

Eingangsetelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)

12. SEP. 2023

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____



DANIELA BÖGL-BRENNINGER

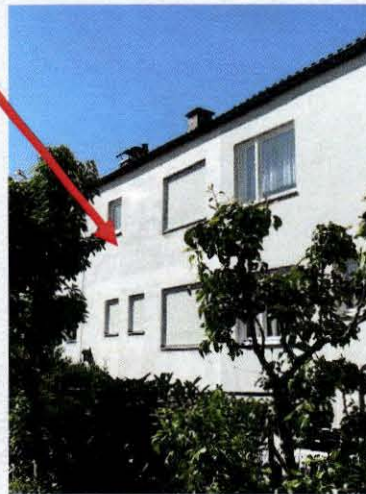
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

- 1) des mit einer Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) des mit einem Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Adresse zu 2) Max-Eyth-Straße 7, 85354 Freising



zu 1)	Verkehrswert Flurstück Nr. 1670/25:	21.000 €
zu 2)	Verkehrswert Flurstück Nr. 1670/53:	380.000 €

Bewertungsstichtag: 13. Juni 2023

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche.....	4
2.	Objektbeschreibung	11
2.1	Grundbuchbestand	11
2.2	Räumliche und örtliche Lage	12
2.3	Grundstück.....	20
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung	24
2.5	Bebauung	27
2.6	Gebäudebeschreibung	30
3.	Wertermittlung.....	42
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	42
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV.....	43
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens.....	45
3.2	Sachwertverfahren	47
3.2.1	Anmerkungen zum Bodenwert	47
3.2.2	Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen.....	52
3.2.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	60
3.2.4	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ..	64
3.2.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	65
3.2.6	Ergebnis der Sachwertermittlung.....	66
3.3	Ertragswertverfahren.....	67
3.3.1	Anmerkungen zum Bodenwert	67
3.3.2	Anmerkungen zum Gebäudeertragswert.....	68
3.4	Ergebnis der Ertragswertermittlung	71
4.	Verkehrswert.....	73
5.	Schlusswort.....	74



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont)	75
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont)	76
Anlage 3:	Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	77
Anlage 4/1:	Gebäudeschnitt – Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses	78
Anlage 4/2:	Grundriss Kellergeschoss	79
Anlage 4/3:	Grundriss Erdgeschoss	80
Anlage 4/4:	Grundriss Obergeschoss	81
Anlage 4/5:	Gebäudeschnitt und Grundriss – Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage	82
Anlage 5/1:	überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Reihenmittelhaus	83
Anlage 5/2:	Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche – Reihenmittelhaus	84
Anlage 5/3:	Berechnung der Wohnfläche – Reihenmittelhaus	85
Anlage 6/1-6/5:	Bilddokumentation	ab 86
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung	91
Anhang B:	Literaturverzeichnis	93

Dieses Gutachten besteht aus 93 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut Maximilianstraße 22 84028 Landshut <u>Aktenzeichen: 2 K 75/22</u>
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Gegenstand der Wertermittlung:	1) Das mit einer Einzelgarage in Form einer Reiheneck- garage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising. 2) Das mit einem Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebaute Grundstück in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising.
Verwendungszweck:	Feststellung des jeweiligen Verkehrswerts zu 1) und zu 2) im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Datum des Auftrags:	24. Oktober 2022
Bewertungstichtag:	13. Juni 2023 (= Tag des Ortstermins)
Qualitätstichtag:	13. Juni 2023 (= Tag des Ortstermins)
Objektbesichtigung:	13. Juni 2023
durch:	die Sachverständige
Teilnehmer:	eine der Antragsgegnerinnen des Verfahrens



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Umfang:

1) Die Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage konnte am Ortstermin lediglich von außen in Augenschein genommen werden.

Ein Zutritt wurde trotz fristgerechter Ladung zum Ortstermin nicht ermöglicht.

2) Das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses konnte am Ortstermin ebenfalls lediglich von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung wurde trotz fristgerechter Ladung zum Ortstermin nicht ermöglicht.

**Vermietung / Verpachtung
des Objektes:**

1) Die Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage steht zum Bewertungsstichtag augenscheinlich leer. Nachdem über das Bestehen von Miet- bzw. Pachtverhältnissen keine Auskünfte erteilt wurden, wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass die Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage zum Bewertungsstichtag weder genutzt noch vermietet wird.

2) Das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses ist zum Ortstermin augenscheinlich unbewohnt. Dies wird durch einen Nachbarn bestätigt. Über das Bestehen von Miet- bzw. Pachtverhältnissen wurde seitens der Verfahrensbeteiligten keine Auskünfte erteilt. Demnach wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses zum Bewertungsstichtag weder eigen genutzt noch vermietet ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde – soweit vorliegend – von den Verfahrensbeteiligten angefordert. Diesbezüglich wurde jedoch keine Antwort erteilt. Insofern wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt zu 2) kein Energieausweis angefertigt wurde.

Arbeitsunterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Freising, Amtsgericht Freising, Blatt 27193 vom 26. Juli 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising vom 19. Juli 2022 im Maßstab 1 : 1.000
- Baubeschreibung (nach §4 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung) vom 06. Juni 1984 in Kopie
- Auskunft über die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 der Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt vom 22. März 2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Aufzeichnungen während des Ortstermins



Recherchen:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising
- Stadt Freising (Bauamt)
- Stadt Freising (Stadtplanung und Umwelt)
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Bezirkskaminkehrermeister, Herr Georg Hiergeist
- Eigene Datenbank

Abschluss der Recherchen:

23. August 2023

Hinweis zum Datenschutz:

Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf weder ganz noch auszugsweise oder im Wege der Bezugnahmen ohne Zustimmung der Sachverständigen vervielfältigt noch veröffentlicht werden.

Die Obliegenheit der Sachverständigen und ihre Haftung für die korrekte Ausführung ihrer beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Bemerkung:

Bei den Berechnungen innerhalb der Tabellen können geringfügige Abweichungen auftreten, die auf Rundungsdifferenzen basieren.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anmerkung:

Wie bereits dargestellt, konnten die beiden Bewertungsobjekte zu 1) und 2) am Ortstermin nicht von innen in Augenschein genommen werden.

D. h. eine Bewertung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck und auf Basis der eingeholten Bauunterlagen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Zustand im inneren von dem angenommenen Zustand abweichen kann. Dies ist bei der persönlichen Risikoabwägung eines jeden Erwerbers zu berücksichtigen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Hinweise:

Der Boden wurde nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Bei der Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt wurden, wird auf die zu Grunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, auch Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Sofern derartige Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten angeführt werden, kann die Sachverständige für deren Richtigkeit keine Gewährleistung übernehmen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Falls bei Gebäuden oder Gebäudeteilen keine gültige Baugenehmigung vorliegt, wird zumindest von einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit der betreffenden Baulichkeiten ausgegangen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

2. Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 26. Juli 2022 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht:	Freising		
Grundbuch von:	Freising	Blatt:	27193

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
Freising	1670/25	Max-Eyth-Straße, Nähe Frühlingsstraße, Gebäude- und Freifläche	23
Freising	1670/53	Max-Eyth-Straße 7, Gebäude- und Freifläche	127

Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

lfd. Nr. 1 – lastend an den beiden Flurstücken Nrn. 1670/25 und 1670/53, Gemarkung Freising:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 75/22); eingetragen am 26.07.2022.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

zu lfd. Nr. 1:

Der in Abteilung II unter der lfd. Nrn. 1 eingetragenen Last wird aufgrund des Verwendungszwecks des Gutachtens kein Werteeinfluss beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihennittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

2.2 Räumliche und örtliche Lage

Makrolage

Die beiden zu beurteilenden Grundstücke, Flurstücke Nrn. 1670/25 und 1670/53 der Gemarkung Freising, liegen südlich des Stadtteils „Weihenstephan“, im südlichen Stadtbereich der Großen Kreisstadt Freising, die zum Landkreis Freising des Regierungsbezirks Oberbayern zählt.

Die Nachbarlandkreise des Kreises Freising sind der Landkreis München im Süden,

der Kreis Dachau im Westen, der Kreis Pfaffenhofen an der Ilm im Nordwesten und der Kreis Erding im Südosten. Der Landkreis Freising liegt im nördlichen Teil des Regierungsbezirks Oberbayern und grenzt im Nordosten an den Regierungsbezirk Niederbayern mit den beiden Landkreisen Kelheim und Landshut an.



Bewohnt wird der Landkreis Freising von rd. 184.000 Einwohnern (Stand 31.12.2022). Flächenmäßig erstreckt sich der Landkreis auf 799,83 km², die sich auf 24 Gemeinden

verteilen. Siedlungsschwerpunkte bilden Freising, Neufahrn, Moosburg an der Isar, Eching und Hallbergmoos.

Die Lage im nördlichen Umland von München und im direkten Einzugsbereich des Flughafens gewährleistet im Landkreis Freising eine anhaltende wirtschaftliche und demografische Wachstumsdynamik. Die Große Kreisstadt Freising als Universitäts- und Fachhochschulstandort sowie Sitz wissenschaftlicher und kirchlicher Institutionen hat dabei eine zentrale Bedeutung.

Der Arbeitsmarkt spiegelt mit einer im bundesweiten Vergleich sehr niedrigen Arbeitslosenquote von 2,6% (Stand 05/2023) die wirtschaftliche Dynamik des Landkreises wider. Im Vergleich dazu liegt die landesweite Arbeitslosenquote in Bayern bei 3,2% und im Bundesdurchschnitt bei 5,5%.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Die Kaufkraft der Landkreisbewohner liegt mit 112,2 Punkten (MB-Research / Stand 2023) im mittleren bis oberen oberbayerischen Bereich, ist aber bundesweit betrachtet (100 Punkte) als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Landschaftlich bietet das Gebiet durch die reizvolle Moränenlandschaft und die Badeseen in Eching, Neufahrn, Kranzberg und Freising sowie die naheliegenden Isarauen viele naturnahe Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Mikrolage

Das zu bewertende Hauptgrundstück – Max-Eyth-Straße 7 – liegt im südlichen Stadtbereich der Großen Kreisstadt Freising, südlich des bekannten Stadtteiles „Weihenstephan“ und rd. einen Kilometer südwestlich der Haupteinkaufsstraße „Untere-/Obere Hauptstraße“ und rd. 1,3 Kilometer südwestlich des Rathauses.

Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung



Freising ist Universitätsstadt und Große Kreisstadt und nach München, Ingolstadt und Rosenheim mit rd. 49.500 Einwohnern (Stand 31.12.2022) auf einer Fläche von 88,59 km² die viertgrößte Stadt im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die geschichtsträchtige Altstadt mit den vielen kulturhistorischen Bauwerken liegt an den Hügeln, westlich der beiden Flüsse Isar und Moosach. Östlich erstreckt sich das flache Erdinger Moos und südöstlich der Flughafen München, „Franz Josef Strauß“.

Die große Kreisstadt Freising liegt im nördlichen Ballungsraum der Landeshauptstadt München und ist im Regionalplan als Oberzentrum dargestellt. Sie verfügt über eine das Umland bedienende Infrastruktur mit sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Kreisstadt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihemittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Die Wirtschaftsstruktur von Freising ist von einer gesunden Mischung einzelner größerer Firmen und vieler kleiner bis mittlerer Unternehmen mit einem breit gefächerten Branchenspektrum gekennzeichnet. Durch den starken Arbeitsmarkt, die hervorragende Infrastruktur und die günstige Verkehrslage bietet Freising eine hohe Lebensqualität. Infolgedessen zählt Freising zu den gefragtesten Wohnorten in der nördlichen Region Münchens.

Mit dem Lehr- und Forschungszentrum Freising-Weihenstephan (TU München, Fachhochschule, Bayerische Landesanstalten für Landwirtschaft, Wald- und Forstwirtschaft) und seinen knapp 4.000 Studenten gilt Freising europaweit als größter Standort "grüner Wissenschaften", und bietet gleichzeitig mit seinen zahlreichen Einrichtungen Arbeitsplätze für rd. 3.000 Beschäftigte.

Freising unterhält zwei Grund-, zwei Grund- und Teilhauptschulen sowie drei Hauptschulen, eine Montessori-Grundschule, eine Realschule, drei Gymnasien, eine Wirtschaftsschule, ein Förderschulzentrum in Pulling, die Fröbelschule Freising der Lebenshilfe Freising e.V., eine staatliche Berufsschule, eine Berufsoberschule und eine Fachoberschule. Zudem gibt es in Freising drei Berufsfachschulen, eine Fachschule für Blumenkunst, eine Sprachschule, die Volkshochschule Freising, die Kreismusikschule und zahlreiche Kinderbetreuungsangebote.

Die medizinische Versorgung wird durch diverse ortsansässige Allgemein- und Fachärzte sichergestellt. Außerdem ist das Kreiskrankenhaus mit unterschiedlichen Spezialabteilungen in Freising angesiedelt.

