

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut (Gz.: 2 K 6/23)
über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting
(Adresse: Blumenstraße 23a, 85354 Freising)

zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023



Gutachten erstellt von: Alexander Adam

Augsburg, den 17. Oktober 2023

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F



Auftrag-Nr.: 6-004-23

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages.....	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise.....	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens.....	8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	9
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.2.6 Hinweis zum Energieausweis	11
3. Grundbuch.....	12
4. Grundstücksbeschreibung.....	13
4.1 Lagebeschreibung	13
4.1.2 Örtliche Lage.....	15
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	17
4.2 Grundstücksmerkmale	18
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	20
4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation.....	20
4.3.2 Entwicklungszustand	20
4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung.....	21
4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten	21
4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	22
4.4.1 Doppelhaushälfte.....	22
4.4.2 Einzelgarage.....	26
4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen.....	27
4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	27
4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	27
4.6.1 Rechte	27
4.6.2 Belastungen	27
4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB).....	27

5. Verkehrswertermittlung.....	28
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	29
5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	30
5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen	38
5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	45
5.2.4 Marktanpassung	46
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). ..	47
5.3 Verkehrswert.....	48
6. Schlusswort.....	49

Anlagen

Anlage 1:	Bauplanunterlagen	50
Anlage 2:	Berechnungen	55
Anlage 3:	Bilddokumentation	58

Das vorliegende Gutachten besteht aus 63 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 26.04.2023 hat das Vollstreckungsgericht am Amtsgericht Landshut (Gz.: 2 K 6/23) die Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting, in der Blumenstraße 23a, 85354 Freising, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen einer sog. „Teilungsversteigerung“ (Aufhebung der Gemeinschaft).

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag¹ 4. Juli 2023 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 4. Juli 2023 unter Teilnahme der Antragstellerin und eines Antraggegners²

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden. Die baulichen Anlagen konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – ebenfalls in allen Bereichen besichtigt werden.

- durch die Antragstellerin beim Ortstermin zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - Eingabepläne, betreffend den „Neubau eines Doppelhauses“, bestehend aus Ansichten, Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1 : 100, gefertigt von Herrn Arnold Zimmermann, Freising, mit Datum vom 11.04.1981, im Original;

¹ Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch die Antragstellerin beim Ortstermin zur Verfügung gestellte Unterlagen (Fortsetzung):
 - Wohnflächenberechnung, betreffend den „Neubau eines Doppelhauses“, Ersteller unbekannt, mit Datum vom 24.04.1981, im Original;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Vötting, Band 39, Blatt 1960, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Freising, Ausdruck vom 08.05.2023, als pdf-Datei;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, erstellt am 08.05.2023, als pdf-Datei;
 - Notarielle Urkunde samt Nachtrag „Messungsanerkennung und Auflassung“, Notar Bruno Geßele, Freising, URNr. 1244/1983, beurkundet mit Datum vom 29.06.1983, im Original;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Stadt Freising, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - beim Bauamt der Stadt Freising, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragssituation des gegenständlichen Grundstücks;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) in der Entwurfsfassung;

2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

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 Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabe wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

³ § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Es werden nur Sachverhalte berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird grundsätzlich unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden. Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei den vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatznachweis, Aufenthaltsraumqualität) wurde nicht überprüft.

Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine deutlich erkennbare Abweichung besteht.

Im Rahmen des Ortstermins wurde dabei festgestellt, dass der im vorliegenden Grundriss für das Dachgeschoss „nicht ausgebaute Speicher“ ausgebaut ist. Ansonsten wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl⁴ (GFZ), die Brutto-Grundfläche (BGF) und die Wohnflächen (WF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage 1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben für das Gebäude für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurde festgestellt, dass vereinzelte Maßangaben fehlerhaft sind. Bei den vom Unterzeichner angestellten Berechnungen wurden diese fehlerhaften Maße planimetrisch berichtigt.

⁴ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

Die Berechnungen über die Brutto-Grundfläche erfolgen – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁵. Dabei wird im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Wenn der Wohnflächenermittlung Rohbaumaße zugrunde gelegt werden, erfolgt im Regelfall ein Putzabzug durch Multiplikation mit dem Faktor 0,97 (-3%).⁶ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.⁷

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ein vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff abweichendes Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, nämlich die sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ).

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

⁵ Zu der den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Version der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit August 2021 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

⁶ Grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich, was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

⁷ vgl. hierzu Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2020, S. 249, Rn. 716

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner kein Energieausweis vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	08.05.2023	Amtsgericht:	Freising
Grundbuch von:	Vötting	Band / Blatt:	39 / 1960

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Vötting	278/22	Blumenstraße 23a, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten;	343 m ²

Erste Abteilung / Eigentümer⁸:

- 1a) Miteigentümer
- b) Miteigentümerin

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Waldbaumpflanzungsduldungs- sowie Zaununterhaltungsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 278, gem. Bew. vom 1.5./27.5.1925, eingetragen am 29.5.1925, und aus Bd. 37 Bl. 1891 hierher übertragen am 26.10.83.

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 6/23); eingetragen am 17.02.2023.

⁸ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

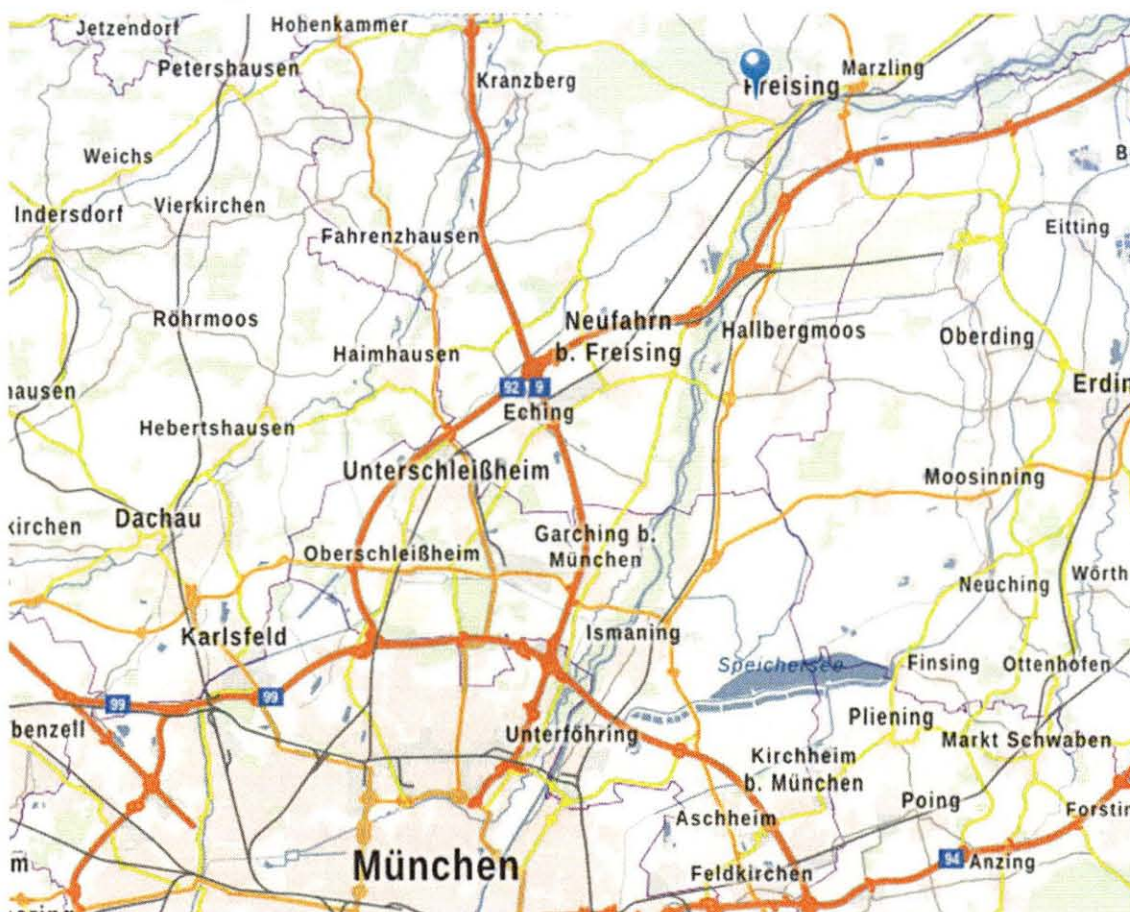


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Kreisstadt Freising, bestehend aus 41 Stadtteilen

