wände (außen und innen)
- partielle Putzschäden und Risse im Bereich der Wand- und Deckenflächen (z.B. Flur OG)
- Stahlträger Kappendecken teilweise korrodiert
- Fliesenschäden und Schimmelpilzbefall Bad EG

- abgetrocknete Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Dachflächenfenster des Bibliothekszimmers
- Treppe EG / OG nicht normgerecht (u.a. Geländerhöhe zu gering, Geländer zu schwach dimensioniert)
- altersbedingte Abnutzungen (Türen und Heizkörper alt und abgenutzt, Bodenbeläge abgelaufen, Sanitärgegenstände alt und abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Putzschäden Wand EG

Korrodierter Stahlträger Kappendecke

Verfärbungen durch Schimmelpilz-befall Wand Bad EG

Zimmertüre OG

Putzschäden Flur OG

abgetrocknete Feuchtigkeitsspuren Dachfenster

Ausstattung / Bauzustand

Die ursprünglich etwa aus dem Jahr 1900 stammende ehemalige Hofstelle wurde in den 1960 / 70er Jahren durchgreifend umgebaut und modernisiert. In der Zeit danach wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Aufstellung „durchgeführte Maßnahmen"). Insgesamt weist das Gebäude überwiegend einen mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung ist in Teilbereichen veraltet und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen (z.B. Sanitärausstattung).

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen, in Teilbereichen renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Es bestehen jedoch altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturanstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle u.a. mit alten Außenwänden weist teilweise einen schlechten Dämmstandard auf. Durch Maßnahmen wie die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der Holzfassade und die Dämmung der Decke über dem Obergeschoss wurden teilweise energetische Verbesserungen erzielt. Des Weiteren wurde die Heizungsanlage im Jahr 2000 erneuert und auf Gasbefeuerung umgestellt.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen wären einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Nebengebäude

Südseite des Nebengebäudes

Werkstattraum Nebengebäude

Beschreibung

Nordöstlich des Hauptgebäudes befindet sich ein freistehendes, nicht unterkellertes Nebengebäude mit zwei Räumen (Gießraum, Werkstattraum) und einem nach Süden hin offenen Anbau auf der Ostseite. Im Bereich des Werkstattraums verfügt das Gebäude über ein Satteldach mit einer Speicherfläche. Der Gießraum auf der Westseite ist eingeschossig und verfügt wie der offene Anbau über ein Pultdach. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Bodenplatte aus Beton, Mauerwerkswänden und einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung, Holzfenstern und Holztüren errichtet. Die Fassade des Gebäudes ist verputzt und in Teilbereichen mit Holz verschalt. Der offene Anbau ist eine Holzkonstruktion. Der Werkstattraum kann über einen Holzofen beheizt werden. Das Gebäude weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf.

Baujahr: nicht bekannt, vor 1966

Mängel / Schäden

- Fassade, Fenster und Holzbauteile außen abgewittert
- altersbedingte Abnutzungen

Bauzustand

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand.

3.4 Außenanlagen

Östlicher Grundstücksbereich – Blickrichtung Ost

Hoffläche mit Tor - Blickrichtung West

Beschreibung

Garten:	Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumbepflanzung, teilweise hoher Baumbestand im östlichen Bereich
Einfriedung:	straßenseitig: Gartenmauer mit Toranlage (Metallkonstruktion mit Holzverschalung), rückwärtiger Bereich Maschendrahtzäune
Wege:	Hoffläche und Hauszugang mit Beton befestigt
Terrasse:	kleine Terrassenfläche auf der Ostseite des Gebäudes mit Beton befestigt
Sonstiges	altes, kleine Backhaus in Mauerwerksbauweise diverse Skulpturen und Kunstgegenstände (nicht bewertet)

Bauzustand

Die Außenanlagen sind generell in einem durchschnittlichen Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Allgemeine Grundlagen

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Atelierflächen und einer PKW-Garage, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung des Verkehrswerts wird der Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge herangezogen.

Die Ermittlung der Bodenwerte für das bebaute Grundstück und für das unbebaute Baugrundstück erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche, etwas ländliche Wohnlage im Landkreis Erding einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ländlich eingeschränkt. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Die zu einem Einfamilienwohnhaus mit Atelierflächen und PKW-Garage umgebaute ehemalige Hofstelle hat ein vielfältiges Raum- und Flächenangebot, das neben der eigentlichen Wohneinheit auch Flächen für eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung aufweist. Die Anordnung des Gebäudes im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze und die Ausrichtung der Räume überwiegend nach Osten und Norden sind ungünstig. Ein Keller ist nicht vorhanden

Die ursprünglich etwa aus dem Jahr 1900 stammende ehemalige Hofstelle wurde in den 1960 / 70er Jahren durchgreifend umgebaut und modernisiert. In der Zeit danach wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt weist das Gebäude überwiegend einen mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung ist in Teilbereichen veraltet und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen (z.B. Sanitärausstattung).

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen, in Teilbereichen renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Es bestehen jedoch altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturanstaus berücksichtigt.

Der östliche Bereich des Grundstücks ist zum Stichtag nicht bebaut. Hier besteht gemäß Angabe der zuständigen Behörden die Möglichkeit einer weiteren baulichen Nutzung. Im Rahmen der Wertermittlung wird diese Baurechtsreserve berücksichtigt. Für die interne Erschließung des östlichen Grundstücksbereichs ist eine Zufahrtsfläche erforderlich, die für eine optimale Ausnutzung und Aufteilung in Teilflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen sollte. Das bereits ältere Nebengebäude ist hierfür abzubrechen.