An Freizeit- und Sportanlagen gibt es in Freising u. a. ein Hallen- und ein Freibad, ein Kunsteisstadion, zwei Jugendzentren, zwei Kinos, zwei Theater, zwei Sport-Stadien, eine Skatebahn, eine Minigolfanlage und eine DAV-Kletterhalle.

Neben den genannten Freizeit- und Sportanlagen und den umliegenden Badeseen tragen die unterschiedlichsten Vereine, die umfangreiche Stadtbibliothek und die Dombibliothek neben den vorhandenen Museen zur vielfältigen Freizeitgestaltung bei. Das Angebot wird durch eine Vielzahl an Cafés und Restaurants sowie die Angebote des Asamtheaters und des Lindenkellers abgerundet.

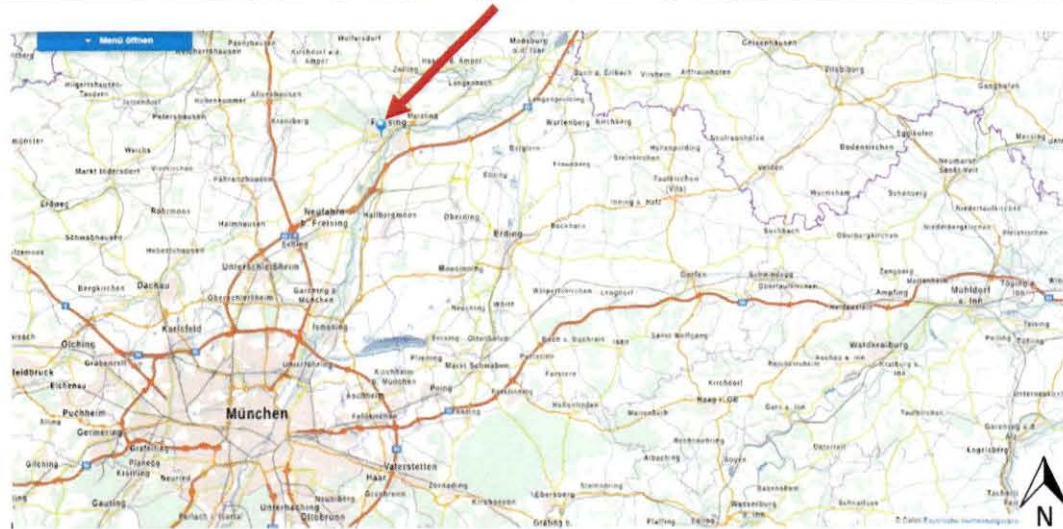


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Verkehrsanbindung (Ausgangspunkt für Entfernungsangabe – Bewertungsobjekt):



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung

Autobahnen:

Autobahn A92:

München – Deggendorf

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A92 (Anschlussstelle Freising-Mitte) befindet sich rd. drei Kilometer in südlicher Richtung.

Autobahn A9:

München – Nürnberg – Berlin

Das Autobahnkreuz „Neufahrn“ (A92/A9) liegt rd. 14 Kilometer in südwestlicher Richtung.

Autobahn A99:

Autobahnring München

Die Auffahrt auf den Autobahnring A99 erfolgt über die A9, rd. 27 Kilometer südlich, die A92, rd. 29 Kilometer südwestlich bzw. die B301/B388 und 471, rd. 26 Kilometer südlich.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Bundesstraßen:

B 301:

Abensberg – Mainburg – Freising / Freising
– Fischerhäuser

Die Bundesstraße B 301 verläuft in zwei Teilstücken von Abensberg nach Fischerhäuser bei Ismaning und endet dort an der Bundesstraße B 388.

Die Auffahrt auf die B 301 erfolgt entweder rd. vier Kilometer nordwestlich im Bereich der Landshuter Straße bzw. rd. 3,5 Kilometer südlich im Bereich der Ismaninger Straße.

B 13:

Würzburg – Ingolstadt – München –
Sylvensteinsee

(Auffahrt bei Bergfeld/Fahrenzhausen –
rd. 15 Kilometer Entfernung südwestlich)

B 388:

Ismaning – Erding – Passau – Wegscheid

(Auffahrt bei der Ortschaft Fischerhäuser –
rd. 18 Kilometer Entfernung)

B 471:

Inning am Ammersee – Fürstenfeldbruck –
Garching – Putzbrunn – Taufkirchen

(Auffahrt bei der Ortschaft Fischerhäuser –
rd. 20 Kilometer Entfernung)

Busverkehr:

(Darstellung der Start- und Zielpunkte)

Anbindung an die MVV Linie (Haltestelle
Schlüterstraße bzw. Frühlingsstraße):

635 Freising (S-Bahn) – Flughafen,
Terminalstraße Mitte



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

633 Freising, Gutenbergstraße – Freising (S-Bahn) – Marzling

Bahn-Anschluss:

Haltestelle Freising

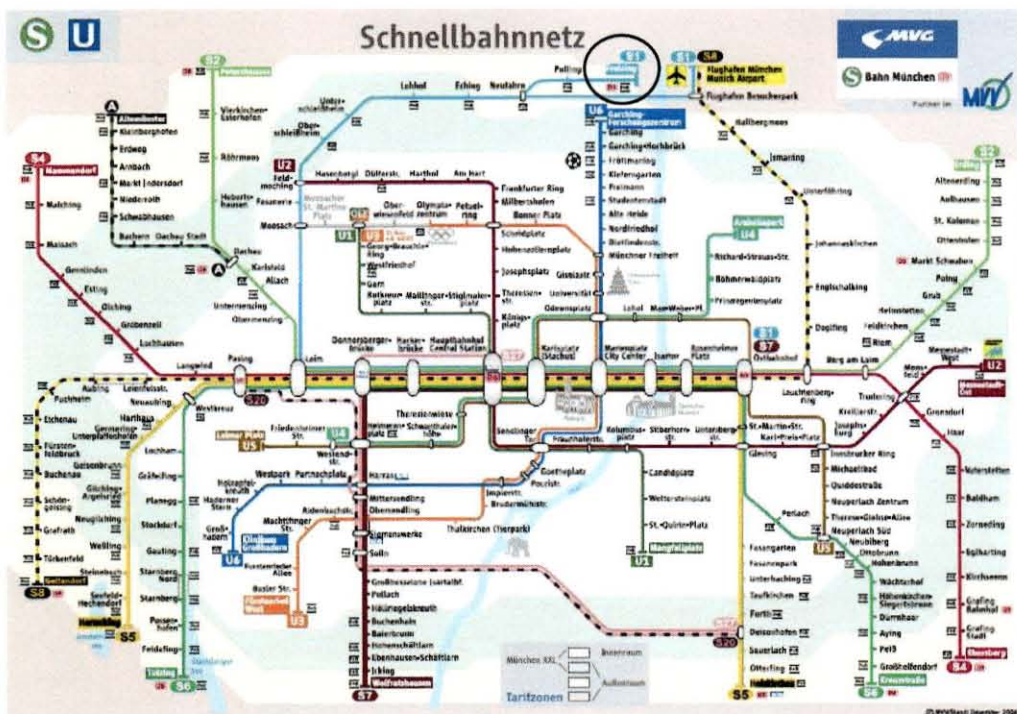
In Freising erfolgt der Anschluss an das Streckennetz der SüdostBayernBahn (Strecke München – Freising – Landshut). Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof München beträgt knapp 30 Minuten.

S-Bahn-Anschluss:

München – Freising

In Freising ist die Anbindung an die S-Bahnlinie S 1 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) vorhanden. Die Fahrtzeit bis München-Hauptbahnhof beträgt etwa 43 Minuten.

Einen Überblick über das Schnellbahnnetz des Münchener Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) gibt die nachfolgende Grafik:



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihemittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Luftverkehr:

Flughafen München
(ca. 12 Kilometer)



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

2.3 Grundstück

Die beiden zu beurteilenden Grundstücke der Gemarkung Freising, Flurstücke Nrn. 1670/25 und 1670/53 liegen im südlichen Stadtbereich der Großen Kreisstadt Freising, rd. einen Kilometer südwestlich der Haupteinkaufsstraße „Obere-/Untere Hauptstraße“.

Bei der „Max-Eyth-Straße“ handelt es sich um eine Siedlungsstraße, die von der Angerstraße nach Südwesten abzweigt und nach einem Verlauf von knapp achtzig Meter eine etwa 90° Kurve Richtung Nordwesten einschlägt, um nach einem weiteren Verlauf von knapp 80 Meter in die von Südwesten nach Nordosten verlaufende Frühlingsstraße zu münden.

Entgegen der Reihenfolge der Nummerierung wird im Rahmen der weiteren Gutachtererstellung das Hauptgrundstück zu 2) als erstes und erst dann das Garagengrundstück zu 1) dargestellt.

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising)

Bei der „Max-Eyth-Straße“, die als Erschließungsstraße für das mit einem Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebaute Grundstück dient, handelt es sich um eine unterdurchschnittlich frequentierte Erschließungsstraße, die mit Schwarzdecke befestigt ist. Die „Max-Eyth-Straße“ ist ohne Fahrbahnmarkierung ausgebildet. Der Fahrbahnseite im Bereich des Bewertungsgrundstücks, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising ist ein Gehweg vorgelagert.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising grenzt mit einer Straßenfrontlänge von rd. sechs Metern an die Max-Eyth-Straße an. Bei einer durchschnittlichen Tiefe von rd. 20 Metern beläuft sich die Grundstücksgröße des Grundstücks mit rechteckigem Zuschnitt auf rd. 127 Quadratmeter.

Im Nordwesten und Südosten der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising grenzen Grundstücke mit vergleichbarem Zuschnitt an.

Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bewertungsfläche wird durch Wohnanlagen mit Geschosswohnungen geprägt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

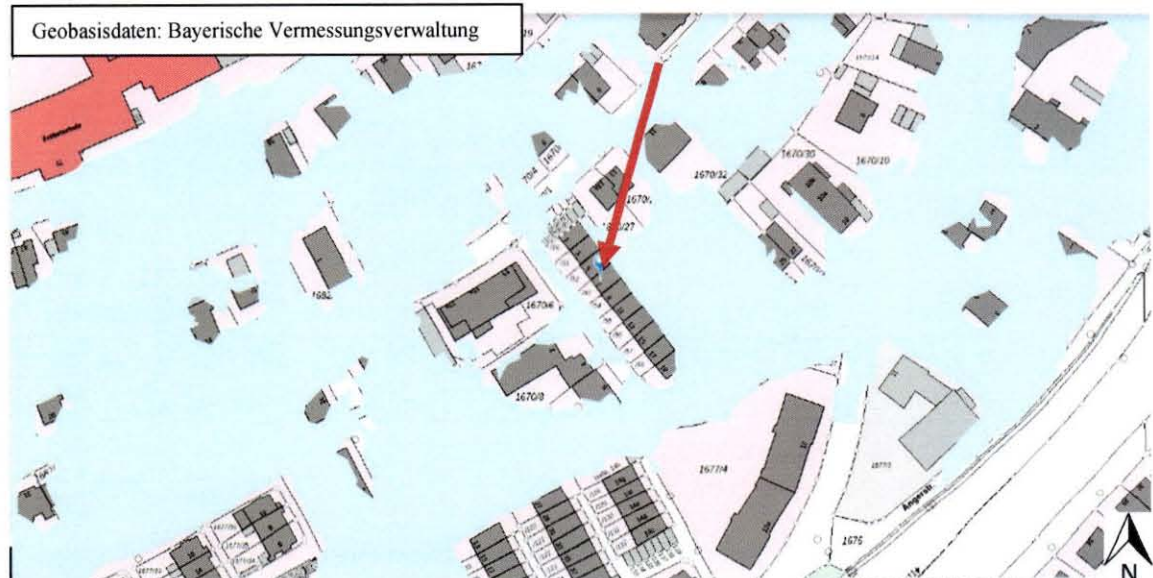
Der Untergrund des Grundstücks, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising erscheint im Rahmen der Außenbesichtigung als normal tragfähig. Durch einen benachbarten Anwohner wurde jedoch erwähnt, dass die Reihenanlage bei Starkregenfällen zeitweise mit eintretendem Wasser im Bereich des Kellergeschosses konfrontiert wird.

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising ist zum Bewertungsstichtag im BayernAtlasPlus in der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ nicht dargestellt.

Zudem liegt die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising entsprechend der Darstellung im BayernViewerPlus ebenfalls nicht in einem wasser-sensiblen Bereich bzw. einem festgesetztem Hochwassergebiet.

Allerdings zeigt die Karte „Hochwassergefahrenflächen HQextrem“, dass die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising im nordöstlichen Grundstücksbereich mit einem kleinen Teil der Bebauung und der Vorgartenfläche im Südwesten in dieser „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ liegt.

Zur verbesserten Visualisierung wird nachfolgend eine Grafik mit der dargestellten „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ und Markierung der Bewertungsfläche abgebildet.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanalanschluss, Zuwegung). Das Garagengrundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising wird durch die Frühlingstraße erschlossen.