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 49.000 Einwohner, davon rd. 23% Ausländer; Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +1,5%; überwiegend mittlere Bevölkerungsstruktur
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Landeshauptstadt München, rd. 35 km südwestlich
Raumordnerische Bedeutung:	Stadt Freising, als Oberzentrum des gleichnamigen Landkreises mit Umland bedienender Infrastruktur und sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt, Landeshauptstadt München, als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt, kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschulen
Wirtschaftsstruktur:	geprägt durch den rd. 9 km südlich befindlichen Flughafen München und die auf dem Flughafen angesiedelten Firmen, ansonsten überwiegend mittelständische Betriebe aus Handwerk und Dienstleistungssektor sowie Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 112,1 Arbeitslosenquote: 2,7%
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 301 mit Anschluss zur Autobahn A 92
Schienenverkehr:	S- und Regionalbahnhof „Freising“ als Haltepunkt für Verbindungen in Richtung München, Regensburg, Passau und Landshut, rd. 600 m östlich; Hauptbahnhof „München“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 30 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder

4.1.2 Örtliche Lage

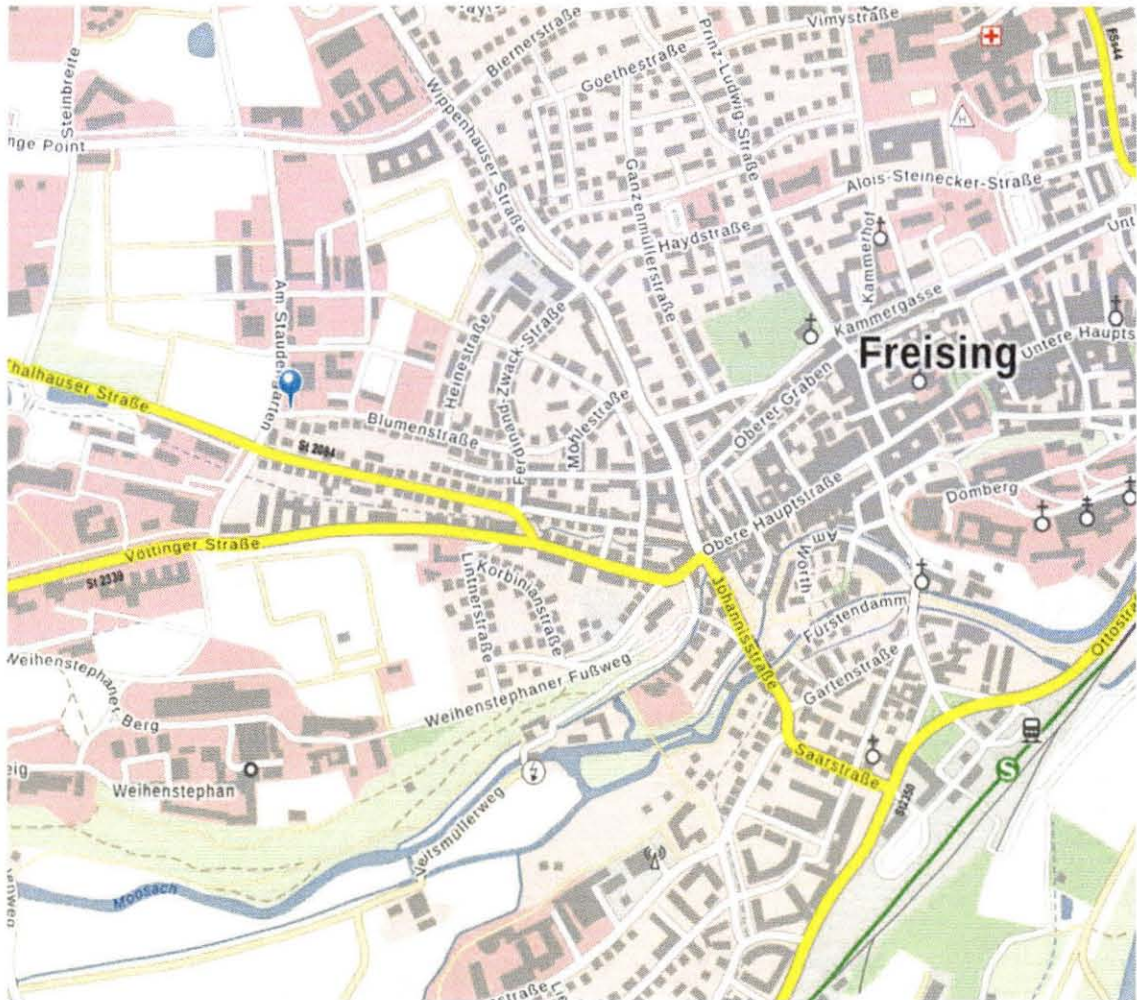


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im westlichen Randbereich von Freising, rd. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt
Straße / Art / Ausbauzustand:	Blumenstraße / zweispurige Anliegerstraße in rd. 200 m östlicher Richtung als Einbahnstraße / asphaltiert, im gegenständlichen Bereich mit einseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Verkehrs-)Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Umgebungsbebauung:	<p>nördlich, jenseits der Blumenstraße, in leicht erhöhter Lage das Bürogebäude des Staatlichen Bauamtes;</p> <p>weiter nördlich, hinter dem Staatlichen Bauamt, Kleingartenanlagen, Gewächshäuser und vereinzelt Schulungsgebäude der Fachhochschule für Blumenkunst Weihenstephan;</p> <p>westlich benachbart, botanischer Garten „Sichtungsgarten“ der Fachhochschule für Blumenkunst Weihenstephan;</p> <p>südwestlich, in rd. 200 m Entfernung, Beginn des Campusgeländes der Technische Universität München (Außenstelle Freising);</p> <p>südlich angrenzend, eine Tankstelle, die vom zu bewerteten Grundstück nur bedingt wahrgenommen wird, da an der Grundstücksgrenze eine Garagenbebauung vorhanden ist und sie vom Bewertungsgrundstück abgewandt von der „Thalhauser Straße“ erschlossen wird;</p> <p>ansonsten überwiegend zweigeschossige Ein-, Zwei- und kleinere Mehrfamilienhäuser verschiedener Baujahre;</p>
Nahversorgung:	<p>ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter im Stadtzentrum;</p> <p>weiterführendes Warenangebot in der Stadt München</p>
medizinische Versorgung:	<p>im Stadtzentrum ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten;</p> <p>Klinikum Freising, rd. 1,4 km entfernt</p>
Bildungseinrichtungen:	<p>„Camerloher-Gymnasium“, rd. 800 m entfernt;</p> <p>weitere allgemeinbildende und weiterführenden Schulen im Stadtgebiet von Freising vorhanden;</p> <p>Hochschule Weihenstephan-Triesdorf und Außenstelle der Technischen Universität München, in unmittelbarer Nähe</p>

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Anschlüsse Individualverkehr:	Anschluss an die Bundesstraße B 301, rd. 4,1 km entfernt; Autobahnanschluss „Freising-Mitte“ (Autobahn A 92), rd. 5,3 km in südlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Bushaltestelle „Am Staudengarten“, rd. 200 m entfernt, mit Anschluss u.a. an die Regionalbuslinien 637 und 638; S- und Regionalbahnhof „Freising“, Linie S1, rd. 1,4 km entfernt
Freizeitangebot:	westlich benachbart, Botanischer Garten „Sichtungsgarten“ der Fachhochschule für Blumenkunst Weihenstephan, vom April bis Oktober zugänglich und ohne Eintrittskosten; diverse Garten-/Parkanlagen mit Rad- und Wanderwegen im Bereich der Moosach, rd. 1,0 km entfernt; Isarufer mit gutem Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten, rd. 2,0 km entfernt; insgesamt gutes Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das Grundstück befindet sich im westlichen Randbereich von Freising, rd. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt. Es liegt dort an der Blumenstraße, welche als Anliegerstraße funktionsfähig ist.

Nördlich, jenseits der Blumenstraße, in leicht erhöhter Lage ist das Staatliche Bauamt benachbart mit anschließenden Kleingartenanlagen, Gewächshäusern und vereinzelt Schulungsgebäuden der Fachhochschule für Blumenkunst Weihenstephan. Der botanische Garten „Sichtungsgarten“, der Fachhochschule befindet sich westlich. Rd. 200 m südwestlich beginnt der Campus der Technische Universität München (Außenstelle Freising). Südlich angrenzend befindet sich eine Tankstelle, die vom zu bewertenden Grundstück nur bedingt wahrgenommen wird. Ansonsten besteht die Umgebungsbebauung überwiegend aus zweigeschossigen Ein-, Zwei- und kleinere Mehrfamilienhäuser verschiedener Baujahre.

In rd. 1,0 km südlich befinden sich, im Bereich der Moosach, diverse Garten-/Parkanlagen mit Rad- und Wanderwegen. Das Isarufer ist rd. 2,0 km entfernt und bietet ein gutes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Angebot an Waren des täglichen und tlw. aperiodischen Bedarfs ist durch eine Vielzahl an Lebensmittelgeschäften, Supermärkten und diversen Fachmärkten im Stadtgebiet und vor allem im Stadtzentrum gewährleistet. Ein darüber hinaus gehendes Angebot ist im Stadtgebiet von München, rd. 35 km entfernt, vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die in rd. 200 m befindliche Bushaltestelle „Am Staudengarten“ und den rd. 1,4 km entfernten S-/Regionalbahnhof mit Anschlüssen in Richtung München, Regensburg, Passau und Landshut gut. Ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr ist durch den rd. 5,3 km entfernten Autobahnanschluss „Freising-Mitte“ an die Autobahn A 92 gewährleistet.