4.3 Marktsituation

Im Bereich der wohnungswirtschaftlich genutzten Objekte ist die Marktlage zum Stichtag als positiv einzustufen. Die Preise von Einfamilienhäusern und Bauland in den unterschiedlichen Wohnwertklassen befinden sich derzeit in einem stabilen Aufwärtstrend. Die zunehmende Nachfrage und die Verknappung des Angebots haben insbesondere auf den Teilmärkten für Wohnimmobilien zu deutlichen Preissteigerungen geführt.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit des Objekts zum Stichtag als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist, gegebenenfalls nach der Durchführung Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Grundstück Flst. 14	1.485,00
Gesamtfläche des Grundstücks	**1.485,00**

Hauptgebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss		
östlicherer Gebäudeteil	159,60	
Garage	28,60	
Atelier West	49,40	
	237,60	
Obergeschoss	188,20	
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	237,60	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	663,40	663,40
Bruttogrundfläche		663,40
Bruttogrundfläche rd.		**663,00**

Wohnfläche	m²
Wohnfläche EG / OG ca.	221,05
Wohnfläche Hauptgebäude rd.	**221,00**

Nutzfläche	m²
Nutzfläche EG / OG ca.	115,82
Nutzfläche EG / OG Hauptgebäude rd.	**116,00**

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Einzelgarage	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	**1,00**

Nebengebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
nicht unterkeller	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss		
geschlossener Bereich	79,95	
offener Bereich	49,40	
	129,35	
Speicher (nicht ausgebaut)	47,45	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	176,80	176,80
Bruttogrundfläche		176,80
Bruttogrundfläche rd.		**177,00**

5 Bodenwert

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m²
Hauptgebäude			
Erdgeschoss ohne Garage	209,00	1,00	209,00
Obergeschoss	188,20	1,00	188,20
Dachgeschoss zu 2/3	237,60	0,67	159,19
			556,39
Nebengebäude			
Erdgeschoss geschlossener Bereich	79,95	1,00	79,95
Dachgeschoss zu 2/3	47,45	0,67	31,79
			111,74
Geschossfläche			668,13
Geschossfläche rd.			**668,00**

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Summe Geschossfläche	668,00
Fläche Grundstück	1485,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	**0,45**

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,45 nicht ausgeschöpft. Nach Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching und des Landratsamts Erding erscheint eine

weitere baulichen Nutzung mit ein oder zwei Baukörpern im östlichen Bereich des Grundstücks als möglich (siehe Abschnitt 2.5). Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass der derzeit als Gartenland genutzte östliche Grundstücksbereich lageüblich bebaut werden kann und den Qualitätszustand von Bauland aufweist.

Für die interne Erschließung des östlichen Grundstücksbereichs ist eine Zufahrtsfläche erforderlich, die für eine optimale Ausnutzung und Aufteilung in Teilflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen sollte. Das bereits ältere Nebengebäude ist hierfür abzubrechen.

5.2 Aufteilung der Grundstücksfläche

Für die Wertermittlung ist die Grundstückfläche in eine westliche, dem Bestandsgebäude zugeordnete Teilfläche, eine östliche Baulandfläche und eine Erschließungsfläche zu unterteilen:

Aufteilung der Grundstücksfläche				m²
Gesamtfläche des Grundstücks				1.485,00
davon östliche Teilfläche - Bauland Neubau ca.				
	15,00	38,50	577,50	
	20,00	2,00	40,00	
			617,50	
	rd.		620,00	-620,00
Erschließungsfläche für östliche Teilfläche				
	28,00	3,50	98,00	
	rd.		100,00	-100,00
Umgriffsfläche Bestandsgebäude				765,00

5.3 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 16 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachteraus-

schüssen der kreisfreien Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für den Ortsbereich von Niederneuching folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss 31.12.2018	€/m²
OT Niederneuching - Wohnbauflächen ebf	750,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss folgende Verkäufe mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei

Nr.	Datum	m²	WGFZ	€/m²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	€/m² (Korr.)
1	Jun. 19	367	0,58	750	o	1,00	1,03	**772,50**
2	Mai. 19	1.391		1.000	o	1,00	1,04	**1.040,00**
3	Feb. 19	666	0,64	826	o	1,00	1,05	**867,30**
4	Nov. 18	680		800	o	1,00	1,06	**848,00**

Lagekriterien - bezogen auf das Bewertungsgrundstück:
- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	**881,95**
Standardabweichung	**113,03**
Standardabweichung / Mittelwert	**12,82%**

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern oder kleinere Mehrfamilien-

häusern bebaut werden können. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in vergleichbaren Wohnlagen im Ortsbereich von Niederneuching. Eine Anpassung an die Durchschnittslage des Bodenrichtwertgrundstücks ist nicht erforderlich.

Die steigende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Zuschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Marktentwicklung wird eine jährliche Preissteigerung von 5% für den Zeitraum 2018 bis 2019 zugrunde gelegt.

Die Vergleichsverkäufe geben einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann.

Basiswert	€/m²
Mittelwert Vergleichswerte	881,95
Basiswert	**880,00**
Bodenrichtwert	750,00
Abweichnung Basiswert / Richtwert (%)	17,33%

Der abgeleitete Basiswert liegt etwa 17 % über dem maßgebenden Bodenrichtwert, der sich auf die Wertverhältnisse zum 31.12.2018 bezieht. Diese Steigerung liegt unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktsituation im üblichen Rahmen.