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage (Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising)

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising wird durch die in Nordost-/Südwest-Richtung verlaufende „Frühlingstraße“ erschlossen. Bei der „Frühlingsstraße“ handelt es sich um eine durchschnittlich frequentierte Siedlungsstraße, die im Nordwesten an die Max-Eyth-Straße angrenzt. Die „Frühlingsstraße“ ist analog der „Max-Eyth-Straße“ mit Schwarzdecke befestigt und als zweispurige Siedlungsstraße – ohne Fahrbahnmarkierung – ausgebaut. Entlang beider Fahrbahnseiten der Frühlingstraße sind Gehwege angelegt. Eine Straßenbeleuchtung ist sowohl im Bereich der „Max-Eyth-Straße“, als auch der „Frühlingsstraße“ vorhanden.

Das mit einer Reiheneckgarage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising verfügt über einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit abgerundeter Grundstücksecke im Bereich der Straßeneinmündung der Max-Eyth-Straße in die Frühlingstraße.

Bei einer Straßenfrontlänge von knapp 2,50 Meter entlang der Frühlingstraße, die im Südosten auf rd. drei Meter zunimmt und einer Grundstückstiefe von rd. acht Metern beläuft sich die Grundstücksgröße auf 23 Quadratmeter. Im Nordosten der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising grenzen sechs Grundstücke mit vergleichbarem Zuschnitt an, die ebenfalls mit Reihengaragen bebaut sind. Im Nordwesten wird die Bewertungsfläche durch die Frühlingstraße, im Südwesten durch die Max-Eyth-Straße und im Südosten durch ein Grundstück, das mit einem Reiheneckhaus der Reihenhausbauung Max-Eyth-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19 bebaut ist, begrenzt.

Der Untergrund des Grundstücks, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising erscheint im Rahmen der Außenbesichtigung ebenfalls normal tragfähig.

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising ist zum Bewertungsstichtag im BayernAtlasPlus in der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände nicht dargestellt.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihemittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Ebenfalls liegt die Bewertungsfläche, Flurstück Nr 1670/25 der Gemarkung Freising entsprechend der Darstellung im BayernViewerPlus nicht in einem wassersensiblen Bereich bzw. einem festgesetztem Hochwassergebiet.

Jedoch liegt das Garagengrundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising vollflächig innerhalb der „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“. In diesem Zusammenhang wird auf die auf Seite 20 dargestellte Grafik verwiesen.

Die Topographie der beiden Grundstücke, Flurstücke Nrn. 1670/53 und 1670/25 der Gemarkung Freising ist annähernd eben.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten im südlichen Bereich.

Wenngleich sich die Lage in dem Gebiet der Hochwassergefahrenfläche HQextrem bei Extremwetterlagen beeinträchtigend auswirken kann, wird die Wohnlage des Grundstücks, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising aufgrund der insgesamt ruhigen Lage und dennoch fußläufigen Entfernung zur Innenstadt und der Erreichbarkeit von zahlreichen Geschäften zur Deckung des täglichen und darüberhinausgehenden Bedarfs und Dienstleistungen als gut beurteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

2.4 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7:

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising liegt im Innenbereich der Großen Kreisstadt Freising und ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Freising (Amt für Stadtplanung und Umwelt) vom 22. März 2023 im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im bebauten Bereich als „W – Wohnbaufläche“ und im Bereich des Vorgartens als „Grünfläche“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan ist entsprechend der Auskunft der Stadt Freising nicht vorhanden.

Die baurechtliche Beurteilung ist demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.

Ein Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird nachfolgend dargestellt:



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (1) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“¹.

Die zum Bewertungsstichtag auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising vorhandene Bebauung besteht aus einem Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses mit einem Erd- und einem Obergeschoss als Vollgeschoss. Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss aufgrund des fehlenden Kniestocks und der geringen Dachneigung nicht ausgebaut ist.

Bei einer Breite des Reihenmittelhauses von rd. 6,27 Meter und einer Länge von rd. neun Meter ergibt sich eine wertrelevante Geschossfläche von rd. 113 Quadratmeter.

Bei einer Grundstücksfläche von 127 Quadratmeter ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,89.

Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erscheint zum Bewertungsstichtag nicht möglich.

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche ist als Anlage 5/2 des Gutachtens beigelegt.

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising:

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising liegt ebenfalls im Innenbereich der Großen Kreisstadt Freising und ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Freising (Amt für Stadtplanung und Umwelt) vom 22. März 2023 im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan ist entsprechend der Auskunft der Stadt Freising nicht vorhanden.

¹ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Die baurechtliche Beurteilung des Garagengrundstücks, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising ist ebenso wie das mit dem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

2.5 **Bebauung**



Ansicht Südwestseite



Ansicht Nordostseite

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising)

Das zu bewertende Grundstück in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 ist nach einem Abstand von knapp sieben Metern zur Max-Eyth-Straße mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebaut.

Das Wohnhaus wurde entsprechend der Planunterlagen in den Jahren 1959/1960 in Massivbauweise errichtet. Der Baukörper ist demnach vollständig unterkellert und mit einer Satteldachkonstruktion bedeckt. Der Dachfirst verläuft in Nordwest-Südost-Richtung. Für das Dachgeschoss wird aufgrund des fehlenden Kniestocks und der geringen Dachneigung mit Blick auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung davon ausgegangen, dass dieses nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Die Grundrisskonzeption des augenscheinlich seit längerer Zeit leerstehenden Einfamilienhauses sieht im Erdgeschoss Wohnräume sowie ein Gäste-WC und im Obergeschoss Schlafräume inklusive eines Bades vor.

Für das Erd- und das Obergeschoss bestehen entsprechend der eingeholten Planunterlagen zwei Grundrissvarianten. Welche der jeweiligen Grundrissvarianten in dem zu beurteilenden Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses gewählt wurde, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Das Reihenmittelhaus verfügt über eine bebaute Fläche von rd. 56 Quadratmeter und eine Wohnfläche von rd. 91 Quadratmetern.

Die Gebäudebeschreibung im Detail findet sich unter Punkt 2.6 des Gutachtens.

Das zu bewertende Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses wird im Westen und Osten durch Reihenhäuser begrenzt, die von außen optisch baugleich errichtet wurden. Die im Südosten angrenzende Reihenhausbauung weist nach Südwesten einen Fassadenvorsprung von rd. einem Meter auf, der sich im Norden durch einen Fassadenrücksprung ausgleicht.



Der Zugangsweg zum Einfamilienhaus wird vom Vorgarten durch eine Thujenhecke abgetrennt. Der Terrasse ist ein Wacholder vorgelagert, der einen Großteil der Terrasse verdeckt.



Der ursprünglich mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Gartenbereich ist zum Bewertungsstichtag stark verwildert und ist kaum betretbar.

Die Grundstücksgrenzen sind im Bereich der Vorgartenfläche im Nordosten und Südwesten mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Zur Straßenseite hin, d. h. im Südwesten ist ein Holzlattenzaun auf einem Betonsockel errichtet. Ein Teil der Holzlatten hat sich aufgrund des intensiven Baum- und Strauchbewuchses gelöst.



Entsprechend der Außenbesichtigung vermittelt sowohl die Bebauung als auch der Gartenbereich einen vernachlässigten Eindruck.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihemittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising)

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising mit einer Grundstücksgröße von rd. 23 Quadratmeter ist in dreiseitiger Grenzbebauung mit einer Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage bebaut.

Die bebaute Fläche der Reiheneckgarage wird aufgrund der nicht bemaßten Planunterlagen auf 16 Quadratmeter geschätzt.

Bei der Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage handelt es sich um eine in Massivbauweise errichtete Garage, die mit ihrer Nordostseite an die Garagenreihe, bestehend aus insgesamt sieben Garagen anschließt.

Die Zufahrt zur Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage wird durch ein manuell bedienbares, zweiflügeliges Holztor gewährleistet.

Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass innerhalb der Einzelgarage weder Licht- noch Stromauslässe vorhanden sind.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

2.6 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung vom 13. Juni 2023 sowie die im Zuge der Gutachtenerstellung eingeholten Planunterlagen.

Das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Beschreibung des Einfamilienhauses in Form eines Reihenmittelhauses erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gebäudeflächen wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird die weitgehend maßgetreue Ausführung unterstellt. Ein Aufmaß durch die Verfasserin erfolgte auftragsgemäß nicht.

Nachfolgend wird das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses beschrieben. Auf eine detaillierte Beschreibung der Einzelgarage wird aufgrund der untergeordneten Bauteileigenschaft und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung verzichtet.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses:

Gebäudeart: Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittel-
hauses



beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Ein-
familienhauses in Form eines Reihenmittelhau-
ses

Baujahr: rd. 1959/1960 – wird entsprechend der
Planunterlagen unterstellt

Brutto-Grundfläche: rd. 226 m²
(Bereich a+b in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

Wohnfläche.....: rd. 91 m² Erd- und Obergeschoss
(in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

Nutzfläche geschätzt: rd. 50 m² Kellergeschoss

Keller.....: vollständige Unterkellerung

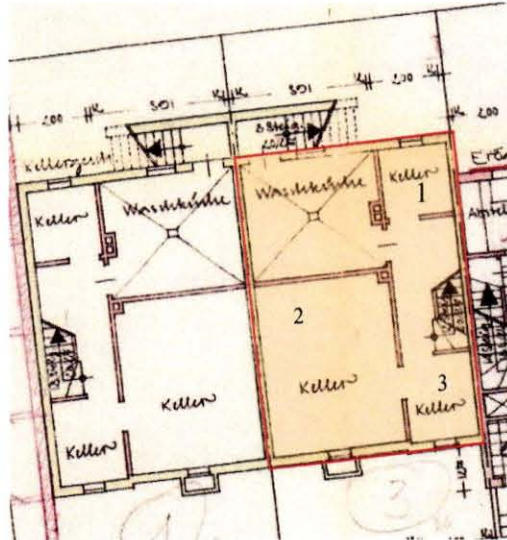


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

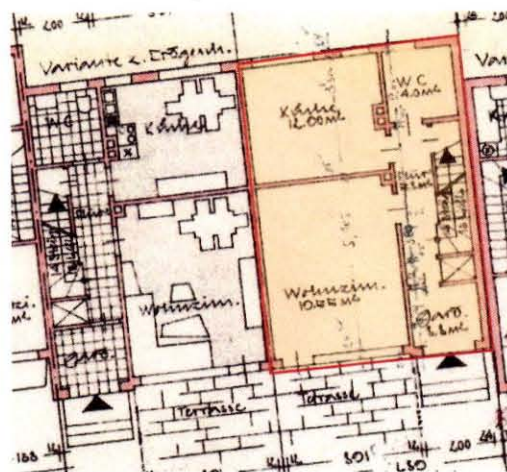
Grundriss / Raumaufteilung : Zweckmäßige Raumaufteilung – ohne architektonische Besonderheiten.



Grundriss Kellergeschoss

Kellergeschoss:

Flur, Keller 1, Waschküche, Keller 2, Keller 3



Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss:

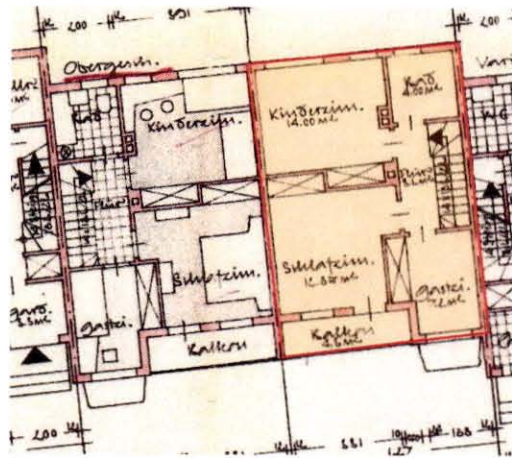
Garderobe, Flur, WC, Küche, Wohnraum bzw. Grundstücksvariante I mit Abstellraum



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihemittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising



Grundriss Obergeschoss

Obergeschoss:

Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gastzimmer, Balkon bzw. Grundstücksvariante II mit veränderter Grundrisskonzeption im Kinder- und Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Speicherfläche

Anzahl der Vollgeschosse : Erd- und Obergeschoss (E+I)

Dach..... : Satteldach in Holzbalkenkonstruktion mit Flachdachpfannendeckung



beispielhafte Ansicht des Daches des benachbarten Reiheneckhauses – Max-Eyth-Straße 1

Fassade..... : verputzt und gestrichen

Außenwände..... : massiv – Außenwände mit einer Stärke von rd. 0,24 cm (lt. Planunterlagen)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Innenwände : massiv (Ziegel) – lt. Planunterlagen

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbe-
sichtigung wird im Rahmen der Bewertung
angenommen, dass die Innenwände verputzt
und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen
sind.