Die Wohnlage ist insgesamt gut.

4.2 Grundstücksmerkmale



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Größe, lt. Grundbuch:	343 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Zuschnitt:	leicht trapezförmig; Straßenfrontbreite an der „Blumenstraße“ rd. 13 m, mittlere Tiefe rd. 29 m
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Norden nach Süden
Oberflächenbeschaffenheit:	Die Oberfläche des Grundstücks fällt von Norden nach Süden leicht ab. Es bestehen keine nennenswerten Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände.
Untergrundbeschaffenheit:	Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulasten- verzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(betrags)situation:	Das Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB oder nach Kommunalabgabengesetz (KAG) an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Stadt Freising
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP ⁹ :	W – Wohnbauflächen
Bebauungsplan:	nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Beurteilungsgrundlage:	Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen. ¹⁰

4.3.2 Entwicklungszustand

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden Entwicklungszustände für Zwecke der Verkehrswertermittlung beschrieben und definiert.

Für das gegenständliche Grundstück leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Freising, im sog. „Innenbereich“.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.

⁹ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

¹⁰ § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. [...]“.

- Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Das Grundstück hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV die Qualitätsstufe

„Baureifes Land“¹¹.

4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche = rd. 95 m² (nur Wohnhaus);

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,28;

Anzahl Vollgeschosse = II [EG+OG]

Flächen in Nicht-Vollgeschossen =
ausgebautes DG zu 75% angerechnet
(vgl. Abschnitt 2.2.5)

wertrelevante Geschossfläche = 257 m²;

wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,75

(vgl. Anlage 2/2)

4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Nutzung des zu bewertenden Grundstücks entspricht im Wesentlichen sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der umliegenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Situation, insbesondere der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB), und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abstandsflächen, Art. 6 BayBO) – sowie unter Berücksichtigung von architektonischen Gegebenheiten – ist eine nennenswerte bauliche Erweiterung auf dem Grundstück sehr wahrscheinlich nicht genehmigungsfähig.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird daher die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,75** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

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

4.4 **Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen**

Die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.4.1 **Doppelhaushälfte**

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte in Massivbauweise
Baujahr:	1982
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	1994 – Heizungsanlage; 2019 – im OG vereinzelt Bodenbeläge; ansonsten keine nennenswerte, soweit ersichtlich und/oder bekannt
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
oberirdische Geschosse:	Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 371 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	EG: rd. 80 m ² inkl. Terrasse; OG: rd. 78 m ² inkl. Balkon; DG: rd. 66 m ² insgesamt rd. 224 m ² (vgl. Anlage 2/3)

Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 36,5 cm
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bzw. 24,0 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Satteldach-Gaube, in Holzbalkenkonstruktion und Zwischensparrendämmung, Dachneigung 33°
Dacheindeckung:	Eindeckung aus Betondachsteinen

Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)

Treppen:	halb-gewendelte Stahlbetontreppe mit Textilbelag, Stahlstabgeländer und -handlauf
Außentüre:	aufgedoppelte Holztüre, Türgriff aus Messing
Fenster / Fenstertüren:	Holzrahmenfenster/-fenstertüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Dreh- und Kippanschlüsse, Kunststoffrollläden mit mechanisch bedienbarem Textilgurtzug;
Balkon / Terrasse:	südlich vorgelagerte Terrasse mit Klinkerfliesenbelag; im OG und DG jeweils süd- und westlich Balkone mit Holzgeländer/-brüstung

Gebäudeausstattung

Fasadengestaltung:	Fassade im Eingangsbereich, westseitige Giebelfläche und ca. die Hälfte der darunter liegenden Fläche des Obergeschosses mit Holzverkleidung, ansonsten mehrlagiger Rauputz, Anstrich mit Dispersionsfarbe
Innentüren:	Röhrenspantüre in Holzzargen mit Echtholz furnier, vereinzelt als Holzrahmen-/Füllungstüre, Türgriffe aus Messing;
Bodenbeläge:	Erdgeschoss und Sanitärräume mit keramischen Fliesenbelag; Obergeschoss überwiegend mit Vinylbelag; Dachgeschoss und ein Zimmer im Obergeschoss mit Teppich
Wand- / Deckenbehandlung:	verputzt und gestrichen; Sanitärräume überwiegend raumhoch gefliest; Küche mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Dachschrägen mit Holzverkleidung

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Sanitärausstattung: EG: Gäste-WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;

OG: Bad/WC, bestehend aus Badewanne und Duschkabine, jeweils mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie und zwei Standwaschbecken, jeweils mit Einhebelmischbatterie;

separates WC, identisch mit Gäste-WC im EG;

DG: Duschbad, bestehend aus Duschkabine mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, Standklosett mit Spülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie

⇒ Ausstattung im Standard des Baujahres

Gebäudetechnik

Heizungsinstallation: Öl-Zentralheizung (Bj. 1994)
mit 3 × 1.500 l GFK-Tanks;

Wärmeabgabe überwiegend über Kompakt-
heizkörper mit Thermostatventilen, im OG
vereinzelt über Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung: über die Zentralheizung;

Elektroinstallation: weitgehend zeitgemäß dimensionierte Elektro-
installationen (alte FI-Absicherung) mit einer
ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen
und Telefonanschlüssen

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung: weitgehend durchschnittliche Architektur einer
Doppelhaushälfte der 1980er/1990er Jahre, ohne
auffällige Besonderheiten

Baukonstruktion: Bauteile und Materialien in überwiegend mittlerer
Qualität aus dem Baujahr

Ausstattungsqualität: durchschnittliche Ausstattungsqualität
mit nicht mehr zeitgemäßer Gestaltung

Schalldämmung: den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand
der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen
Anforderungen nur noch bedingt entsprechend

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

Wärmedämmung:	den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechend
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohnflächen ermöglicht; vorteilhaft sind die süd- und westseitigen Balkone im Ober- und Dachgeschoss
Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Süden und Westen; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt überdurchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	überwiegend von Baum- und Strauchwuchs geprägt
Erhaltungszustand:	insgesamt unterdurchschnittlich
Baumängel/-schäden und Instandhaltungsstau:	stark verwitterte Holzaußenbauteile (u.a. Fassadenverkleidung, Balkongeländer, Holzrahmen- und Dachflächenfenster); im Bereich der Balkonköpfe Betonabplatzungen mit freigelegtem, korrodiertem Bewehrungsstahl; im Dachgeschosses im Bereich der Balkontüren Teppich infolge unzureichender Türschwellehöhe fast vollständig abgerieben; im Dachgeschoss im Bereich des Duschbades, Feuchtigkeitsschäden und verkalktes Waschbecken; ansonsten diverse (Klein-)Schäden (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Sonstiges:	Die gegenständliche Öl-Heizung weist zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von 29 Jahren auf. Nach § 72 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Öl- und Gas-Heizungen, die älter als 30 Jahre alt auszutauschen, sofern es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, die dann grundsätzlich noch bis zum Jahr 2045 weiter betrieben werden dürften.

Sonstiges (Fortsetzung): Daneben schreibt das (neue) Heizungsgesetz vor, dass – sofern die kommunale Wärmeplanung¹² vorliegt – neuverbaute Heizungen mit mindestens 65% erneuerbarer Energien betrieben werden müssen. Dabei wird dem Eigentümer beim Austausch von irreparabel beschädigten Heizungen ein Übergangszeitraum von 5 Jahren eingeräumt, um den Anforderungen des Heizungsgesetzes nachzukommen.

Aufgrund des hohen Alters der gegenständlichen Heizung ist schon allein aus ökonomischen Gründen – die gesetzlichen Vorgaben „verschärfen“ den Modernisierungsdruck – die Erneuerung bzw. der Austausch sinnvoll.

4.4.2 Einzelgarage

Baujahr: 1982

Bauweise / Ausstattung: Massivbauweise aus Mauerwerk mit Flachdach (Eindeckung mit Bitumendickbeschichtung); rückwärtig mit Tür und überdachtem Lagerbereich; mechanisch bedienbares Holzkipptor; glattgestrichener Rohbetonboden; Erschließung über die Blumenstraße, Zufahrtsfläche mit Betonsteinbelag, zur Straße hin leicht aufsteigendes Gelände

Erhaltungszustand: leicht unterdurchschnittlich

Baumängel/-schäden und Instandhaltungsstau: im Bereich der Garagentor-Anschlagkante bzw. der Entwässerungsrinne Betonrisse und -ausbrüche; im Anschlussbereich zum Dach infolge von Feuchtigkeit Putzrisse und -ausblühungen; Garagendach überwuchert

¹² Nach Wärmeplanungsgesetz Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern bis spätestens zum 30. Juni 2026 und in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern bis spätestens zum 30. Juni 2028.