5.4 Bodenwert des Grundstücks

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Westliche Teilfläche – Umgriffsfläche Bestandsgebäude

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Erding stellt das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) in vergleichbaren Lagen keinen signifikanten Werteinfluss dar. Vom Gutachterausschuss werden keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Die Teilfläche ist durch die vorhandene Bebauung lageüblich ausgenutzt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Größe der Teilfläche ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Zuschnitt und die Ausrichtung der Teilfläche mit dem Bestandsgebäude im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Für die westliche Teilfläche ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m²
Basiswert		880,00
Anpassung GFZ (%)	0,00%	0,00
Anpassung Lage (%)	0,00%	0,00
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)	-5,00%	-44,00
Marktkonformer Bodenwert		836,00
Marktkonformer Bodenwert rd.		**836,00**

Östliche Teilfläche – Bauland

Die von der Straße zurückversetzte Lage der Teilfläche ist günstig. Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 3 % angemessen.

Es wird angenommen, dass die Teilfläche durch die neue Bebauung lageüblich ausgenutzt werden kann (siehe Abschnitt 2.5). Eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ist nicht erforderlich.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Größe der Teilfläche ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der längliche Zuschnitt in Ostwestrichtung ist für eine Bebauung etwas ungünstig und führt zu einer schmalen Gartenfläche auf der Südseite. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3 % angemessen.

Für die östliche Teilfläche ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m²
Basiswert		880,00
Anpassung GFZ (%)	0,00%	0,00
Anpassung Lage (%)	3,00%	26,40
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)	-3,00%	-26,40
Marktkonformer Bodenwert		880,00
Marktkonformer Bodenwert rd.		**880,00**

Für die interne Erschließung des östlichen Grundstücksbereichs ist eine Zufahrtsfläche erforderlich, die für eine optimale Ausnutzung und Aufteilung in Teilflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen sollte. Das bereits ältere Nebengebäude ist hierfür abzubrechen. Die hierfür entstehenden Kosten sind bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen.

Abbruchmasse	m² BGF	m Höhe	m³
Nebengebäude			
Erdgeschoss - geschlossener Bereich	79,95	3,50	279,83
Erdgeschoss - offener Bereich	49,40	3,50	172,90
Speicher (nicht ausgebaut)	47,45	2,00	94,90
			547,63
Abbruchmasse rd.			**550,00**

Freilegungskosten	m³	€/m³	€
Abbruchkosten Nebengebäude	550,00	25,00	13.750,00
Verlegung Flüssiggastank / Umbau Außenanlagen			3.000,00
			16.750,00
Freilegungskosten rd.			**17.000,00**

Für Erschließungsflächen werden am Grundstücksmarkt nicht die Preise von Bauland bezahlt. Im vorliegenden Fall wird die Erschließungsflächen marktüblich mit 25 % des Bodenwerts für Wohnbauland in Ansatz gebracht.

Für das Gesamtgrundstück ist folgender Bodenwert angemessen:

Bodenwertermittlung	m²	€/m²	€
westliche Teilfläche - Bestandsgebäude	765,00	836,00	639.540,00
östliche Teilfläche - Bauland Neubau	620,00	880,00	545.600,00
Die Zufahrt- und Erschließungsfläche wird marktüblich mit 25 % des Bodenwerts für Bauland in Ansatz gebracht.			
Zufahrt- / Erschließungsfläche	100,00	220,00	22.000,00
abzgl. Freilegungskosten Nebengebäude			-16.750,00
Bodenwert gesamt			1.190.390,00
Bodenwert gesamt rd.			**1.190.000,00**

6 Sachwert

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird in Anlehnung an die Sachwert-Richtlinie (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Grundlage der durchschnittlichen *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

In der Sachwert-Richtlinie ist generell keine Anpassung der für das gesamte Bundesgebiet abgeleiteten Normalherstellungskosten vorgesehen (Regionalisierung). Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität eine Regionalisierung der Kostenkennwerte vorgenommen. Hierfür wird der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Erding nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Kostenkennwerte	Standardstufe				
in €/m² BGF	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1.190

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.32 – freistehende Einfamilienhäuser – Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
in €/m² BGF	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1.190

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL).

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x			
Dächer			x		
Außentüren / Fenster			x		
Innenwände / -türen			x		
Decken / Treppen		x			
Fußböden		x	x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung			x	x	
Sonstige techn. Ausstattung		x			

Über die in der Sachwert-Richtline (SW-RL) angegebenen Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der

Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	158,70	0,46
Dächer	15%	118,50	0,45
Außentüren / Fenster	11%	86,90	0,33
Innenwände / -türen	11%	86,90	0,33
Decken / Treppen	11%	75,90	0,22
Fußböden	5%	37,00	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	71,10	0,27
Heizung	9%	78,53	0,32
Sonstige techn. Ausstattung	6%	41,40	0,12
Summe	100%	754,93	2,62
Standardstufe rd.			**2,62**
Kostenkennwert rd.		**755,00**	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;
Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in Abhängigkeit der Standardstufe folgende durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung als Orientierungswerte genannt:

Gesamtnutzungsdauer	
Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	**70 Jahre**
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von gerundet 70 Jahren angemessen.