Decken : massiv (Stahlbeton) – lt. Planunterlagen

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbe-
sichtigung wird im Rahmen der Bewertung
angenommen, dass die Decken verputzt und
gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen sind.

Eingangstüre..... : Holztüre in Holzrahmen mit feststehendem
Seitenelement aus Holz mit Glasausschnitt



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre an der
Südwestseite

Innentüren : Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbe-
sichtigung wird im Rahmen der Bewertung
unterstellt, dass einfache Innentüren (z. B.
Furnierholztüren in Metallrahmen) vorhan-
den sind.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Fenster.....: Kellergeschoss:



beispielhafte Ansicht eines Kellerfensters zur Südwestseite

Holzfenster mit Einfachverglasung werden im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung angenommen;



beispielhafte Ansicht des Fensters im Badezimmer des Obergeschosses

Erd- und Obergeschoss:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung – werden im Rahmen der Außenbesichtigung unterstellt (aufgrund der geschlossenen Rollläden konnte nur das Fenster im Badezimmer des Obergeschosses besichtigt werden;

zusätzlich Kunststoff-Rollläden mit Ausnahme des Fensters im Bad des Obergeschosses

Die Fenster wurden vermutlich in den 1990er Jahren erneuert.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Treppen.....: Mit Blick auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung wird im Rahmen der Bewertung angenommen, dass in dem zu beurteilenden Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses Massivtreppen mit einfachem Belag (z. B. Stein bzw. PVC-Belag) vorhanden sind. Zwischen Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss ist vermutlich eine Einschubtreppe verbaut.

Bodenbeläge.....: Kellergeschoss:
Angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass im Kellergeschoss entweder kein Bodenbelag (Rohboden) bzw. einfacher Bodenbelag (z. B. PVC) verlegt ist.

Erd-/Obergeschoss:
Angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass im Erd- und Obergeschoss einfacher Bodenbelag (z. B. einfache Fliesen, PVC bzw. Teppichboden) verlegt ist.

Dachgeschoss:
Angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass im vermutlich nicht ausgebauten Dachgeschoss kein Bodenbelag vorhanden ist (Rohboden).



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Heizung** : Öl-Zentralheizung – nach telefonischer Auskunft des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters, Herrn Georg Hiergeist vom 23. August 2023
Wärmeabgabe angabegemäß über Radiatoren
- Warmwasserversorgung**..... : Warmwasserversorgung über Öl-Zentralheizung – nach telefonischer Auskunft des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters, Herrn Georg Hiergeist vom 23. August 2023
- Sanitärausstattung**..... : Erdgeschoss
WC mit Toilette und Aufputz-Spülkasten – wandhoch gefliest wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt;
Obergeschoss:
Bad mit Einzelwaschbecken, Dusche und Toilette mit Aufputz-Spülkasten – wandhoch gefliest wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt;
- Elektroausstattung**..... : Installation unter Putz mit ausreichend Lichtauslässen und Steckdosen je Raum wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt;



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Besonderheiten



beispielhafte Ansicht der Eingangsüberdachung auf der Südwestseite

- Eingangsüberdachung betoniert mit Kupferverblechung



beispielhafte Ansicht des Sichtschutzelements zum benachbarten Reihenhaus im Nordwesten

- Eingangstreppe mit sechs Betontrittstufen
- Balkon zur Südwestseite mit Betonkragplatte und Balkonbrüstung aus Faserzementplatten
- Sichtschutz (Betonelement o. ä. mit Glasausfachung) zum benachbarten Reihenhaus im Nordwesten

Zubehör.....

- Markise zur Südwestseite
Der Markise wird aufgrund des Alters und des Zustandes kein Wertansatz beigemessen.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Gesamtausstattung.....: Das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses wurde in massiver Bauweise errichtet. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass der äußere Eindruck auf die Innenausstattung übertragbar ist. Aufgrund des vernachlässigten Zustands im Außenbereich mit den seit geraumer Zeit unterlassenen Instandhaltungen wird im Rahmen der Bewertung von einem ebenfalls einfachen Ausstattungsstandard im Innenbereich sowie aufgestauten Instandhaltungen ausgegangen.

Bauschäden und Instandhaltungsrückstand

- starke Unebenheiten am Plattenbelag der Südwest-Terrasse



beispielhafte Ansicht der Südwest-Terrasse mit starken Unebenheiten



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising



beispielhafte Ansicht der erneuerungsbedürftigen Regenrinne/Stehtinne (Südwestseite), der Farbabblätterungen im Bereich der Balkonbrüstung sowie der erneuerungsbedürftigen Markise

- Regenrinne und Stehrinne erneuerungsbedürftig
- Farbabblätterung im Bereich der Balkonbrüstung
- Markise erneuerungsbedürftig



beispielhafte Ansicht der Farb- und Putzabplatzungen an der Unterseite der Eingangsüberdachung

- Farb- und Putzabblätterung an der Unterseite der Eingangsüberdachung



beispielhafte Ansicht der Beschädigung an der Außenseite der Treppenstufe

- Beschädigung an der Außenseite einer Treppenstufe (Abbruch)



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-



beispielhafte Ansicht der Farbabblätterungen im Bereich der Eingangstüre

- Farbabblätterungen im Bereich des Eingangstüre



beispielhafte Ansicht an der Nordostseite der Fassade im Bereich des Obergeschosses

- Mauerwerksriss an der Nordostseite der Fassade im Bereich des Erd- und des Obergeschosses

- Wasserschaden in 01/2022 – über den Ort und den Umfang konnte jedoch nichts in Erfahrung gebracht werden; ebenfalls ist über die Beseitigung des Wasserschadens nichts bekannt;

Verbale Beurteilung:

Das bestehende Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses entspricht hinsichtlich der Gebäudegröße und der Grundrissgestaltung den heutigen Wohnanforderungen und spricht sowohl von der in den Planunterlagen aufgezeigten Raumaufteilung als auch der Gebäudekonzeption eine breite Bandbreite an Nutzern an. Der energetische Zustand entspricht den Anforderungen der Bauzeit jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zugleich lassen der vernachlässigte Zustand im Außenbereich auf einen ebenfalls vernachlässigten Zustand im Innenbereich schließen, so dass im Rahmen der Bewertung angenommen wird, dass eine Grundsanierung des Reihenmittelhauses erforderlich sein dürfte.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes zu bestimmen (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall).

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe der Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.1.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, wie z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Im Übrigen wird auch der Bodenwert nach Möglichkeit im Vergleichswertverfahren ermittelt.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge / Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Vorbemerkungen zu den §§ 35 bis 39 ImmoWertV kommt dieses Verfahren zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend wird der Verkehrswert für

- 1) das mit einer Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising und
- 2) das mit einem Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebaute Grundstück in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising)

zum Bewertungsstichtag 13. Juni 2023 ermittelt.

Bei der Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i.d.R. zur Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum.

Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen.

Die Bewertung des mit einem zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebauten Grundstücks in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 und des mit zu 1) einer Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising erfolgt daher in erster Linie nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Dennoch wird zur Verifizierung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) herangezogen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Dieses Vorgehen hat noch weitere Gründe, die wie folgt dargestellt werden:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung notwendigen Daten zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisunterstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zu den Herstellungskosten auch, welche dauerhafte Rendite er bei der Realisierung eines entsprechenden Vorhabens erzielen würde.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher auf Basis des Sachwertverfahrens und wird durch das Ertragswertverfahren gestützt.

Auf die Darstellung des Vergleichswertverfahrens wird aufgrund einer nur geringen Anzahl von Vergleichspreisen verzichtet. Diese genügen nicht für eine mathematisch-statistische Ableitung, dienen jedoch zur Untermauerung des Verkehrswerts.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebs-einrichtungen). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

3.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Innenbereich der Stadt Freising. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan setzt im Bebauungsbereich der Bewertungsfläche „Wohnbaufläche (W) und im Vorgartenbereich „öffentliche Grünfläche“ fest.

Eine Bebauung ist demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 (4) ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**²“.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenwert verwendet werden.

² § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch Markübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte werden regelmäßig im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising für die Gemarkung Freising ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in der vergleichbaren Richtwertzone (00006170) einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.550 €/m² im Zusammenhang mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,7 ermittelt.

Die Bewertungsfläche weist innerhalb des Richtwertgebietes durchschnittliche Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt, der Topographie, der Lage, etc. auf, so dass hier keine Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

Zwischen der Notierung des Bodenrichtwerts zum 01. Januar 2022 und dem Bewertungsstichtag 13. Juni 2023 war nach einer ersten Seitwärtsbewegung zum Bewertungsstichtag ein Rückgang der Baulandpreise zu verzeichnen.

Dieser Preisrückgang und die teilweise Situierung im Bereich der „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ werden mit einem Abschlag von rd. 10% in Ansatz gebracht.

Abweichend vom Richtwertgrundstück wird das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 1670/53 der Gemarkung Freising anstatt der zugeordneten WGFZ von 0,70 tatsächlich mit einer WGFZ (= wertrelevante Geschossflächenzahl) von 0,89 genutzt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Dieses abweichende Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der den Bodenrichtwerten beigefügten Erläuterungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising wie folgt berücksichtigt: *„Die den Bodenrichtwerten als Maß der Nutzung zugeordnete wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird in Anlehnung an § 16 Abs. 4 ImmoWertV ermittelt und unterscheidet sich von der nach § 20 Abs. 2 – 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermittelten Geschossflächenzahl (GFZ).*

Individuelle WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung wurden vom Gutachterausschuss Freising bisher nicht ermittelt. Zur Umrechnung von Werten bei im Einzelfall abweichendem Maß der Nutzung empfehlen wir bis auf Weiteres die Verwendung der Umrechnungskoeffizienten der vormaligen Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006 (gültig bis 2014), deren Anwendbarkeit sich weiterhin als am besten geeignet bestätigt hat.

Hierbei ist zu beachten, dass Grundstücke in Bereichen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, vor allem bei großen WGFZ-Unterschieden, am Markt verschieden bewertet werden und daher neben der rechnerischen Anpassung auch eine individuelle, sachverständige Würdigung erfolgen sollte. Dies gilt insbesondere auch für eher ländlich strukturierte Gebiete, in denen der WGFZ häufig nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt.“



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Bei Heranziehung der Umrechnungstabelle, die der WertR 2006 als Anlage 11 beigelegt ist, ergibt sich folgender Umrechnungskoeffizient:

		GFZ des Wertermittlungsobjekts													
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,95	
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,77	
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,53	
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,44	
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,36	
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,29	
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,23	
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,17	
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	

Demnach wird bei der vorhandenen WGFZ von 0,89 ein Umrechnungskoeffizient von gerundet 1,10 übernommen.

Der Abschlag von rd. 10%, der sich aufgrund des Preisrückgangs der Bodenpreise und der teilweisen Situierung der Bewertungsfläche innerhalb der „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ ergibt und der Zuschlag aufgrund der intensiveren baulichen Nutzung der Bewertungsfläche im Vergleich zum Richtwertgrundstück, heben sich auf, so dass der für das Richtwertgebiet ermittelte Bodenrichtwert in unveränderter Höhe, d. h. 1.550 €/m² in die Bewertung übernommen wird.

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage (Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising):

Das Garagengrundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising liegt ebenfalls in dem bereits dargestellten Richtwertgebiet.

Das Grundstück eignet sich aufgrund der Größe und dem Zuschnitt nicht als Wohnbaufläche, auch wenn die Garage der Wohnnutzung dient.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Die Bewertungsfläche wird entlang der Nordwestseite durch die Frühlingsstraße erschlossen. Ein Strom- bzw. Wasseranschluss ist am Grundstück, Flurstück Nr. 1670/23 der Gemarkung Freising jedoch nicht vorhanden.

In Anbetracht folgender Aspekte, die z. B. sind

- keine Baufläche für Wohnbauland
- eingeschränkte bauliche Nutzung
- geringe Grundstücksgröße
- eingeschränkte Erschließung

wird im Rahmen der Bewertung ein reduzierter Bodenwertansatz von geschätzt 50% des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen als sachgerecht und angemessen erachtet.

In Anbetracht dessen wird für das Garagengrundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising ein Bodenwertansatz in Höhe von $1.550 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 775 \text{ €/m}^2$ in Ansatz gebracht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising



3.2.2 Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen

Rein aus Darstellungsgründen erfolgt zunächst unter Punkt 2) die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen des Einfamilienhauses in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 und erst im Anschluss die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen der auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising errichteten Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage

② Wert der baulichen Anlagen des Einfamilienhauses in Form eines Reihenmittelhauses:

Das freistehende Einfamilienhaus ist von der Gebäudekonzeption am nächsten vergleichbar mit dem Typ 3.12 (Reihenmittelhäuser – Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut).

Die für die Gebäudeart unterschiedlichen Kostenkennwerte für den genannten Gebäudetyp werden nachfolgend dargestellt:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe														
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035		
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965		

Die Einordnung des Reihenmittelhauses in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards der Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Zu den Normalherstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind mit einem pauschalen Ansatz von 17% bei Ein- und Zweifamilienhäusern neben der gesetzlichen Mehrwertsteuer in den veröffentlichten Herstellungskosten bereits enthalten.