4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	überwiegend mit Maschendrahtzaun und Heckenbewuchs
Geländebefestigungen:	Zuwegung zum Wohnhaus mit Betonsteinen und einzelnen Stufen
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Garten mit dichtem Strauch- und Baumbewuchs; im zentralen Bereich mit kleiner Rasenfläche; angrenzend zur Terrasse ein Weidenbaum mit ca. 7 m Höhe; ⇒ insgesamt vernachlässigter Zustand
Nebengebäude:	keine nennenswerten

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die Doppelhaushälfte steht zum Wertermittlungsstichtag leer.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.6.1 Rechte

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

4.6.2 Belastungen

Im Grundbuch des zu bewertenden Grundstücks ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welcher im Zusammenhang mit dem Bewertungsanlass steht und daher vernachlässigt wird (vgl. Abschnitt 2.1.3).

Darüber hinaus besteht eine „Waldbaumpflanzungsduldungs- sowie Zaununterhaltungsverpflichtung“ aus dem Jahr 1925, die als historisches Recht keine praktische Bedeutung mehr hat und daher nicht weiter berücksichtigt wird.

4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting, verfügt über kein Zubehör.¹³

¹³ Über das Eigentümerverhältnis der vorhandenen Einbauküche hat der Unterzeichner keine Kenntnis. Sie hat ohnehin aufgrund ihres Alters kein nennenswertes Restwert.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (**§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Kaufpreise vorliegt. Dabei ist häufig keine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Daten vorhanden, was bei bebauten Grundstücken auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Eigenschaften bei den baulichen Anlagen zurückzuführen ist, wie z.B. Abweichungen bei Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand.

Somit verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Renditebetrachtung und somit der Ertragswert liegen gewöhnlich bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken der Werteinschätzung zugrunde, während das Sachwertverfahren insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung kommt.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut ist. Derartige Grundstücke werden in erster Linie von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung beabsichtigen. Diese Käufergruppe orientiert ihre Wertüberlegungen ausschließlich an ihrem individuellen Nutzungswert.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis des **Sachwertverfahrens**.

Hierzu ist ergänzend festzustellen, dass das Wohnhaus diverse Baumängel-/Schäden und einen Instandhaltungsstau aufweist. Darüber hinaus liegen Schwächen im Bereich der Baukonstruktion mit schlechter Wärmedämmqualität und eine veraltete Gebäudetechnik vor. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird daher sehr wahrscheinlich keine Nutzung im vorliegenden Zustand vornehmen, sondern seinen Wertesinschätzungen eine (Kern-)Sanierung/Modernisierung zugrunde legen, was im Rahmen der Sachwertermittlung separat berücksichtigt wird.

5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), der ausgehend von den mit dem Regionalfaktor an das örtliche Kostenniveau angepassten Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln ist (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV);
- dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen¹⁴, der nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 37 ImmoWertV) zu ermitteln ist; und
- dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert, dessen Wertableitung vorrangig im Vergleichsverfahren erfolgt, aber auch mittels geeigneter Bodenrichtwerte abgeleitet werden kann.

Der auf diesem Wege ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Angebots-Nachfrage-Situation im gegenständlichen Immobiliensegment anzupassen (sog. „Marktanpassung“ i.S.v. § 21 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV).

Des Weiteren sind die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, die den Sachwert von Gebäuden beeinflussen, aber noch nicht in den bisherigen Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

¹⁴ Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- besondere Ertragsverhältnisse, z.B. für Werbetafeln;
- die zur Beseitigung von Baumängel/ Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten;
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- eine wirtschaftliche Überalterung, wenn das Bewertungsobjekt also nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist, z.B. infolge eines irreversiblen Bauschadens oder auch wegen erheblicher Ausstattungsmängel, unzuweckmäßiger Gebäudegrundrisse oder einer unzuweckmäßigen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück;
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, der sich aus einem besonders gepflegten Gebäudezustand ergibt (sofern nicht bereits ausreichend durch verlängerte Restnutzungsdauer berücksichtigt);
- Bodenverunreinigungen, in Form von Kontaminationen;
- Bodenschätze;
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

Die hieraus resultierenden Werteeinflüsse sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in die Sachwertermittlung einzubeziehen.

5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, aus der der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsg geeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

5.2.1.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke mit einer baulichen Nutzungsintensität von WGFZ in einer Spanne von 0,70 bis 0,90 im Stadtgebiet von Freising folgende Vergleichskauffälle registriert:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Stadtteillage	Größe	WGFZ	Preis in €/m ²
1	04/2023	Lerchenfeld	503 m ²	0,75	1.461 €/m ²
2	02/2023	südlich der Siedlung Eichenfeld	622 m ²	0,71	1.661 €/m ²
3	06/2022	Lerchenfeld	570 m ²	0,85	1.842 €/m ²
4	06/2022	Lerchenfeld	675 m ²	0,88	1.911 €/m ²
5	02/2022	Lerchenfeld	283 m ²	0,76	2.880 €/m ²

Die Vergleichsgrundstücke waren nach den vorliegenden Informationen zum jeweiligen Kaufzeitpunkt ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.

5.2.1.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising hat zum Wertermittlungsstichtag letztmalig zum **01.01.2022** Bodenrichtwerte ermittelt.

Der im gegenständlichen Fall heranzuziehende Bodenrichtwert liegt für (fiktiv) unbebaute, **erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen** mit einer durchschnittlichen **WGFZ von 0,50** bei

2.000 €/m².

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht. Nach Kenntnis des Unterzeichners bewegen sich die Grundstücksgrößen im Bodenrichtwertgebiet im Mittel bei 500 m².

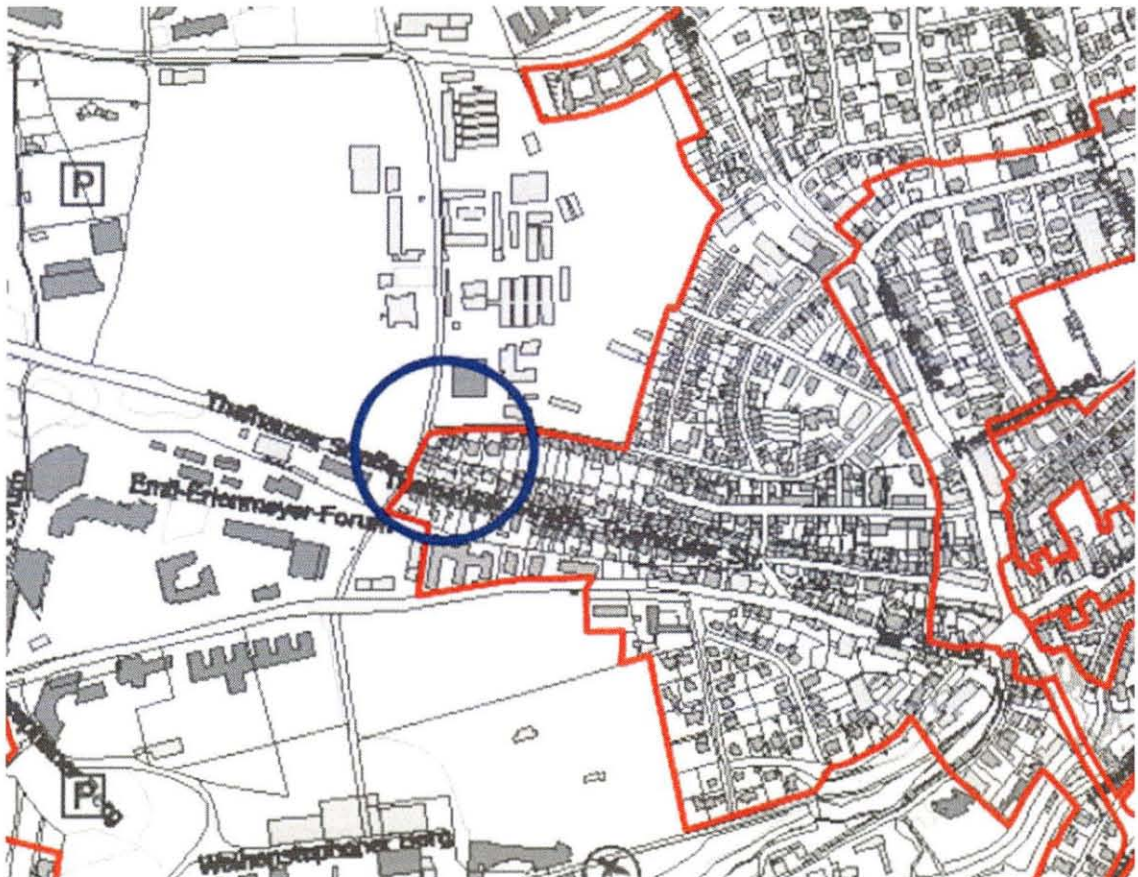


Abbildung 4: Auszug aus der Bodenrichtwertzonenkarte, Stand: 01.01.2022

5.2.1.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 343 m²** bei einer **WGFZ von 0,75** auf (vgl. Abschnitt 4.3.4).