Das Gebäude wurde durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert (siehe Abschnitt 3.2). Die durchgeführten Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Auf Grundlage der durchgeführten Maßnahmen und des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands wird der Wertermittlung das Umbaujahr 1960 zugrunde gelegt. Die später durchgeführten Maßnahmen (u.a. Erneuerung Fenster, Heizungsanlage und Dacheindeckung) werden in Anlehnung an das Modell der Sachwertrichtlinie durch eine Mehrung von 15 Jahren berücksichtigt.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Sachwert-Richtlinie und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturanstau

Die beim Ortstermin festgestellten und bereits aufgeführten Mängel überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist unter Berücksichtigung der geringen Restnutzungsdauer hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 75,00 €/m² Wohn-/ Nutzfläche zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Kostenaufwands, der gegebenenfalls auch über dem wertrelevanten Ansatz liegen kann, nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden kann.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2019
Umbaujahr ca.	1960
Mehrung	15 Jahre
Fiktives Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre
Baualter (BA)	44 Jahre
Alterswertminderung linear	62,86 %
Hauptgebäude	
Bruttogrundfläche (BGF) ohne Garage	634,80 m²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	755,00 €/m²
Garage in Hauptgebäude	
Bruttogrundfläche (BGF)	28,60 m²
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00 €/m²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m²	
Gebäude	634,80	755,00	479.274,00
Garage	28,60	485,00	13.871,00
Abschl. einfacher Ausbau Atelier West	49,40	-200,00	-9.880,00
			483.265,00
Korrekturfaktoren		1,380	666.905,70
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			666.905,70
abzgl. Alterswertminderung (%)		-62,86%	-419.197,87
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			247.707,83
Zeitwert Gebäude rd.			**248.000,00**

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Gebäude		247.707,83
Zeitwert Nebengebäude (Abbruch für rückwärtige Bebauung)		0,00
		247.707,83
zzgl. Außenanlagen (%)	6,00%	14.862,47
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		262.570,30
Bodenwert Umgriffsfläche		639.540,00
		902.110,30
Vorläufiger Sachwert rd.		**902.000,00**

Der vorläufige Sachwert bezieht sich ausschließlich auf die westliche Teilfläche des Grundstücks mit dem Bestandsgebäude. Der Bodenwert der östlichen Teilfläche und der Erschließungsfläche, die Abbruchkosten des Nebengebäudes und der angegebene Reparaturanstau werden erst bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigt.

7 Ertragswert

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nicht vermietet. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

9,00 €/m² - 10,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2019	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand (€/Monat, incl. Garage, Wohnfläche 125 m²)			
Erding	1.610,00	1.670,00	1.900,00
bezogen auf Wohnfläche	12,88	13,36	15,20

Unter Berücksichtigung eines Abschlags für die ländlichere Lage und die Objektsgröße bestätigen die für Erding angegebenen Werte die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

Rohertrag	m²	€/m²	€
Hauptgebäude			
Wohnfläche EG / OG	221,00	9,50	2.099,50
Nutzfläche EG / OG	116,00	5,00	580,00
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	50,00	50,00
Rohertrag pro Monat			2.729,50
Rohertrag pro Jahr (RoE)			**32.754,00**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	RoE	% v. RoE	
	32.754,00	2,00%	655,08
Instandhaltungskosten	m²	€/m²	
Wohnfläche EG / OG	221,00	14,50	3.204,50
Nutzfläche EG / OG	116,00	7,25	841,00
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	85,00	85,00
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	32.754,00	2,00%	655,08
Bewirtschaftungskosten insgesamt			**5.440,66**
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			**16,61%**

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2018 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,6% bei einer Spanne von 1,3% - 1,9% veröffentlicht.

In der Literatur werden von Kleiber/ Simon *(siehe Verkehrswertermittlung von Grundstücken)* als weitergehende Empfehlung bei fehlenden Marktdaten folgende Liegenschaftszinssätze genannt:

Einfamilienhausgrundstücke	2,0% – 3,0%

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

freist. EFH	1,5% - 3,5%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung ist ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2019	
Umbaujahr ca.	1960	
Mehrung	15	Jahre
Fiktives Baujahr	1975	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	26	Jahre
Baualter (BA)	44	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00	%
Rentenbarwertfaktor	20,12	RBF
Bodenwert Umgriffsfläche	639.540,00	€

Ermittlung des Ertragwerts			
Jahresrohertrag			32.754,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-5.440,66
Reinertrag (RE)			27.313,34
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	639.540,00	2,00%	-12.790,80
Gebäudeertragsanteil (GEA)			14.522,54
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x V)	14.522,54	20,12	292.208,55
zzgl. Bodenwert Umgriffsfläche			639.540,00
Vorläufiger Ertragswert			**931.749,00**

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			931.749,00
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			0,00
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturanstau	m²	€/m²	
bez. auf Wohn-/ Nutzfläche	337,00	75,00	-25.275,00
Zwischensumme			906.474,00
Bodenwert östliche Teilfläche - Bauland Neubau			545.600,00
Bodenwert Zufahrt- / Erschließungsfläche			22.000,00
abzgl. Freilegungskosten Nebengebäude			-16.750,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			1.457.324,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			**1.460.000,00**

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Verkehrswert von Einfamilienhausgrundstücken liegt bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau aufgrund der derzeitigen guten Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt in der Regel etwas über dem ermittelten Sachwert. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Die Marktanpassung ist somit unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Objektzustands und der Lage ein Zuschlag in Höhe von 5 % vom Sachwert als marktkonform.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturanstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts			€
Vorläufiger Sachwert			902.110,30
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			
Marktanpassung		5,00%	45.105,52
			947.215,82
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturanstau	m²	€/m²	
bez. auf Wohn-/ Nutzfläche	337,00	75,00	-25.275,00
Zwischensumme			921.940,82
Bodenwert östliche Teilfläche - Bauland Neubau			545.600,00
Bodenwert Zufahrt- / Erschließungsfläche			22.000,00
abzgl. Freilegungskosten Nebengebäude			-16.750,00
Verkehrswert			1.472.790,82
Verkehrswert rd.			**1.470.000,00**

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	1.470.000,00
Ertragswert	99,32	1.460.000,00
Abweichung	**0,68**	**10.000,00**

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von ca. 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Atelier und PKW-Einzelgarage sowie einem Nebengebäude bebauten Grundstücks, **Flst. 14,** Gemarkung Niederneuching, Amtsgericht Erding, Blumenstraße 1a, 85467 Neuching **zum Wertermittlungs-**

und Qualitätsstichtag 06.12.2019 im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet

1.470.000,- €.