Der unterschiedliche Gebäudestandard entsprechend den Normalherstellungskosten 2010, wird nachfolgend dargestellt. Die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmenden Ausstattungsmerkmale werden optisch hervorgehoben, so dass die unterschiedliche Gewichtung der Standardstufen nachvollziehbar wird.

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. Zäblerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Im Bewertungsfall ergibt sich nachfolgende Gewichtung im Sinne der ImmoWertV 2021:

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%	1,0				
Dach	15%		1,0			
Fenster und Außentüren	11%	0,2	0,8			
Innenwände und -türen	11%		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			1,0		
Fußböden	5%		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9%		0,8	0,2		
Heizung	9%		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6%		1,0			
insgesamt	100%	25,2%	59,5%	15,3%		

Bei Betrachtung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert, der nach sachverständiger Einschätzung für das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in Ansatz gebracht wird.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Bauteil	Wägungsanteil x Normalherstellungskosten d. Standardstufe	
Außenwände	$1,0 \times 23\% \times 505 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	116,15 €/m ² BGF
Dach	$1,0 \times 15\% \times 560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	84,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	$0,2 \times 11\% \times 505 \text{ €/m}^2 + 0,8 \times 11\% \times 560 \text{ €/m}^2$	60,39 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1,0 \times 11\% \times 560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	61,60 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11\% \times 640 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	70,40 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 5\% \times 640 \text{ €/m}^2 =$	30,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,8 \times 9\% \times 560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,2 \times 9\% \times 640 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	51,84 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9\% \times 560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50,40 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 6\% \times 560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	33,60 €/m ² BGF
insgesamt		558,38 €/m² BGF

① Wert der baulichen Anlagen der Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage:

Bei der Bauwertermittlung für das Garagengebäude werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Herstellungskosten für das Garagengebäude werden in Anlehnung an die ImmoWertV den Normalherstellungskosten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen. Dabei handelt es sich um die Normalherstellungskosten 2010.

Zu den Normalherstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind mit einem pauschalen Ansatz von 12% bei Einzelgaragen und Mehrfachgaragen neben der gesetzlichen Mehrwertsteuer in den veröffentlichten Herstellungskosten bereits enthalten.

Das Garagengebäude ist von der Gebäudekonzeption mit dem Gebäudetyp 14.1 vergleichbar.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Die für die Gebäudeart unterschiedlichen Kostenkennwerte für den genannten Gebäudetyp werden nachfolgend dargestellt:

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertigaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Für Garagen in Massivbauweise ist entsprechend der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten die Standardstufe 4 zu wählen.

Daher wird in Abwägung der Herstellung der Einzelgarage in Form einer Reihengarage in Massivbauweise einerseits und der Reihenbebauung auf der anderen Seite ein sachverständiger Ansatz von 450 €/m² BGF in Ansatz gebracht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

zu ① / ②) Wert der baulichen Anlagen des Einfamilienhauses in Form eines Reihenmittelhauses und der Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die "übliche" Gesamtnutzungsdauer definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses wird bei einem Herstelljahr 1959/1960 eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt (Anlage 1 ImmoWertV).

Bei dem vorhandenen Baujahr 1959/1960 und der entsprechend der ImmoWertV modellhaft anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für das zu beurteilende Reihenmittelhaus eine rechnerische Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Die nachträglich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen

- angenommener Einbau von Kunststofffenstern im Erd- und Obergeschoss, vermutlich in den 1990er Jahren
 - Einbau einer Öl-Zentralheizung (nach Angabe des Bezirkskaminkehrermeisters)
- führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Diese Verlängerung der Restnutzungsdauer wird nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ (Anlage 2 ImmoWertV) bemessen.

Für die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen werden entsprechend der Tabelle auf der nächsten Seite drei Modernisierungspunkte (Modernisierung der Fenster – 1 Punkt / Modernisierung der Heizungsanlage – 2 Punkte) vergeben.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

Entsprechend der Einordnung in der ImmoWertV 2021 ergibt sich ein Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde, der nachfolgend als Formel dargestellt wird.

$$\text{Modifizierte Restnutzungsdauer} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer wie folgt:

$$\text{modifizierte Restnutzungsdauer} = 0,9033 \times 3.969 / 80 - 1,9263 \times 63 + 1,2505 \times 80 = 23,49 \text{ Jahre}$$

In Anlehnung an die modellhafte Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer wird in die Bewertung eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren übernommen.

Für die Bewertung der Reiheneckgarage wird analog der Bewertung des Reihenmittelhauses eine Restnutzungsdauer von insgesamt 23 Jahren angenommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß der nachfolgend dargestellten Formel berechnet.

$$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Daher ergibt sich für das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses eine Alterswertminderung von 71,25%.

Bei der Berücksichtigung der Außenanlagen der Bewertungsfläche werden folgende Anlagen erfasst:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Zuwegung zum Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses
- Terrasse zur Südwestseite
- Kelleraußentreppe
- Eingangsüberdachung zur Südwestseite

Im Rahmen der Bewertung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz von 5% des Zeitwertes der baulichen Anlage berücksichtigt werden.

In Anlehnung an die Sachwertermittlung für das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses wird aufgrund des bereits vorhandenen Alters der Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage ebenfalls von einer Gesamtnutzungsdauer von insgesamt 80 Jahren ausgegangen.

In Anbetracht des vorhandenen Baujahres 1959/1960 und der angenommenen Gesamtnutzungsdauer wird für die Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage eine rechnerische Restnutzungsdauer von 17 Jahren übernommen, so dass sich eine lineare Alterswertminderung von 78,75% ergibt.

Die vorhandenen Außenanlagen (befestigte Zufahrtsfläche) wird in die Bewertung ebenfalls mit einem pauschalen Ansatz von 5% des Zeitwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Die einzelnen Werte ergeben den vorläufigen Sachwert und werden unter dem Punkt 3.2.2.1 nachfolgend dargestellt.

3.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

3.2.3.1 Bodenwert

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising)

Flst-Nr.

1670/53	mit	127 m²	zu	1.550,00 €/m²	=	196.850 €
----------------	-----	--------------------------	----	---------------------------------	---	-----------

Fläche insgesamt:	127 m ²	Bodenwert =	<u>196.850 €</u>
-------------------	--------------------	-------------	------------------

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising

Flst-Nr.

1670/25	mit	23 m²	zu	775,00 €/m²	=	17.825 €
----------------	-----	-------------------------	----	-------------------------------	---	----------

Fläche insgesamt:	23 m ²	Bodenwert =	<u>17.825 €</u>
-------------------	-------------------	-------------	-----------------



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

3.2.3.2 Wert der baulichen Anlagen

zu 2) Wert der baulichen Anlagen des Einfamilienhauses in Form eines Reihenmittel- hauses

I. Objektspezifischer Ansatz

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhäuser (nach NHK) unterkellert, Erdgeschoss und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Berechnungsbasis	
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt	226 m ²
Gebäudeart der NHK 2010	3.12
Standardstufe	überwiegend 2
Baujahr	rd. 1959/1960
Gebäudeart unterkellert	angesetzt mit:
entsprechend Tabelle im Gutachten	558,38 €/m ² BGF

II. Korrekturfaktoren

Regionalfaktor	1,071
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)	177,9

regionalisierte vorläufige Herstellungskosten am
Wertermittlungsstichtag (Neubauwert)

Gebäudeart unterkellert	1.063,89 €/m ² BGF
-------------------------	-------------------------------

III. Berechnung des regionalisierten Herstellungswerts

Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd. 226 m ² BGF x 1.063,89 €/m ² BGF	240.438 €
---	-----------

IV. Alterswertminderung

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) - linear

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer geschätzt	23 Jahre	
prozentual	71,25%	171.312 €

V. vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag

69.126 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

zu 1) Wert der baulichen Anlagen der Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage

I. Objektspezifischer Ansatz

Gebäudebezeichnung	Garagengebäude (nach NHK)
Berechnungsbasis	
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt	16 m ²
Gebäudeart der NHK 2010	14.1
Standardstufe	4
Baujahr	rd. 1959/1960
Gebäudeart unterkellert entsprechend Tabelle im Gutachten	angesetzt mit: 450,00 €/m ² BGF

II. Korrekturfaktoren

Regionalfaktor	1,071
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)	177,9

regionalisierte vorläufige Herstellungskosten am
Wertermittlungsstichtag (Neubauwert)

Gebäudeart nicht unterkellert	857,39 €/m ² BGF
-------------------------------	-----------------------------

III. Berechnung des regionalisierten Herstellungswerts

Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd. 16 m ² BGF x 857,39 €/m ² BGF	13.718 €
--	----------

IV. Alterswertminderung

Ansatz wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) - linear		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer geschätzt	17 Jahre	
prozentual	78,75%	10.803 €

V. vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag	2.915 €
--	----------------



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.2.3.3 Ergebnis der vorläufigen Sachwertermittlung

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising)

Bodenwert	196.850 €
+ Wert der baulichen Anlagen des Reihenmittelhauses	69.126 €
Wert der Außenanlagen mit pauschal 5% des Werts der + baulichen Anlagen	3.456 €
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	269.432 €
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks gerundet	270.000 €

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising

Bodenwert	17.825 €
+ Wert der baulichen Anlagen der Reiheneckgarage	2.915 €
Wert der Außenanlagen mit pauschal 5% des Werts der + baulichen Anlagen	146 €
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	20.886 €
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks gerundet	21.000 €



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.2.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

Hierbei wird – sofern diese vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt wurden – auf Marktanpassungsfaktoren, die aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, zurückgegriffen. Für die Stadt bzw. den Landkreis Freising hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Daher wird auf Sachwertfaktoren zurückgegriffen, die seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, in dessen Einzugsbereich die Große Kreisstadt Freising liegt, ermittelt wurden.

Für die Landeshauptstadt München werden im zuletzt veröffentlichten Jahresbericht 2022 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser in Bezug auf die Qualität der Wohnlage, die Baujahrsgruppe, die Wohnfläche und den vorläufigen Sachwert veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor für durchschnittliche und auch gute Wohnlagen liegt bei 1,27. Für die Baujahrsgruppe 1960 – 1969 bei 1,26, für eine Wohnfläche bis 100 m² bei 1,30 und bis zu einem vorläufigen Sachwert bis 600.000 € bei 1,58.

In Anbetracht der vorhandenen Sachwertfaktoren einerseits, der fehlenden Innenbeurteilung sowie des vernachlässigten Eindrucks andererseits wird für die Bewertung des Einfamilienhauses in Form eines Reihenmittelhauses ein Sachwertfaktor von 1,40 als angemessen erachtet und in die Bewertung übernommen.

Für Garagengrundstücke liegen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising weder Vergleichspreise vor, noch wurden Sachwertfaktoren ermittelt. Auch seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München liegen keine Sachwertfaktoren für Garagengrundstücke vor. Bei Analyse von Vergleichsobjekten aus der langjährigen Sachverständigentätigkeit wird für die vorhandene Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage ein Sachwertfaktor von 1,0 in Ansatz gebracht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. D. h. im Falle einer starken Immobiliennachfrage schlagen sich Bauschäden bzw. der Instandhaltungsrückstand nicht in der vollen Höhe der Schadensbeseitigungskosten durch. Umgekehrt heißt das aber auch, im Falle einer kaum vorhandenen Nachfrage bzw. einer schwierigen oder schwer marktgängigen Immobilie übersteigt die Wertminderung aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale die angenommene Höhe der Schadenbeseitigungskosten.

Die genauen Kosten zur Behebung der Baumängel und -schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands können nur durch Einholung entsprechender Kostenangebote von Fachfirmen bzw. durch Einholung eines Gutachtens eines Bausachverständigen sachgerecht beziffert werden.

In Anbetracht der geringen Restnutzungsdauer der vorhandenen baulichen Anlagen wird im Rahmen der Bewertung keine Wertminderung aufgrund der vorhandenen Bauschäden bzw. des vorhandenen Instandsetzungsrückstands in Abzug gebracht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.2.6 Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising,
Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising)

Bodenwert	196.850 €
+ Wert der baulichen Anlagen des Reihenmittelhauses	69.126 €
Wert der Außenanlagen mit pauschal 5% des Werts der + baulichen Anlagen	3.456 €
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	269.432 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem x Grundstücksmarkt (Marktanpassung) 1,4	377.205 €
Berücksichtigung der besonderern objektspezifischen ./. Grundstücksmerkmale	--
= Sachwert des Grundstücks	377.205 €
= Sachwert des Grundstücks gerundet	380.000 €

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising

Bodenwert	17.825 €
+ Wert der baulichen Anlagen der Reiheneckgarage	2.915 €
Wert der Außenanlagen mit pauschal 5% des Werts der + baulichen Anlagen	146 €
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	20.886 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem x Grundstücksmarkt (Marktanpassung) 1,0	20.886 €
Berücksichtigung der besonderern objektspezifischen ./. Grundstücksmerkmale	--
= Sachwert des Grundstücks	20.886 €
= Sachwert des Grundstücks gerundet	21.000 €



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar. Dieser basiert im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Besondere objektspezifische Grundstücksbesonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes gesondert zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar. Dieser basiert im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages.