Die Auswahl von Vergleichskauffällen bzw. Vergleichsdaten für die Bodenwertableitung hat unter Berücksichtigung folgender Faktoren zu erfolgen:

- Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke sind in ihrer Aussagekraft eindeutig und zuverlässig.
- Die Vergleichsgrundstücke müssen mit dem zu bewertenden Grundstück in den wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall sind **fünf vergleichsgeeignete Kauffälle** vorhanden, die grundsätzlich ein hinreichendes Maß an Übereinstimmung in ihren wertbestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen und eine gute Vergleichsgrundlage bieten. Um die statistische Basis zu erweitern, wird der Bodenrichtwert, der sich auf Kauffälle der Jahre 2020 und 2021 stützt, zusätzlich in die Betrachtung einbezogen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge bei der Ableitung des Bodenwertes zu berücksichtigen:

- Bodenpreisentwicklung (seit Beurkundungsdatum bzw. Richtwertfestsetzung);
- Unterschiede hinsichtlich der Beschaffenheitsmerkmale, insbesondere in Bezug auf die Grundstücksgröße;
- Unterschiede hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität;
- Unterschiede hinsichtlich der Lagemerkmale;

Die daraus resultierende Anpassung des Ausgangswertes wird nachfolgend dargestellt.

Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung

Die **Vergleichskauffälle** wurden zwischen Februar 2022 und April 2023 beurkundet. Der **Bodenrichtwert** bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Wertermittlungsstichtag ist der 4. Juli 2023.

Seit Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge von bis zu 35%, bezogen auf das Höchstpreisniveau im I. Quartal 2022.

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 eine negative Grundstimmung, da mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wird, was zu einer spürbaren Unsicherheit der Marktteilnehmer führt. Potentielle Käufer von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken überlegen sich daher genauer, ob der Erwerb der Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Aus diesem Grund bringen Käufer eine stark reduzierte Zahlungsbereitschaft mit als sie bis Anfang des Jahres 2022 noch vorzufinden war.

Die wenigen verfügbaren Daten und Marktbeobachtungen ergeben für Grundstücke des Individualwohnungsbaus im Stadtgebiet von Freising seit Anfang des Jahres 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag **Abschläge von im Mittel rd. -20%**.

Daher werden die Kaufpreise bzw. der Bodenrichtwert im Hinblick auf die zu verzeichnende Bodenpreisentwicklung wie folgt angepasst:

- Ifd. Nrn. 1 und 2: - 10 %
- Ifd. Nrn. 3 und 4: - 15 %
- Ifd. Nr. 5 und BRW: - 20 %

Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße

Bei den Beschaffenheitsmerkmalen „Ausrichtung“ und „Topographie“ liegen beim Bewertungsgrundstück und den Vergleichspreisen bzw. -grundstücken insgesamt weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vor, so dass hierfür keine Anpassungen notwendig sind.

Allerdings weisen die Vergleichskauffälle Ifd. Nrn. 1 bis 4 Grundstücksgrößen von rd. 500 m² bis rd. 680 m² auf. Der Vergleichskauffall Nr. 5 ist rd. 280 m² groß. Dem Bodenrichtwert liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m² zugrunde. Das zu bewertende Grundstück weist hingegen eine Fläche von 343 m² auf.

Der Kaufpreis nimmt im Regelfall mit zunehmender Größe ab und umgekehrt (größenabhängige Preisdegression), was darauf zurückzuführen ist, dass mit der ansteigenden Fläche auch der absolute Kaufpreis steigt und sich somit die Zahl der in Betracht kommenden (zahlungsfähigen) Interessenten reduziert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising hat keine dahingehende Auswertung bzw. Anpassungsfaktoren veröffentlicht.

In der Bewertungsliteratur sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen Grundstücksgröße und m²-Preis zu finden. Die Auswertung dieser Daten führt zu folgendem Bild:

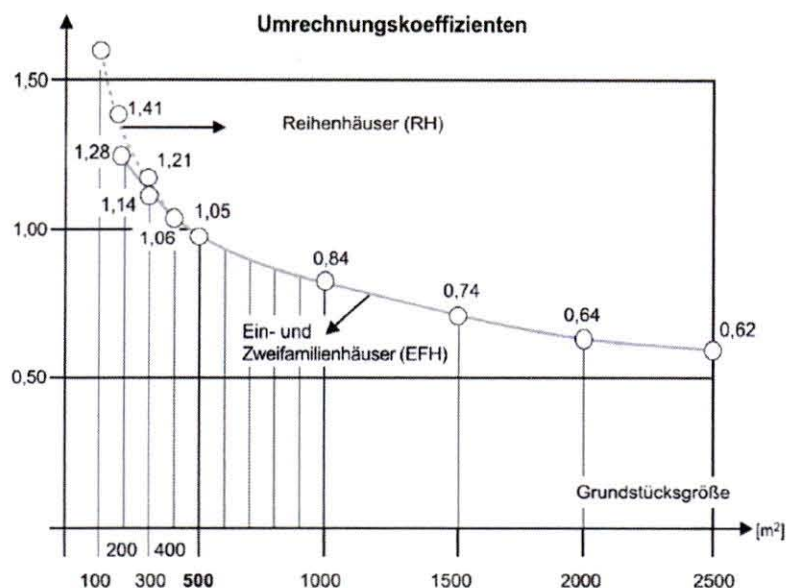


Abbildung 5: graphische Darstellung der Umrechnungskoeffizienten in Kleiber¹⁵

Darüber hinaus haben verschiedene Gutachterausschüsse im Bundesgebiet¹⁶ – mehrheitlich in (Groß-)Stadtgebieten – sowie einzelne Gutachterausschüsse im regionalen Umfeld dahingehende Untersuchungen durchgeführt. Aus den gesamten Daten leiten sich für die Vergleichspreise und den Bodenrichtwert folgende Anpassungen ab:

- Ifd. Nr. 1 und BRW: + 5 %
- Ifd. Nrn. 2 und 3: + 10 %
- Ifd. Nr. 4: + 15 %
- Ifd. Nr. 5: – 5 %

Anpassung aufgrund des abweichenden Maßes der baulichen Nutzung

Insbesondere in städtischen Lagen beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei im Regelfall auf die Höhe der Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

¹⁵ vgl. Seitz, Wolfgang – Kleiber, Wolfgang – Tillmann, Hans-Georg: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 2.2.2: „Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Empfehlung Kleiber)“

¹⁶ vgl. Sprengnetter: „Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Band 6, S. 3/16/2/3 ff.

Die Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 1, 2 und 5 weisen eine bauliche Nutzungsintensität in einer Spanne von 0,71 bis 0,76 auf und sind somit dahingehend mit dem zu bewertenden Grundstück mit einer WGFZ von 0,75 vergleichbar.

Allerdings ist die WGFZ der Vergleichsgrundstücke Nrn. 3 und 4 mit 0,85 und 0,88 im Vergleich zum Bewertungsobjekt etwas höher. Die dem Bodenrichtwert zugrundeliegende WGFZ liegt mit 0,50 deutlich niedriger.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising hat keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Daher werden auf die Daten des benachbarten Landkreises Münchens mit vergleichbaren Bodenwertniveau zurückgegriffen, die sich wie folgt darstellen:

WGFZ	Umrechnungsfaktor	WGFZ	Umrechnungsfaktor
0,20	0,503	0,70	0,814
0,25	0,534	0,75	0,845
0,30	0,565	0,80	0,876
0,35	0,596	0,85	0,907
0,40	0,627	0,90	0,938
0,45	0,658	0,95	0,969
0,50	0,690	1,00	1,000
0,55	0,721	1,05	1,031
0,60	0,752	1,10	1,062
0,65	0,783	1,15	1,093

Abbildung 6: Auszug aus der Bodenrichtwertliste für den Landkreis München, Seite 8

Aus den Umrechnungskoeffizienten ergeben sich folgende Anpassungen:

- lfd. Nrn. 1, 2 und 5: +/- 0 %
- lfd. Nr. 3: - 7 %
- lfd. Nr. 4: - 9 %
- BRW: + 22 %

Anpassung wegen abweichender Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen die durchschnittlichen Merkmal des Bodenrichtwertgebietes auf, so dass auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes entfällt.

Allerdings befinden sich die Vergleichsgrundstücke lfd. Nrn. 1, 3 bis 5 im südwestlich gelegenen Stadtteilgebiet „Lerchenfeld“, jenseits der Isar. Der Vergleichskauffall lfd. Nr. 2 befindet sich im nördlichen Randbereich von Freising, benachbart zur Siedlung „Eichenfeld“. Alle Vergleichskauffälle befinden sich in Stadtteillagen mit insgesamt schlechteren Infrastrukturmerkmalen als die Lage des zu bewertenden Grundstücks, was sich u.a. auch in den jeweiligen Bodenrichtwerten widerspiegelt.