(i.W. einemillionvierhundertsiebzigtausend Euro)

Die **Photovoltaikanlagen** auf den Dächern des Wohngebäudes und des Nebengebäudes sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen und **sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.**

Anmerkung:
Die Auswirkungen der nach dem Stichtag in Deutschland ausgebrochenen Corona-Krise auf den Immobilienmarkt waren zum Stichtag noch nicht erkennbar und sind bei der Wertermittlung, die sich ausschließlich auf Marktdaten vor der Corona-Krise stützt, nicht berücksichtigt Die Einflüsse der Krise auf den Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht absehbar. Es gibt lediglich seitens der Analysten spekulative Perspektiven in unterschiedliche Richtungen. Es wird somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bewertung in dem Gutachten aufgrund der derzeit nicht absehbaren Marktentwicklung sich kurzfristig als überholt darstellen kann. Eine Haftung des Sachverständigen für die sich aus der Corona-Krise ergebenden Unwägbarkeiten bei der Marktentwicklung wird

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 27.04.2020

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen

Berechnungen:

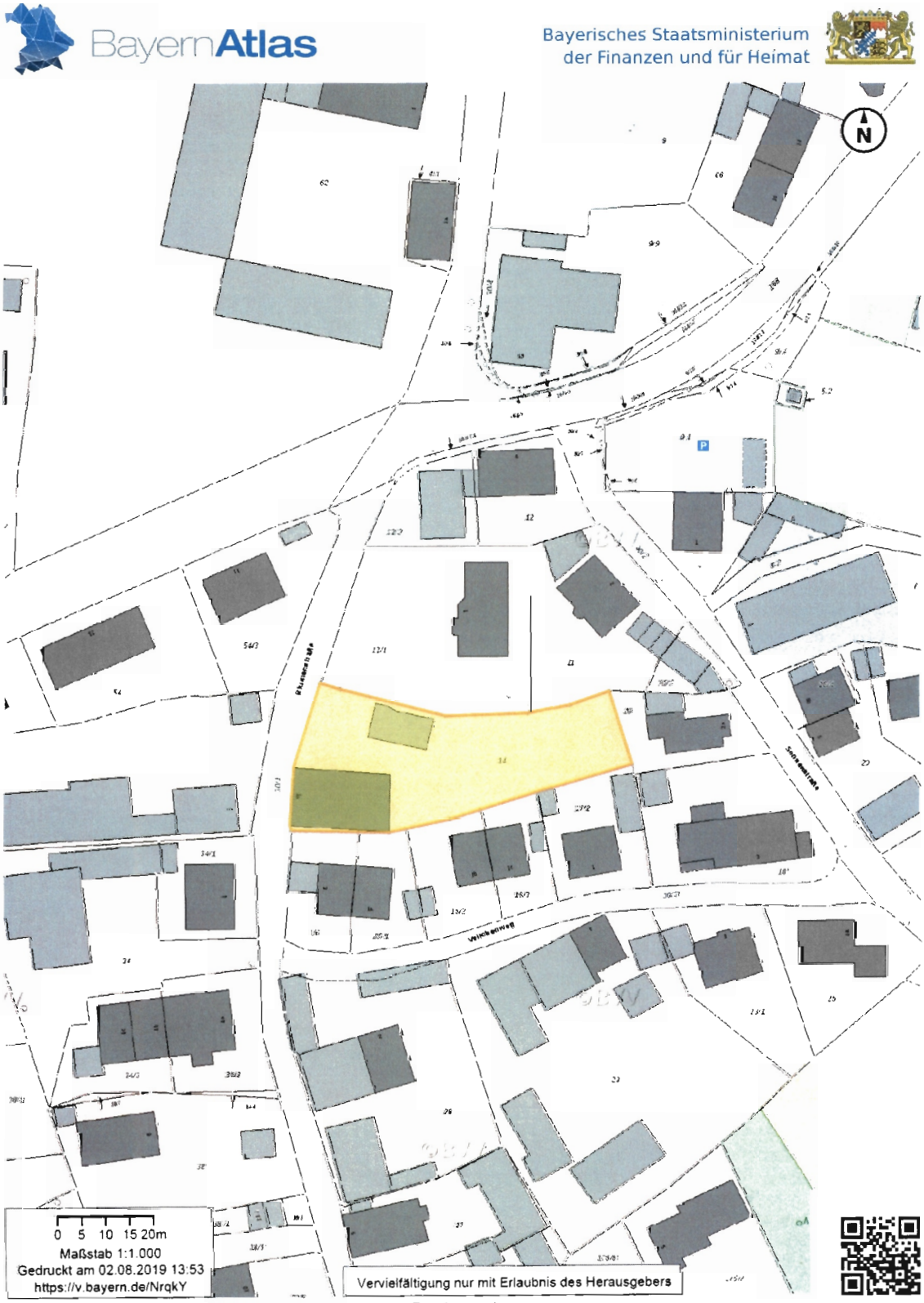
Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss				
östlicherer Gebäudeteil	13,30	12,00	1,00	159,60
Garage	6,50	4,40	1,00	28,60
Atelier West	6,50	7,60	1,00	49,40
				237,60
Obergeschoss	19,80	12,00	1,00	237,60
(ohne Luftraum ü. Atelier West)	6,50	7,60	-1,00	-49,40
				188,20
Dachgeschoss (nicht ausgeb.)	19,80	12,00	1,00	237,60
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**663,40**