3.3.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Der Bodenwert wird jeweils aus der Sachwertermittlung (Punkt 3.2.1) übernommen.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.3.2 Anmerkungen zum Gebäudeertragswert

3.3.2.1 Anmerkungen zum Jahresrohertrag

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Dabei sind neben der Ortslage und der Bauausführung der Gebäude, die Lage der Flächen im Gebäude und ihre Ausstattung zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt. Die Mieten werden ohne umlagefähige Betriebs- und Heizkosten und exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz gebracht.

Die nachhaltigen Mieten wurden aus folgenden Komponenten ermittelt:

- Internetanbieter (z. B. ImmoScout)
- Maklerbefragungen
- Eigene Marktdaten

Zum Bewertungsstichtag 13. Juni 2023 besteht innerhalb des Stadtgebiets von Freising rege Nachfrage nach Wohnimmobilien bei stark eingeschränktem Angebot.

Nach einer Auswertung der ongeo GmbH auf Datenbasis der ImmoScout24 liegen die Angebotsmieten für Einfamilienhäuser bei einer Wohnfläche zwischen 90 m² und 120 m² Wohnfläche im Mittel bei 13 €/m².

Unter Berücksichtigung des vernachlässigten Zustandes einerseits und der starken Nachfrage nach Mietobjekten andererseits wird bei einer angenommenen Vermietung des Wohnhauses in Form eines Reihenmittelhauses mit einer Wohnfläche von rd. 91 m² von einer monatlichen Miete von pauschal 975 € ausgegangen.

Für die Benutzung des Stellplatzes in der Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage wird zusätzlich eine Miete von 60 € monatlich in die Bewertung übernommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

3.3.2.2 Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem Mietausfallwagnis, der Abschreibung, den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten zusammen (§ 19 Abs. (2) ImmoWertV).

Für die vorliegende Wohnnutzung werden deshalb folgende Erfahrungssätze bzw. Angaben aus der Fachliteratur (WertR 2006 bzw. §§ 25 – 29 II. Berechnungsverordnung) in Ansatz gebracht:

Bestandteil	Wertansatz (Wohnen)	Wertansatz (Garage)
Verwaltungskosten:	310 € p.a.	40 € p.a.
Instandhaltungskosten:	1.047 € p.a. (= 91 m ² Wfl. je 11,50 €/m ²)	90 € p.a.
Betriebskosten:	werden umgelegt	werden umgelegt
Mietausfallwagnis:	234 € p.a. (= pauschal 2 %)	14 € p.a. (pauschal 2%)
Abschreibung:	durch den Vervielfältiger berücksichtigt	durch den Vervielfältiger berücksichtigt;
Summe:	1.591 € p.a.	144 € p.a.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

3.3.2.3 Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Dieser Zinssatz richtet sich zunächst nach der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch nach der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft. Entsprechend § 14 (3) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge des Objektes zu ermitteln. Deshalb wirken sich insbesondere die Lagequalität, der nachhaltig erzielbare Ertrag des Objektes sowie das unternehmerische Risiko auf die Höhe des Zinssatzes aus.

Auch hier gilt der allgemeine Grundsatz, dass sich das Risiko einer Kapitalanlage im Kapitalisierungszinssatz widerspiegelt.

Liegenschaftszinssätze wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Freising nicht abgeleitet.

In Anbetracht der sehr geringen Restnutzungsdauer, des nur noch geringen Werts der baulichen Anlagen und der noch vorhandenen Immobiliennachfrage im günstigen Preissegment wird trotz der steigenden Zinsen im Kapitalmarktbereich im Rahmen der Bewertung ein Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich von 0,75% als sachgerecht erachtet.

Für die kleine Grundstücksfläche der Einzelgarage in Form der Reiheneckgarage wird nach sachverständiger Schätzung ein Liegenschaftszinssatz von 2,0% in die Bewertung übernommen.



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

3.3.2.4 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird analog der Sachwertermittlung von einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren für das Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses und von 17 Jahren für die Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage ausgegangen.

3.3.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Analog dem Sachwertverfahren wird aufgrund der geringen Restnutzungsdauer keine Wertminderung für vorhandene Bauschäden bzw. die Beseitigung des Instandhaltungsrückstands übernommen.

3.4 Ergebnis der Ertragswertermittlung

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising)

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche/ St.		Miete je Einh. u. Monat		Nettokaltmiete jährlich	
		Wohnen	Sonstiges	Wohnen	Sonstiges		
EG, OG	Wohnen	91 m ²		975,00 €		11.700 €	
Summe =						11.700 €	
./ Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung						=	-1.591 €
						Jahresreinertrag =	10.109 €
./ Verzinsung des anteiligen Bodenwertes		0,75% aus		196.850 €		=	-1.476 €
						Jährlicher Gebäudereinertrag =	8.633 €
x Barwertfaktor	bei 0,75% Zins	/ 23 Jahren Restnutzungsdauer		21,05		=	181.745 €
						+ Bodenwert =	196.850 €
						vorläufiger Ertragswert =	378.595 €
./ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						=	-
						Ertragswert =	378.595 €
						Ertragswert gerundet =	380.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück,
Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche/ St.		Miete je Einh. u. Monat		Nettokaltmiete jährlich	
		Wohnen	Sonstiges	Wohnen	Sonstiges		
Garage	Parken	1 St.		60,00 €		720 €	
Summe =						720 €	
./ Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung						=	-144 €
Jahresreinertrag =						576 €	
./ Verzinsung des anteiligen Bodenwertes		2,00% aus		17.825 €		=	-357 €
Jährlicher Gebäudereinertrag =						220 €	
x Barwertfaktor	bei 2,00% Zins	/ 17 Jahren Restnutzungsdauer		14,29		=	3.137 €
+ Bodenwert =						17.825 €	
vorläufiger Ertragswert =						20.962 €	
./ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =						--	
Ertragswert =						20.962 €	
Ertragswert gerundet =						21.000 €	



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

4. Verkehrswert

zu 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising)

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren: 21.000 €

Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren: 21.000 €

zu 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses auf dem Grundstück in
85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Frei-
sing)

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren: 380.000 €

Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren: 380.000 €

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebauten Grundstücks in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 (Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising), wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren bestimmt und durch das Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren verifiziert. Das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren geht mit dem Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren konform.

Daher ergibt sich für das mit einem Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising zum Wertermittlungstichtag 13. Juni 2023 ein **Verkehrswert** von

380.000 €

(in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro).



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Der Verkehrswert des mit einer Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage bebauten Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren bestimmt und durch das Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren verifiziert. Das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren geht auch hier mit dem Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren konform.

Daher ergibt sich für das mit einer Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising zum Wertermittlungstichtag 13. Juni 2023 ein **Verkehrswert** von

21.000 €

(in Worten: einundzwanzigtausend Euro).

5. **Schlusswort**

Das auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising errichtete Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses wurde am 13. Juni 2023 von mir von außen besichtigt. Die auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25 der Gemarkung Freising errichtete Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage konnte am Ortstermin ebenfalls lediglich von außen besichtigt werden. Das Gutachten wurde entsprechend dem äußeren Eindruck unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 23. August 2023

Daniela Bögl-Brenninger

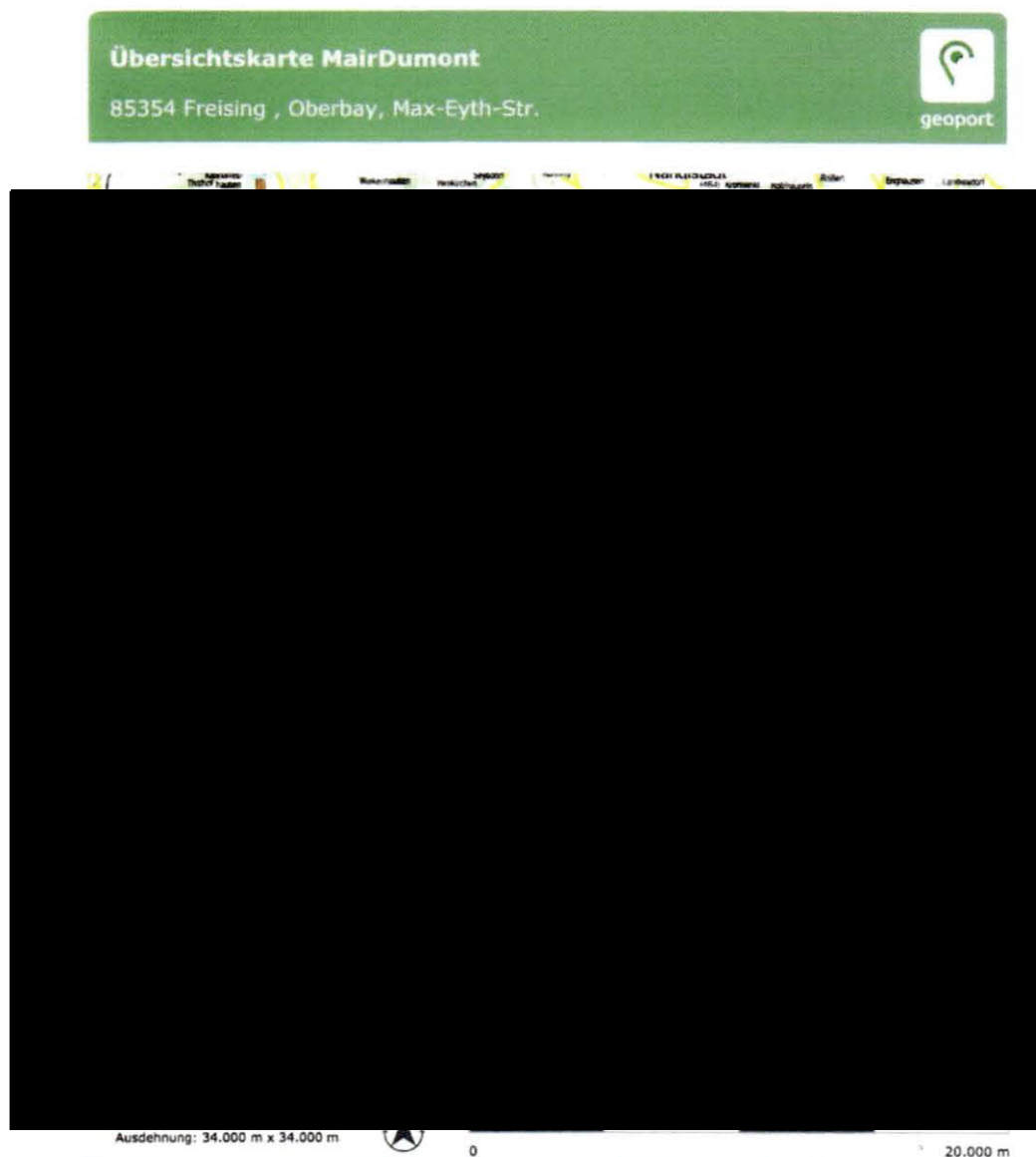


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont)



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Faik-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

OF-GEO Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02207181 vom 16.08.2023 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023 Seite 1




Daniela Bögl-Brenninger
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising



Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont)