Um auf ein vergleichbares Preisniveau zu gelangen, werden alle Vergleichskauffälle, im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners, um **+15%** angepasst.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

5.2.1.5 Ergebnis der Anpassungsschritte

Die Anpassung der Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes führt zu folgendem Ergebnis:

lfd. Nr.	Preis in €/m ²	Anpassung Markt	Anpassung Größe	Anpassung WGFZ	Anpassung Lage	angepasster Preis
1	1.461 €/m ²	× 0,90	× 1,05	× 1,00	× 1,15	1.590 €/m ²
2	1.661 €/m ²	× 0,90	× 1,10	× 1,00	× 1,15	1.890 €/m ²
3	1.842 €/m ²	× 0,85	× 1,10	× 0,93	× 1,15	1.840 €/m ²
4	1.911 €/m ²	× 0,85	× 1,05	× 0,91	× 1,15	1.780 €/m ²
5	2.880 €/m ²	× 0,80	× 0,95	× 1,00	× 1,15	2.520 €/m ²
BRW	2.000 €/m ²	× 0,80	× 1,05	× 1,22	× 1,00	2.050 €/m ²

Die angepassten Vergleichspreise weisen einen arithmetischen Mittelwert von rd. 1.890 €/m² bei einer Spanne von rd. 1.590 €/m² bis 2.520 €/m². Die Kauffälle lfd. Nrn. 2 bis 4 und der angepasste Bodenrichtwert streuen dabei in einem Bereich von rd. – 8% bis rd. + 5% um den Mittelwert, während die Kauffälle lfd. Nrn. 1 und 5 mit rd. – 18% und +29% abweichen. Die Kauffälle lfd. Nrn. 1 und 5 werden daher als statistischer Ausreißer aus der weiteren Betrachtung ausgeklammert.

Somit verbleiben die Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 2 bis 4 und der angepasste Bodenrichtwert, die im Rahmen der Vergleichswertableitung eine statistisch vertretbar Datengüte aufweisen, weshalb ihr arithmetischen Mittelwert der Wertableitung zugrunde gelegt wird.

Somit ergibt sich für das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 ein **Bodenwert** von:

$$\frac{(1.890 + 1.840 + 1.780 + 2.050) \text{ €/m}^2}{4} = \text{rd. } 1.890 \text{ €/m}^2.$$

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen, so dass für das Grundstück Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting, zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 ein **Bodenwert** von **marktgerecht gerundet**

1.890 €/m²

ergibt.

5.2.1.6 Berechnung des Bodenwertes

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich folgender absoluter Bodenwert:

Grundstück Flurstück-Nr.	Größe	Bodenwert/m ²	Bodenwert
278/22	mit 343 m ²	zu 1.890 €/m ²	= 648.270 €
		Summe	= 648.270 €
		gerundet	= 650.000 €

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen

5.2.2.1 Bewertungsgang

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen werden Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt. Die Gebäudekosten werden dabei auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) für die Bereiche „a“ und „b“ nach der DIN 277 (2005) ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, die durchschnittlichen Herstellungskosten für unterschiedliche Gebäudetypen unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ausweisen.

Das zu bewertende Gebäude ist einem vergleichbaren Gebäudetyp zuzuordnen. Bei Mischformen oder abweichenden Bauweisen (z.B. Teilunterkellerung, teilausgebautes Dachgeschoss) werden mehrere Gebäudetypen herangezogen.

Des Weiteren ist das Gebäude einer Standardstufe zuzuordnen, die durch die Ausstattungsqualität bestimmt wird. Grundsätzlich sind je Gewerk fünf Standardstufen vorhanden, die für den gegenständlichen Gebäudetyp nachfolgend in Abbildung 7 dargestellt sind.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, 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, Vorhangfassade (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
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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, 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
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
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

Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harzentreppe, 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
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
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)
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
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, Zählerschrank (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

Abbildung 7: Standardmerkmale und Standardstufen - NHK 2010, „freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser“

Der sich aus dem Gebäudetyp und der Standardstufe ergebene Ausgangswert ist darüber hinaus wie folgt anzupassen:

- **Anpassung wegen abweichendem Gebäudestandard:** Bei den Bewertungsobjekten ist zu beachten, dass eine abweichende Ausbau- und Ausstattungssituation zu den Vergleichsgebäuden – trotz systematischer Ableitung des Ausgangswertes – bestehen kann, z. B. beim Ausstattungsumfang im Hinblick auf höherwertig genutzte Teile bzw. abweichende Ausstattungsmerkmale bei Heizung, Lüftung und Sanitär. Zudem werden bei den Kostenansätzen die sich aus der Nutzung ergebenden (bauordnungsrechtlichen) Anforderungen einbezogen, so dass insofern der funktionelle Ersatz realisiert werden kann. Die dafür notwendigen Anpassungen werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners durch Korrektur mittels Zu- und Abschläge auf den Ausgangswert durchgeführt.
- **Anpassung wegen Konzeption als Zweifamilienhaus:** Im Falle eines zu bewertenden Zweifamilienhauses ist zunächst für die Wertableitung der Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser“ zugrunde zu legen. Der so ermittelte Wert ist mit dem Korrekturfaktor 1,05 für „freistehende Zweifamilienhäuser“ zu multiplizieren.
- **Anpassung wegen konjunktureller Unterschiede:** Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

- **Anpassung wegen regionaler Kostenunterschiede:** Der in Deutschland bei den Baukosten regional bestehende Unterschied wird durch den jeweiligen Baukosten-Regionalfaktor, wie ihn der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht, berücksichtigt. Wenn der örtliche Gutachterausschuss keinen Regionalfaktor benennt, wird der vom Baukosteninformationszentrum (BKI) ausgewiesene Regionalfaktor herangezogen.

Die gemäß ImmoWertV als Normalherstellungskosten definierten Kosten beinhalten auch die Baunebenkosten (BNK). Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht (in der BGF-Berechnung) erfasste werthaltige einzelne Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.) sind durch marktübliche Zuschläge bzw. einen Pauschalansatz bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer¹⁷ (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Gebäudealter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte nicht in Erwägung gezogen wird.

¹⁷ Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

5.2.2.2 Parameter der Sachwertableitung für das Einfamilienhaus

Vorbemerkung: Wie bereits in Abschnitt 5.1 dargestellt wurde, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr aufgrund des baulichen Zustands, der überwiegend nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung, aber vor allem wegen der baukonstruktiven Merkmale mit Schwächen im Bereich der Wärmedämmung und der überwiegend veralteten Gebäudetechnik eine (Kern-)Sanierung/Modernisierung vornehmen.

Im Rahmen Sachwertermittlung für die baulichen Anlagen wird zunächst ein altersgemäßer Gebäudezustand und mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt. Den Werteinflüssen, die aus dem Modernisierungs-/Sanierungsdruck resultieren wird durch eine verminderte Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Baujahr:	1982
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	keine nennenswerten
Gebäudetyp NHK 2010:	Gebäudetyp 2.11: Doppel- und Reihenhäuser, Keller-, Erd-, Ober- und voll ausgebautes Dachgeschoss
Ausstattungsumfang:	durchschnittlich
Merkmale Ausstattungsumfang:	keine nennenswerten
Anpassungsfaktor Ausst.umfang:	1,00
Baupreisindex (2010 = 100):	177,9 (Deutschland, Wohngebäude, II/2023) ¹⁸
BKI-Regionalfaktor:	1,071 (Stand 2023)

Entsprechend seiner Standardmerkmale wird das gegenständliche Einfamilienhaus wie folgt eingestuft (zur Definition der Standardstufen vgl. Abschnitt 5.2.2.1):

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23%	181 €/m ²
Dach			1,0			15%	118 €/m ²
Fenster und Außentüren			1,0			11%	86 €/m ²
Innenwände und -türen			1,0			11%	86 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	86 €/m ²
Fußböden			1,0			5%	39 €/m ²
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	71 €/m ²
Heizung			1,0			9%	71 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	47 €/m ²
Kostenkennwert Standardstufen:	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²	⇨	785 €/m²

¹⁸ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Der mit den o.g. Parametern angepasste Normalherstellungskostenansatz stellt sich wie folgt dar:

(gewogener) Kostenkennwert	785 €/m ²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,000
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,779
×	×
BKI-Regionalfaktor Ldkrs. Freising	1,071
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.496 €/m²

Nicht erfasste Bauteile

Nach § 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV sind bei der Ableitung des Sachwertes zusätzlich werthaltige Bauteile, die nicht in der BGF-Berechnung erfasst wurden (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.), zu berücksichtigen.