Nebengebäude

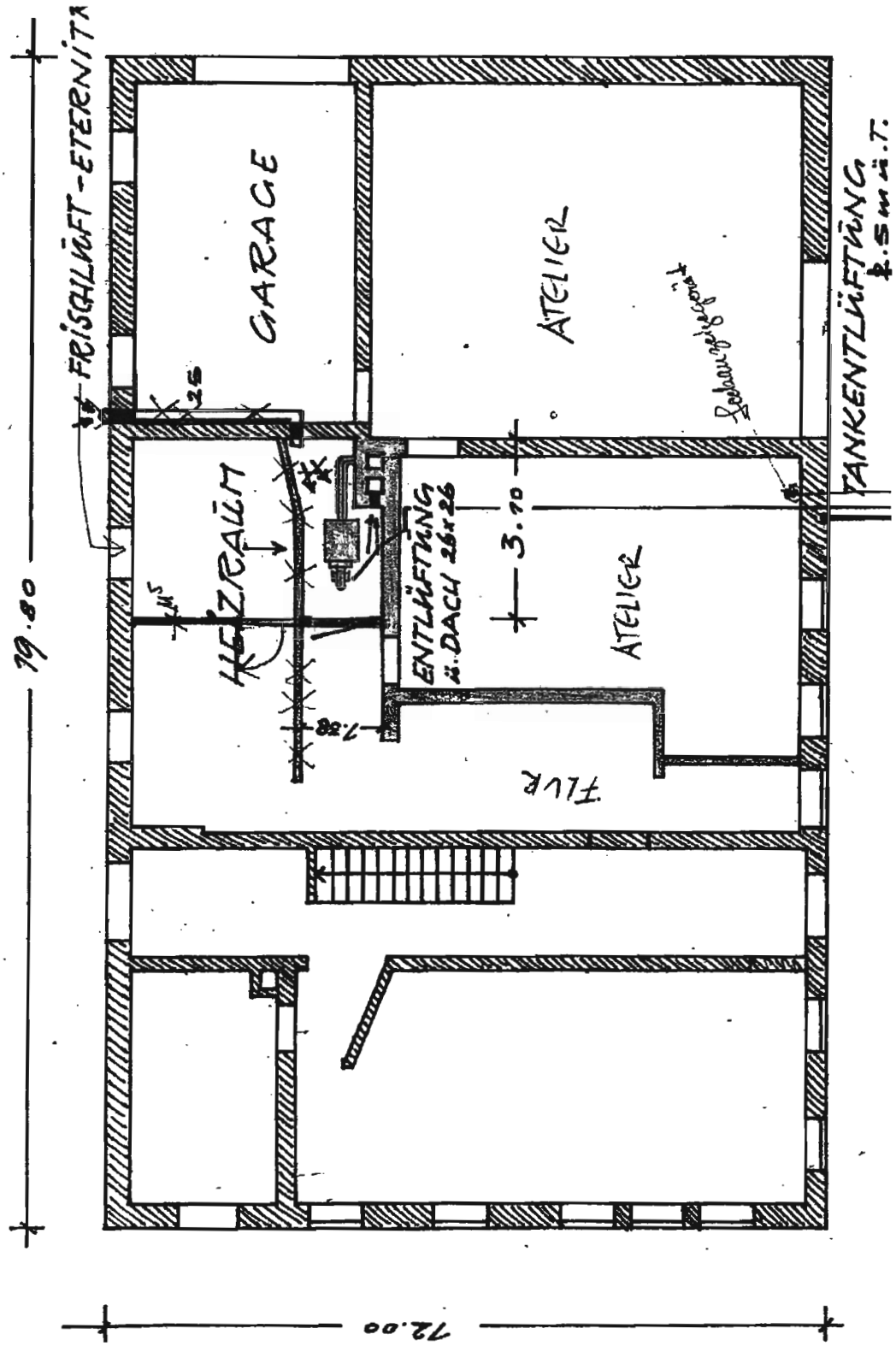
Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss				
geschlossener Bereich	12,30	6,50	1,00	79,95
offener Bereich	7,60	6,50	1,00	49,40
				129,35
Speicher (nicht ausgebaut)	7,30	6,50	1,00	47,45
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**176,80**

Lageplan (unmaßstäblich)