Regionalkarte MairDumont

85354 Freising , Oberbay , Max-Eyth-Str.




Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m


0  2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



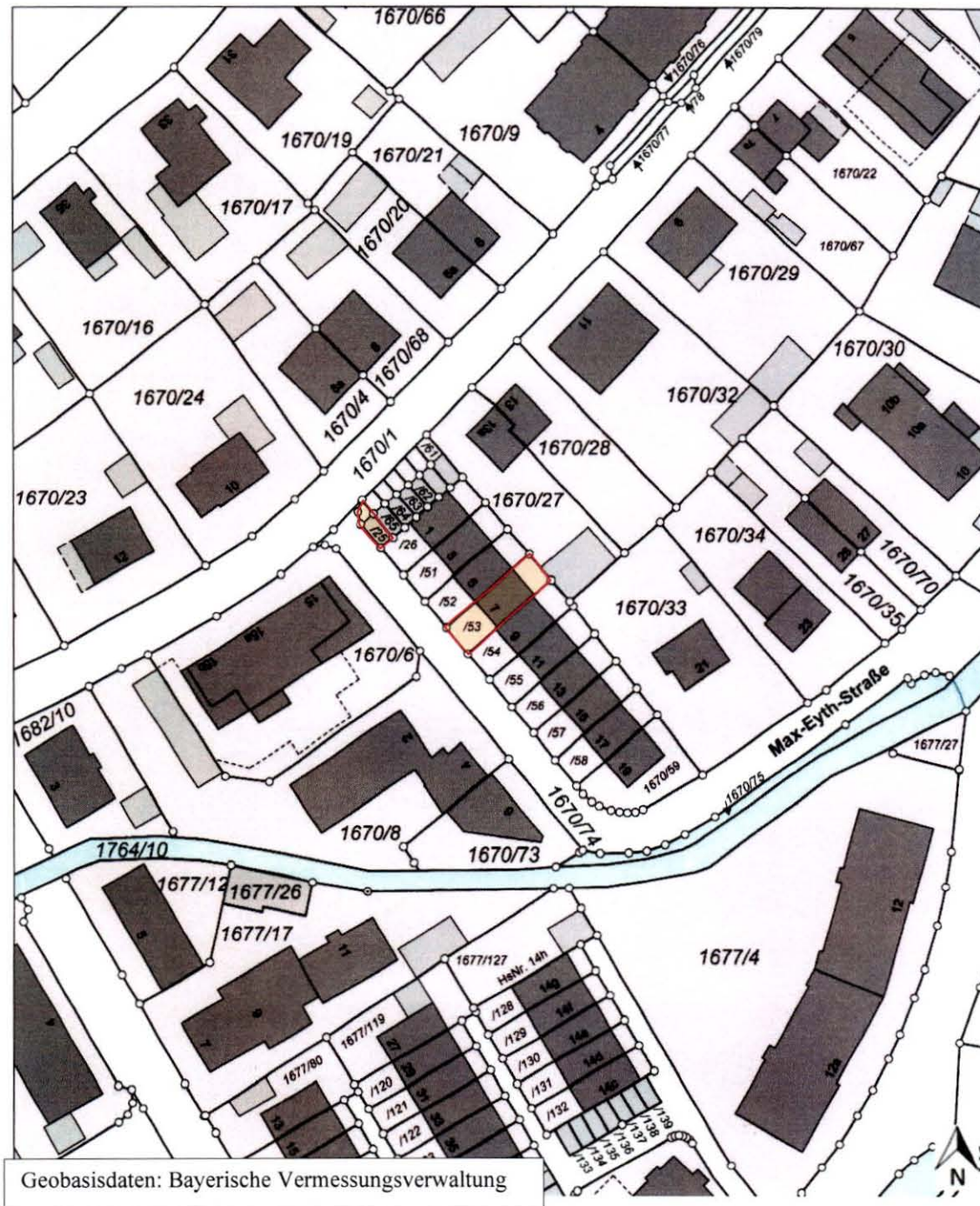
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02207181 vom 16.08.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 3: Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

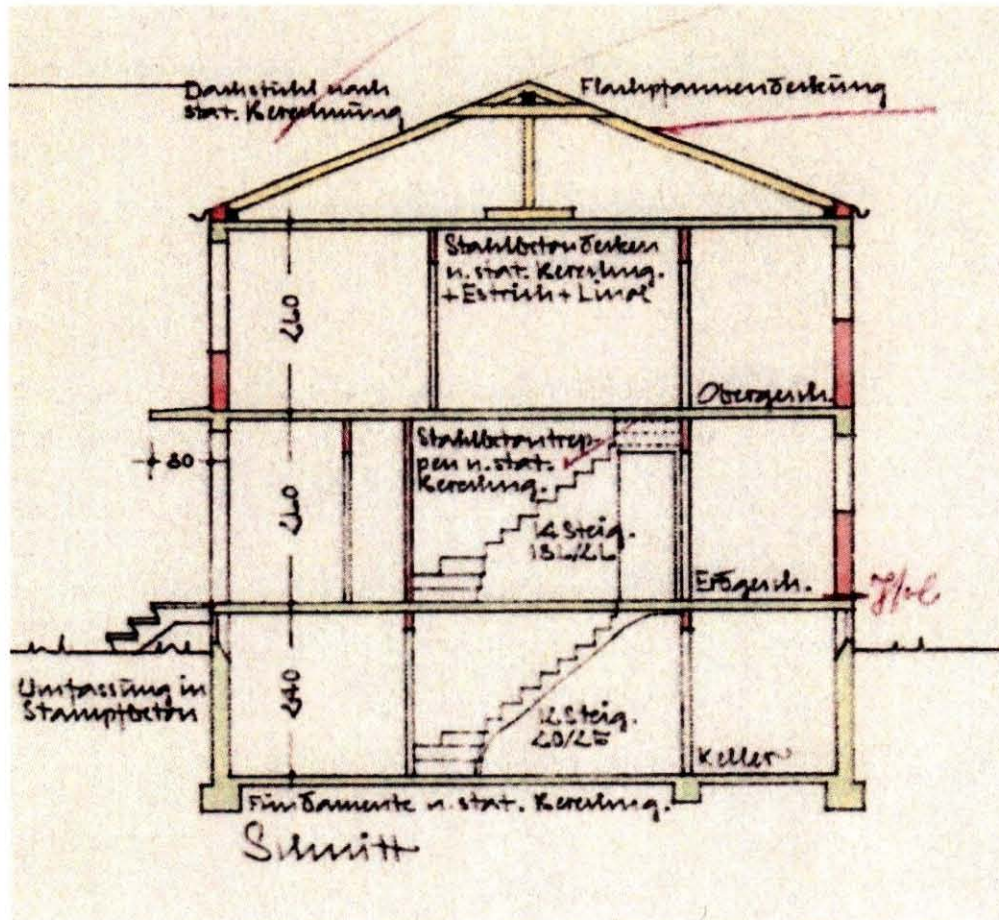


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 4/1: Gebäudeschnitt – Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses



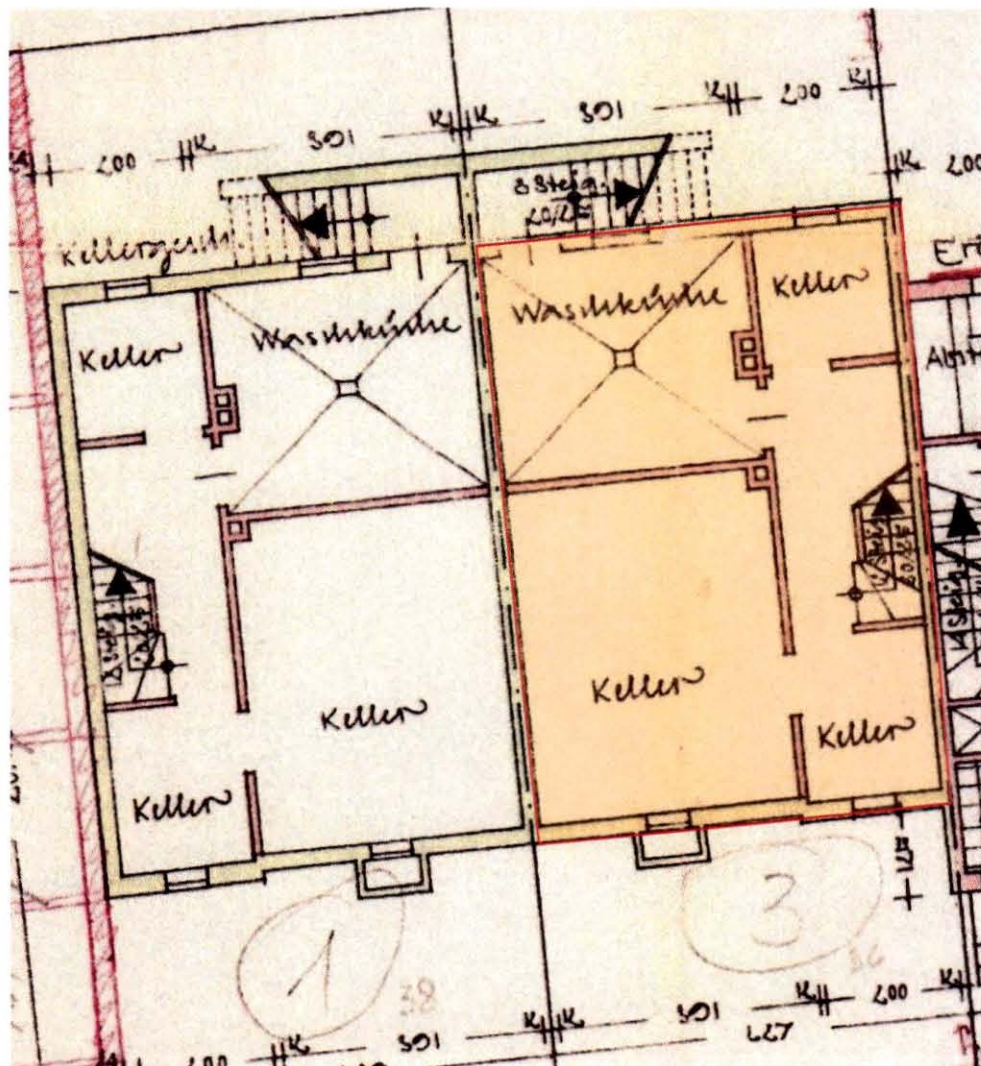
Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 4/2: Grundriss Kellergeschoss



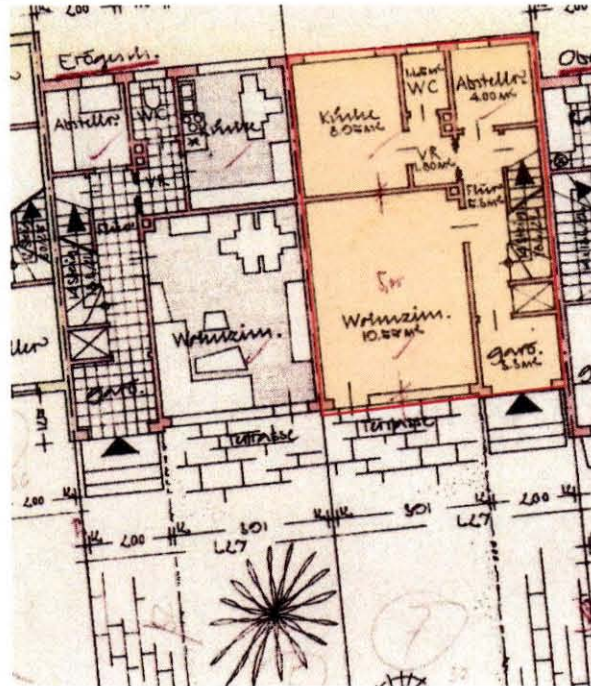
Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

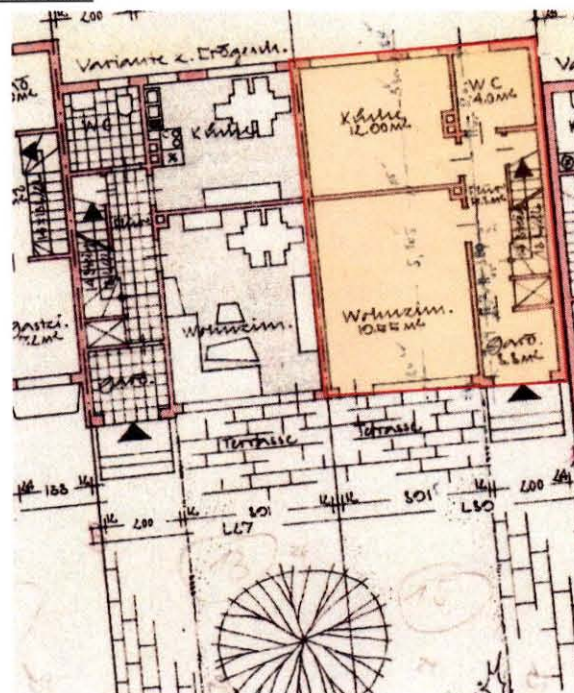
- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 4/3: Grundriss Erdgeschoss

mögliche Grundrissvariante I:



mögliche Grundrissvariante II:



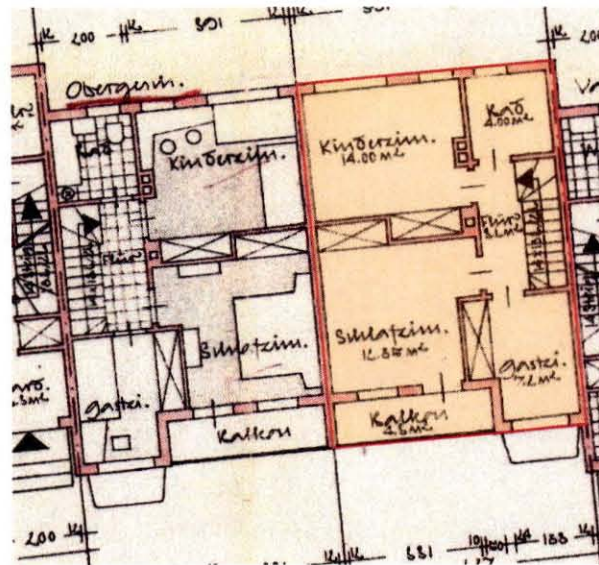
Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