Beim gegenständlichen Gebäude werden für die bisher nicht vom NHK-Ansatz erfassten Bauteile in Form der süd- und westseitigen Balkone im Ober- und Dachgeschoss, unter Berücksichtigung der „BKI Baupreise kompakt“ und der Orientierungswerte der AGVGA NRW pauschal **9.000 €** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV für freistehenden Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser **mit 80 Jahren**.

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1982 errichtet und weist ein rechnerisches Alter von 41 Jahren auf. Nennenswerte Modernisierungen/Sanierungen sind mit Ausnahme des Heizungsaustauschs im Jahr 1994 nicht erfolgt, so dass das Gebäude überwiegend dem Standard des Baujahres entspricht.

Grundsätzlich wäre daher beim gegenständlichen Gebäude eine Restnutzungsdauer **von 40 Jahren** sachgerecht¹⁹.

Allerdings wird es weder hinsichtlich seiner Gestaltungsmerkmale noch seiner technischen und/oder den baukonstruktiven Merkmalen den zum Wertermittlungsstichtag herrschenden Ansprüchen (und den bauordnungsrechtlichen Anforderungen) gerecht.

¹⁹ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

Darüber hinaus sind diverse Baumängel/-schäden und Instandhaltungsstau vorhanden. Es besteht in allen Bereichen ein erheblicher Sanierungs-/Modernisierungsdruck.

Dem daraus resultierenden Modernisierungs-/Sanierungsdruck wird mit einer um **10 Jahre verminderten Restnutzungsdauer von 30 Jahren** Rechnung getragen, was für das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag zu einer linearen **Alterswertminderung von rd. 63%** führt (entspricht einem Absolutbetrag von 75.000 €).

Der verbleibende Restbetrag entspricht dem alterswertgeminderten Herstellungskostenanteil der noch werthaltigen baukonstruktiven Gebäudeteile.

5.2.2.3 Sachwert der Doppelhaushälfte

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Doppelhaushälfte			
371 m ² Brutto-Grundfläche	zu	1.496 €/m ²	= 555.016 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	=		9.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes	=		564.016 €
Alterswertminderung (linear)	-63%	=	-355.330 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes	=		208.686 €
Sachwert des Gebäudes			= 208.686 €
gerundet			= 209.000 €

5.2.2.4 Sachwert der Garage

Im Gegensatz zum Wohngebäude lässt sich der Sachwert der Einzelgarage in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Wertansatz erfassen.

Dieser pauschale Wertansatz stellt den Zeitwert der Gebäude unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, Bauweise und des Erhaltungszustandes sowie des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit dar. Außerdem werden eventuell vorhandene Bauschäden berücksichtigt.

Unter Bezugnahme auf die im Abschnitt 4.4.2 dargestellten Merkmale und des leicht unterdurchschnittlichen Erhaltungszustands wird für die Einzelgarage, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners, zum **Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023** ein pauschaler Zeitwert von

5.000 €

angesetzt.

5.2.2.5 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind die Sachwerte von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 6%, bei höherwertigerer Gestaltung bewegt sich ihr Anteil bei bis zu 10%.

Das zu bewertende Grundstück weist bei den Außenanlagen insgesamt einen durchschnittlichen Umfang auf. Der Garten ist überwiegend vom dichten Strauch- und Baumwuchs und einer kleinen Rasenfläche geprägt. Die gärtnerische Pflege weist einen vernachlässigten Zustand auf. Die Zuwegung zum Wohnhaus bzw. die Zufahrt zur Garage ist mit Betonsteinen ausgeführt.

Der Grundstücksmarkt wird den Außenanlagen aufgrund der im Zuge der Modernisierung/Sanierung des Gebäudes zu erwartenden Neugestaltung der Außenbereiche keinen Wert mehr beimessen, weswegen sie mit

0 €

angesetzt werden.

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einem Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting, führt zum **Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

	Bodenwert	650.000 €
+	Sachwert Wohnhaus	209.000 €
+	Sachwert Einzelgarage	5.000 €
+	Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	0 €
=	Vorläufiger Sachwert, gerundet	864.000 €

Dieser vorläufige Sachwert des Grundstücks berücksichtigt noch nicht die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr festzustellende Abweichung zwischen Sachwert und Verkehrswert.

Des Weiteren sind eventuell noch nicht eingeflossene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.2.4 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023** für das mit einem Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting, zu einem **vorläufigen Sachwert von 864.000 €**.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

Die Gutachterausschüsse ermitteln in statistischen Auswertungen die Abweichung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis als sog. „Marktanpassungsfaktor“.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising und die der benachbarten Landkreise haben keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht²⁰. Ohnehin wären die von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren nicht anwendbar, da sich diese auf Bestandsimmobilien mit „normalem“ baulichen Zustand und daraus resultierend alters-/objektspezifischer Restnutzungsdauer beziehen.

Daher hat die Bestimmung der Marktanpassungsfaktors auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners erfolgen.

Wie bereits erwähnt wurde (siehe Abschnitt 5.2.1.4) liegt seit Anfang des Jahres 2022 ein vollkommen veränderte Marktsituation vor, im Vergleich zum Immobilienboom der vorherigen Jahre. Hierbei hat insbesondere der Anstieg der Finanzierungszinsen von rd. 1,00% zu Beginn des Jahres 2022 auf zum Wertermittlungstichtag um 4,00% in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten beigetragen. Insgesamt ist im Segment der Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke eine starke Kaufzurückhaltung zu beobachten, insbesondere bei Bestandshäusern mit schlechter energetischer Qualität und mit fossiler Heizungsanlage (Heizungsgesetz!). Im regionalen Umfeld sind keine statistischen Auswertungen zur Marktentwicklung verfügbar, weshalb auf deutschlandweite Daten zurückgegriffen wird. Die verfügbaren Veröffentlichungen (u.a. HPX-Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes / vdp Research) zeigen, dass die Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhaus-Grundstücken in den Top-7-Standorten seit Anfang des Jahres 2022 bis zum II. Quartal 2023 im Mittel um rd. -13% gesunken sind, bei einem Rückgang der Transaktionszahlen um bis zu 75%, was dem Niveau von Anfang der 2000er Jahre entspricht. Außerhalb der zentralen Ballungsgebiete sind seit Anfang des Jahres 2023 Preisabschläge von bis zu -15% zu beobachten.

²⁰ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau hat zwar Marktanpassungen veröffentlicht, allerdings letztmalig im Jahr 2019.

Diese Sachverhalte wurden dabei (zu großen Teilen) durch die beim Bodenwert bei den Vergleichskauffällen vorgenommene Anpassung berücksichtigt.

Darüber hinaus haben zum Wertermittlungsstichtag aktuelle statistische Auswertungen der Immobilienplattform „ImmoScout24.de“ ergeben, dass die Verkaufspreise rd. -12% unter den Angebotspreisen liegen, was die aktuelle Marktlage gut beschreibt.

Das Grundstück befindet sich im westlichen Randbereich von Freising mit Nähe zur Fachhochschule für Blumenkunst Weihenstephan mit dem botanische Garten „Sichtungsgarten“ und des Campus der Technische Universität München. Die Wohnlage ist insgesamt gut (vgl. Abschnitt 4.1.3).

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1982 errichtet und weist überwiegend den Standard des Baujahres auf. Sie wird weder hinsichtlich ihrer Gestaltungsmerkmale noch ihrer technischen und/oder den baukonstruktiven Merkmalen den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Ansprüchen gerecht. Darüber hinaus sind diverse Baumängel/-schäden und Instandhaltungsstau vorhanden. Diesen Sachverhalten wurde im Rahmen der Sachwertermittlung durch die verminderte Restnutzungsdauer Rechnung getragen (vgl. Abschnitt 5.2.2.3). Allerdings bleibt zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Modernisierung/Sanierung erhebliche Kostenrisiken, aber auch Zeitrissen bestehen.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktsituation, der vorliegenden Objektmerkmale und vor allem des hohen Bodenwertanteils am vorläufigen Sachwert von rd. 75% wird **keine Marktanpassung** (Faktor 1,00) vorgenommen, so dass sich der **marktangepasste vorläufige Sachwert** (unverändert) auf

864.000 €

beläuft.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der bisher abgeleitete vorläufige Sachwert nach Marktanpassung unterstellt ein Grundstück bzw. bauliche Anlagen ohne (weitere) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des bereits durch die um 10 Jahre reduzierte Restnutzungsdauer berücksichtigten Abschlags von 75.000 € keine (weitere) Wertminderung für die vorhandenen Baumängel/Bauschäden zu berücksichtigen, da deren Mängelbeseitigung zusammen mit der kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Modernisierung/ Sanierung erfolgen wird.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 4. Juli 2023** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting, ein **vorläufiger Sachwert** von **864.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich (unverändert) auf rd. **864.000 €**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 278/22, Gemarkung Vötting, in der Blumenstraße 23a, 85354 Freising, zum **Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023** ein **Verkehrswert** von **marktgerecht gerundet**

860.000 €

(in Worten: achthundertsechzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für München und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 17. Oktober 2023