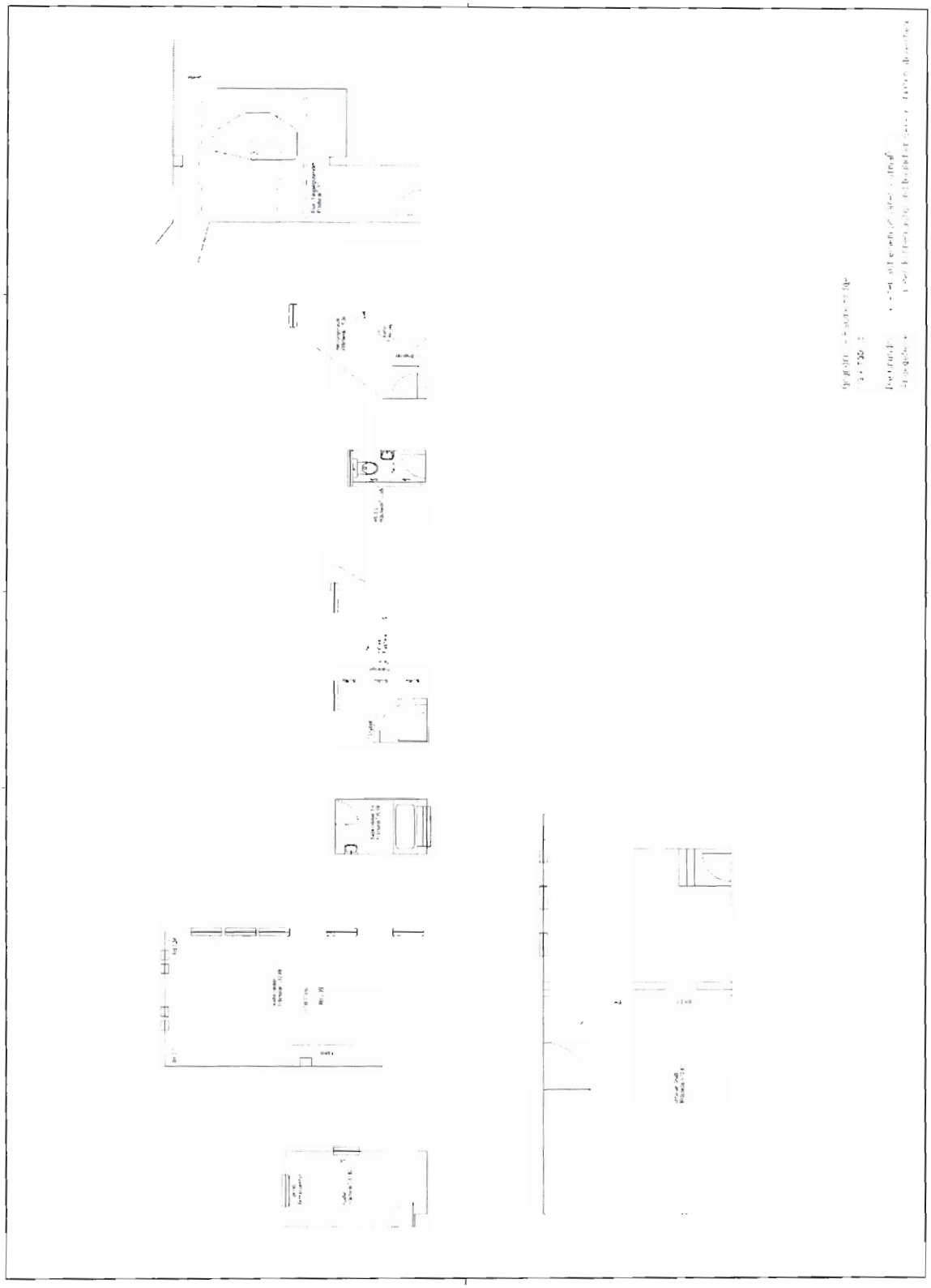


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

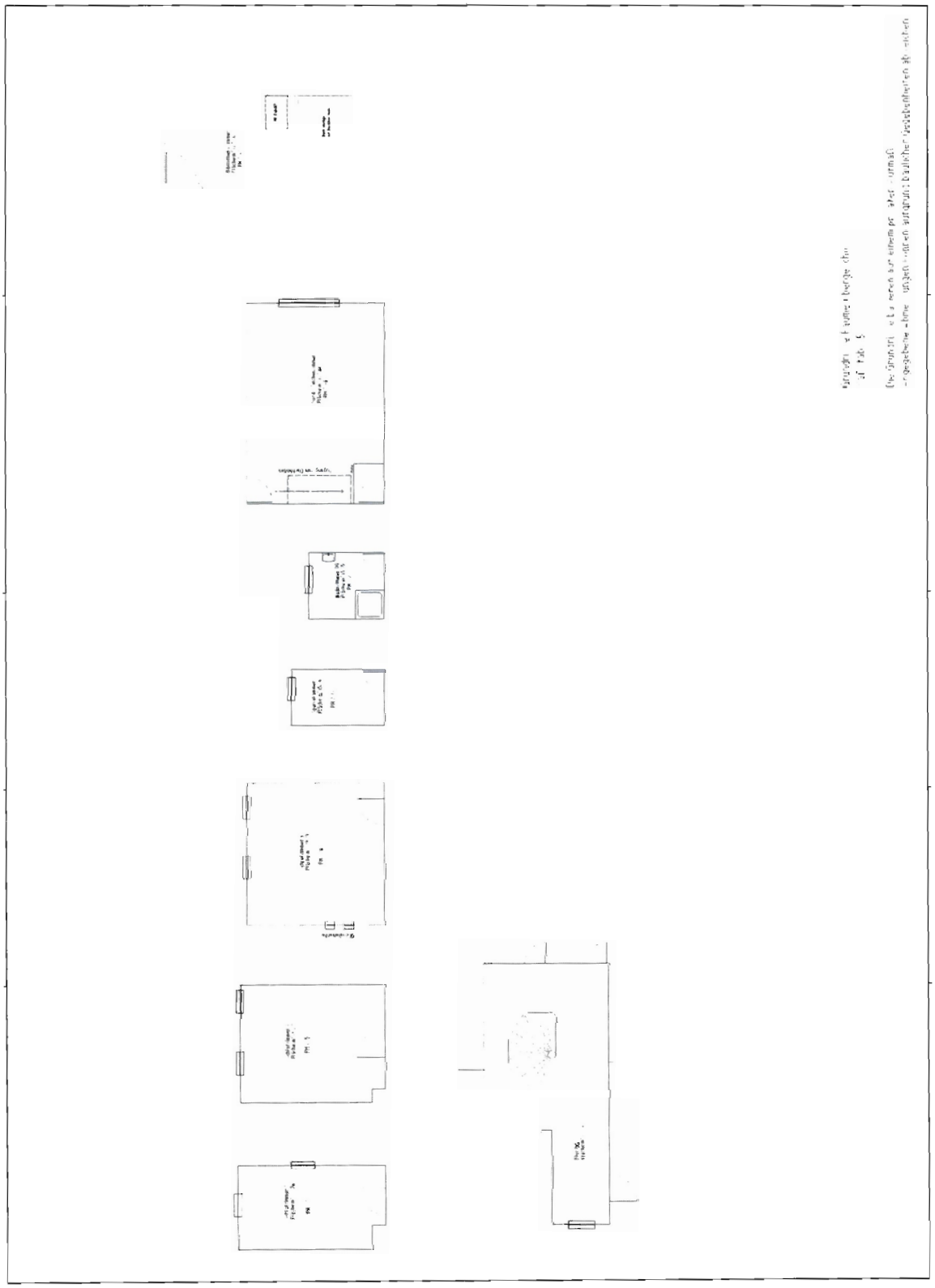
Grundrisse (unmaßstäblich)