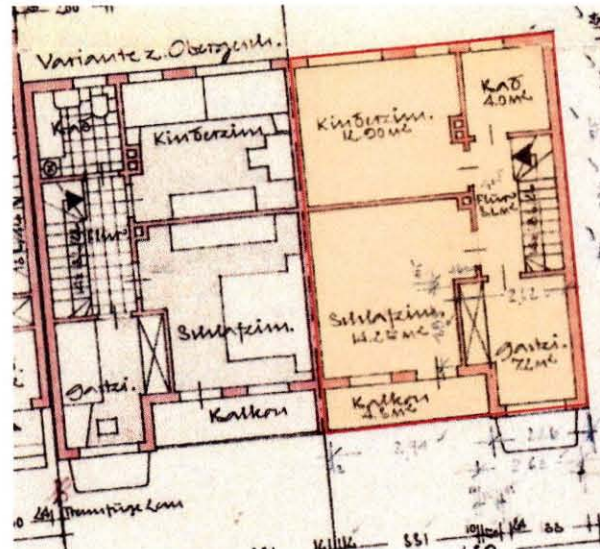
- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 4/4: Grundriss Obergeschoss

mögliche Grundrissvariante I:



mögliche Grundrissvariante II:

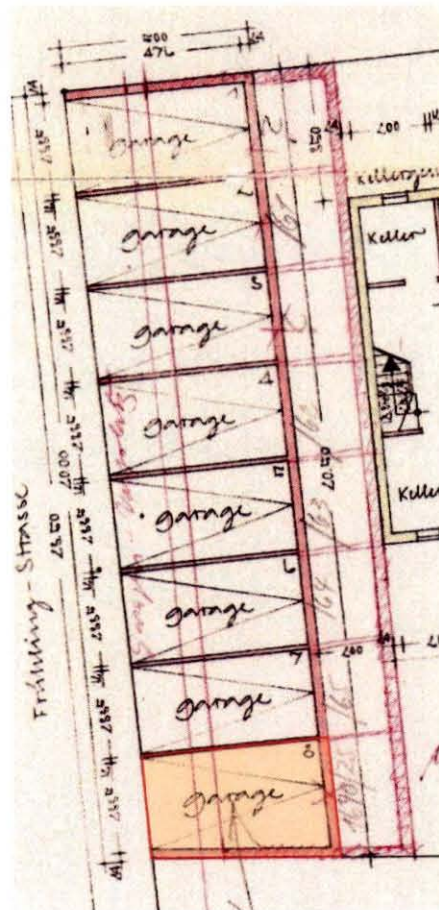
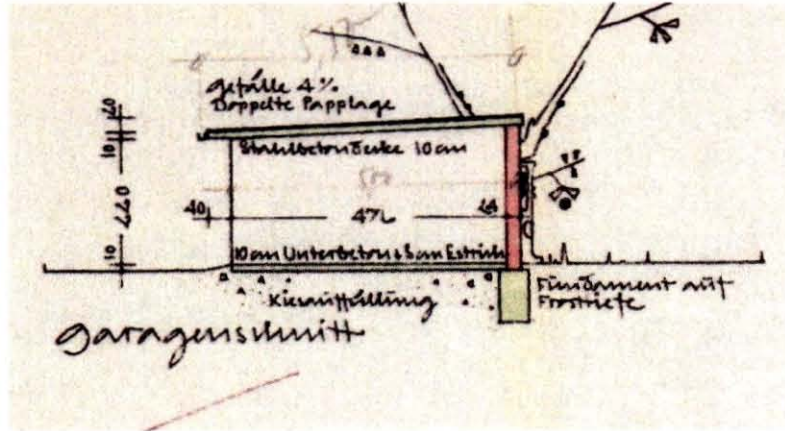


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 4/5: Gebäudeschnitt und Grundriss – Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 5/1: überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Reihenmittelhaus

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an ImmoWertV

Objekt: Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354
Freising, Max-Eyth-Straße 7
Unterkellerung: vollständige Unterkellerung
Dachausbau: nein - wird aufgrund der fehlenden Besichtigung angenommen

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss	9,000 m	6,270 m	1,00	56,430 m ²
Erdgeschoss	9,000 m	6,270 m	1,00	56,430 m ²
Obergeschoss	9,000 m	6,270 m	1,00	56,430 m ²
Dachgeschoss	9,000 m	6,270 m	1,00	56,430 m ²
			SUMME:	225,720 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet: **226,00**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 5/2: Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche – Reihenmittelhaus

Ermittlung der wertrelevanten Geschoßflächenzahl

Objekt: Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354
Freising, Max-Eyth-Straße 7

Unterkellerung: vollständig

Dachausbau: nein - wird aufgrund der fehlenden Besichtigung angenommen

Gebäudeteil	Fläche	Anzahl der Geschoße	Geschoßfläche
Erdgeschoss	56,430 m ²	1	56,430 m ²
Obergeschoss	56,430 m ²	1	56,430 m ²
SUMME:		1	112,860 m ²
wertrelevante Geschoßfläche, gerundet:			113,000 m²

Grundstücksgröße: 127 m²

WGFZ, gerundet: **0,89**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
- 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising

Anlage 5/3: Berechnung der Wohnfläche – Reihenmittelhaus

Wohnflächenzusammenstellung

(Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

Objekt: Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising,
Max-Eyth-Straße 7

Unterkellerung: vollständig

Dachausbau: nein - wird aufgrund der fehlenden Besichtigung angenommen

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
<i><u>Erdgeschoss</u></i>					
Garderobe			3,58 m ³	0,98	3,51 m ²
Flur			5,50 m ³	0,98	5,39 m ²
WC			4,00 m ³	0,98	3,92 m ²
Küche			12,63 m ³	0,98	12,38 m ²
Wohnraum			19,82 m ³	0,98	19,42 m ²
Terrasse			6,33 m ³	0,50	3,17 m ²
<i><u>Obergeschoss</u></i>					
Flur			3,45 m ³	0,98	3,38 m ²
Bad			4,00 m ³	0,98	3,92 m ²
Kinderzimmer			12,63 m ³	0,98	12,38 m ²
Schlafzimmer			14,31 m ³	0,98	14,02 m ²
Gästezimmer			7,00 m ³	0,98	6,86 m ²
Balkon			4,30 m ³	0,50	2,15 m ²
Wohnfläche EG/OG			97,55 m³		90,50 m²



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anlage 6/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Reihenmittelhauses – Max-Eyth-Straße 7



beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Reihenmittelhauses – Max-Eyth-Straße 7



Daniela Bögl-Brenninger

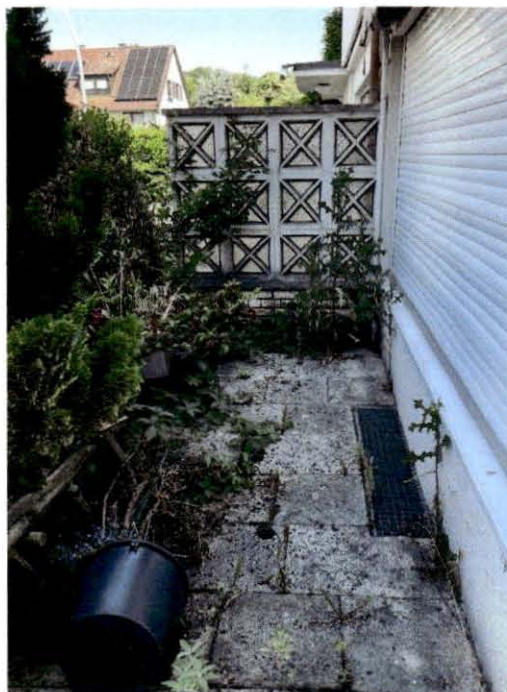
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anlage 6/2: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre an der Südwestseite des Reihenmittelhauses



beispielhafte Ansicht der Terrasse und des Sichtschutzes an der Südwestseite des Reihenmittelhauses

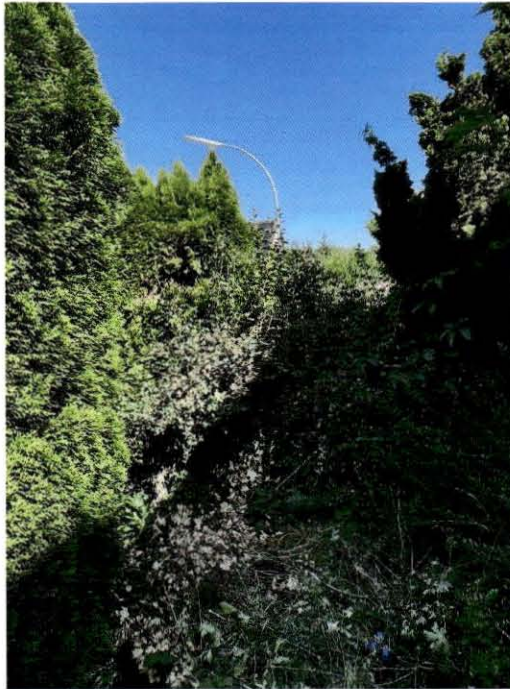


Daniela Bögl-Brenninger

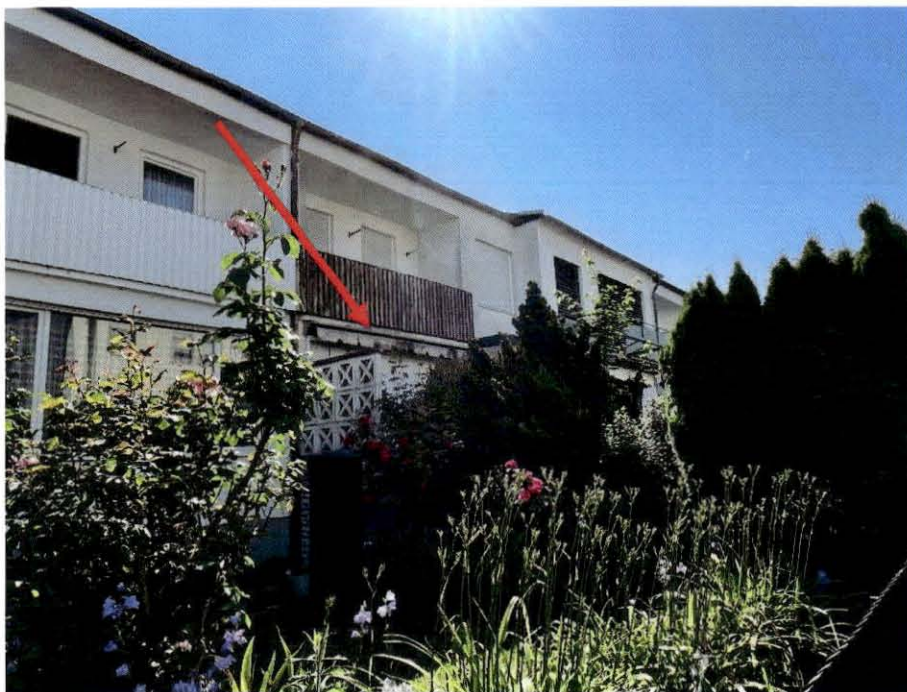
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anlage 6/3: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Gartenbereiches auf der Südwestseite des Reihenmittelhauses



beispielhafte Ansicht der Reihenhausbauung mit dem Bewertungsobjekt



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anlage 6/4: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Max-Eyth-Straße Richtung Süden



beispielhafte Ansicht der Garagenreihe mit der zu beurteilenden Reiheneckgarage



- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25, Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 / Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anlage 6/5: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Nordostseite des zu beurteilenden Reihenmittelhauses



beispielhafte Ansicht der Nordostseite des zu beurteilenden Reihenmittelhauses



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswerts der zu beurteilenden Grundstücke erfolgt unter Beachtung folgender Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Rechtsstand: 23. September 2004;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, letzte Änderung am 14. Juni 2021;
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004; zuletzt geändert am 26. April 2022

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ein Preis ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar, wenn er am freien Markt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, dem Wert für jedermann entspricht. Bei der Verkehrswertermittlung müssen daher Sonderfälle, die auf ungewöhnliche Kauf- und Verkaufssachverhalte zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Persönliche Verhältnisse können Einfluss auf einen Kaufpreis haben, wenn z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder Freunden abgeschlossen werden und anzunehmen ist, dass Gefälligkeitspreise vereinbart werden. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
 - 2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Durch die Formulierung „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ sollen Spekulationspreise bei der Ermittlung ausgeschieden werden. Dies ist bei Preisen anzunehmen, die erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben können.

Umgekehrt sind bei der Wertermittlung alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die am freien Markt den Verkehrswert eines Grundstückes beeinflussen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- 1) Einzelgarage in Form einer Reiheneckgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1670/25,
Gemarkung Freising
2) Einfamilienhaus in Form eines Reihenmittelhauses in 85354 Freising, Max-Eyth-Straße 7 /
Flurstück Nr. 1670/53, Gemarkung Freising
-

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 02/23
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage