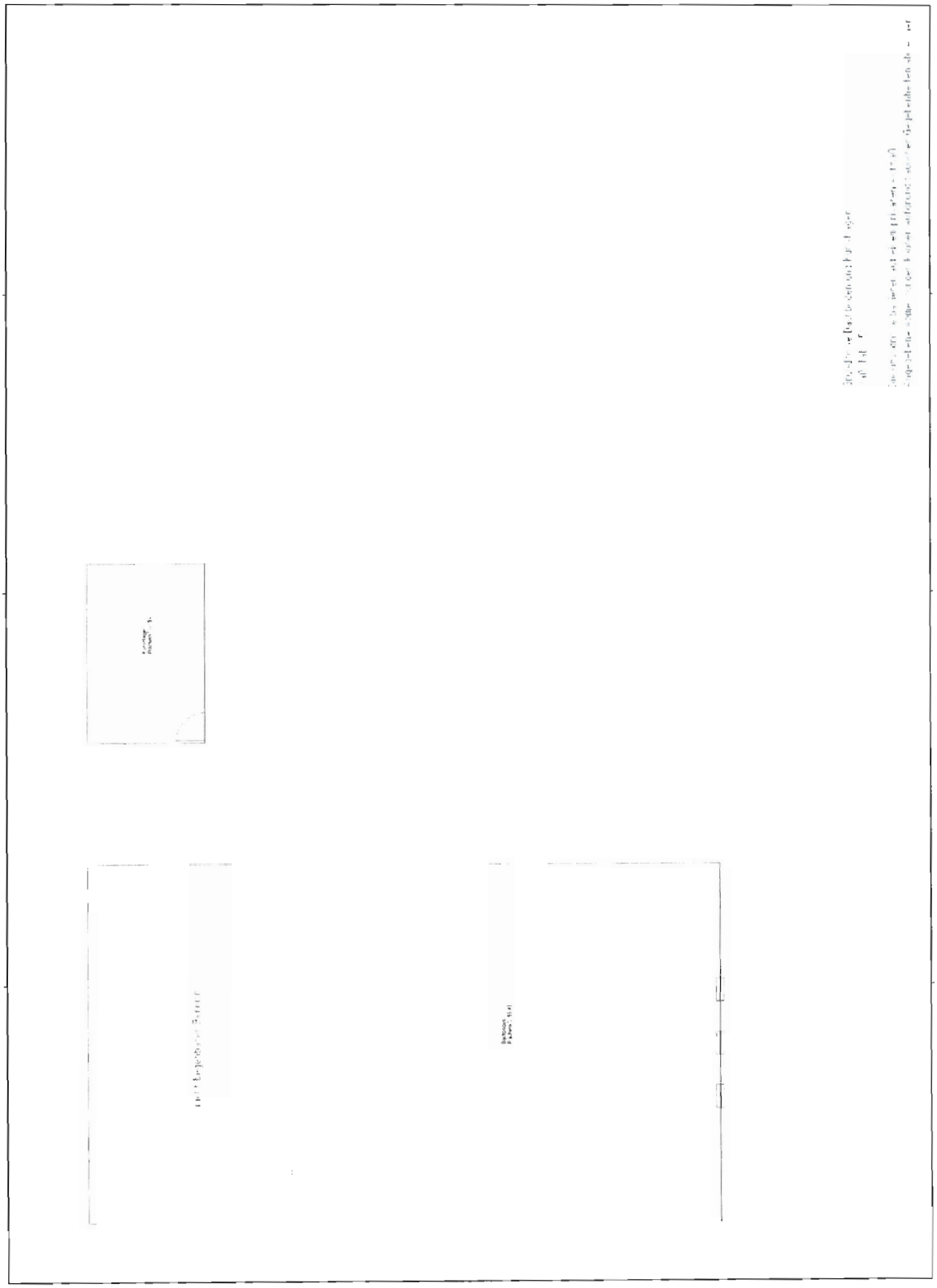
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan Einbau Ölheizung, Grundrisseinteilung vor Ort deutlich abweichend)



Grundrisse und Flächenangaben der einzelnen Räume im Erdgeschoss (Grundlage: privates Aufmaß, von Antragstellerin übergeben)



Grundrisse und Flächenangaben der einzelnen Räume im Obergeschoss (Grundlage: privates Aufmaß, von Antragstellerin übergeben)



Grundrisse und Flächenangaben der Flächen im Dachgeschoss und Kunstlager im Obergeschoss (Grundlage: privates Aufmaß, von Antragstellerin übergeben)