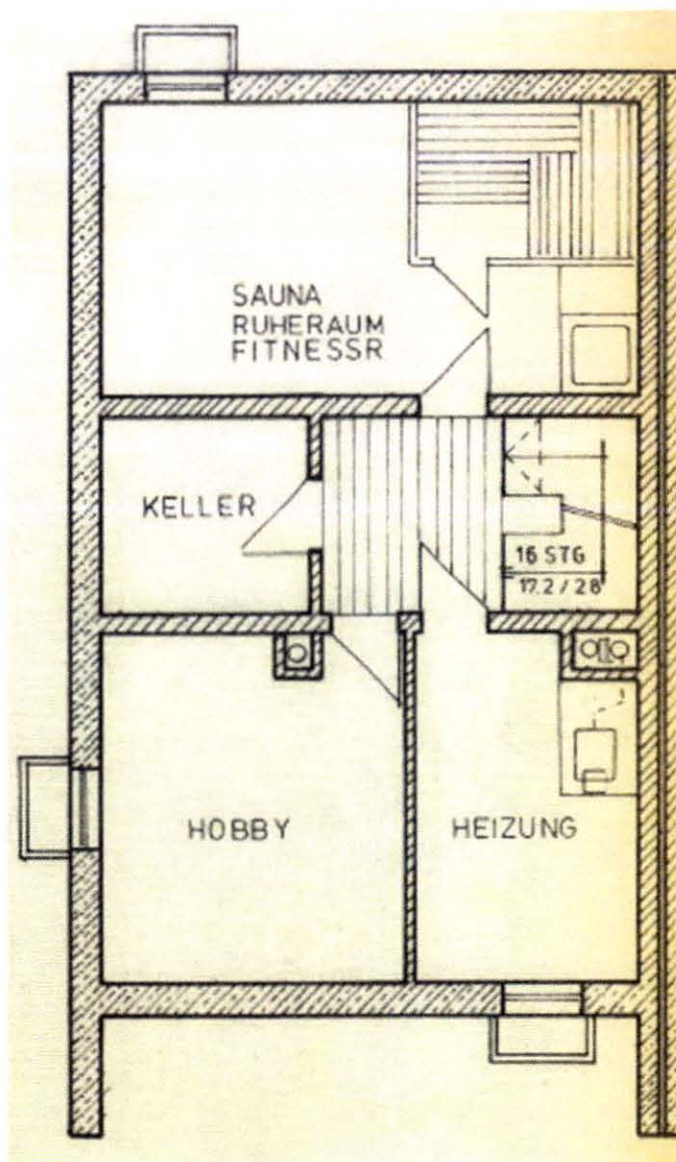
Alexander Adam

Das vorliegende Gutachten besteht aus 63 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

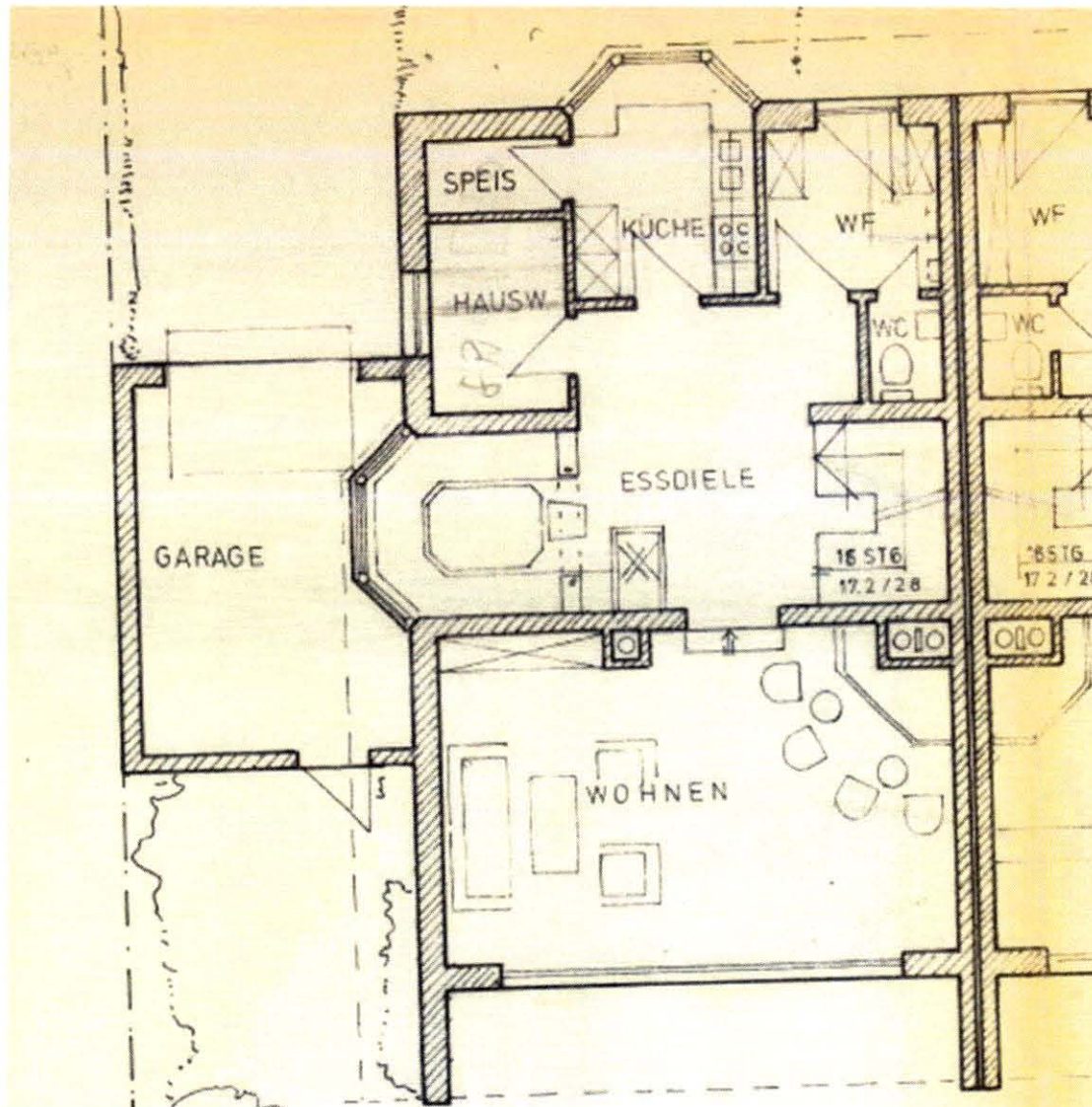
Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab



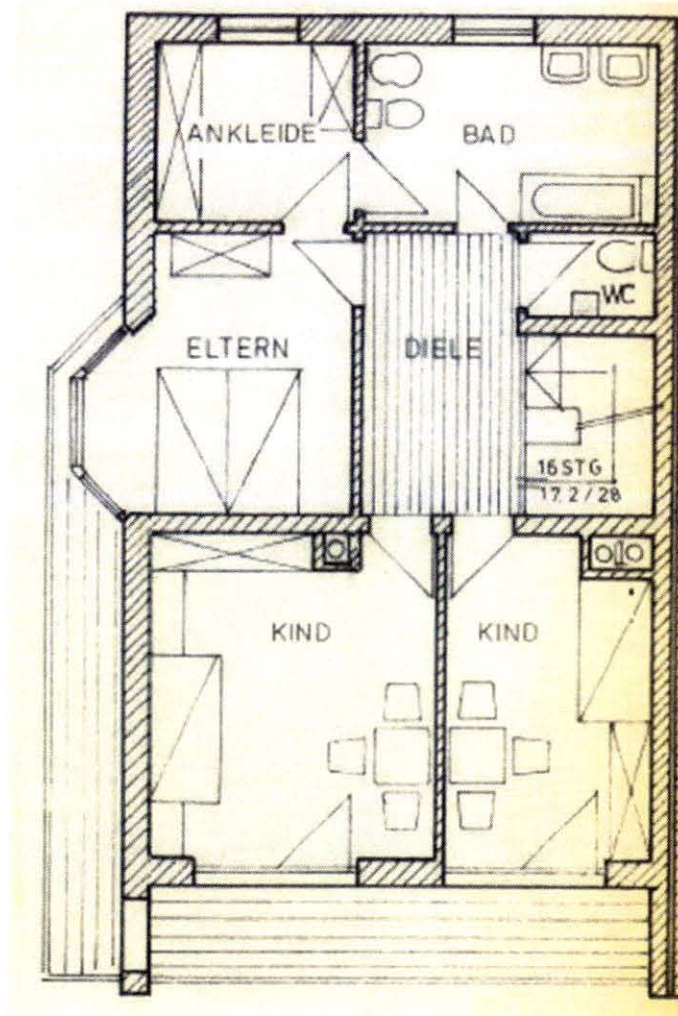
Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab



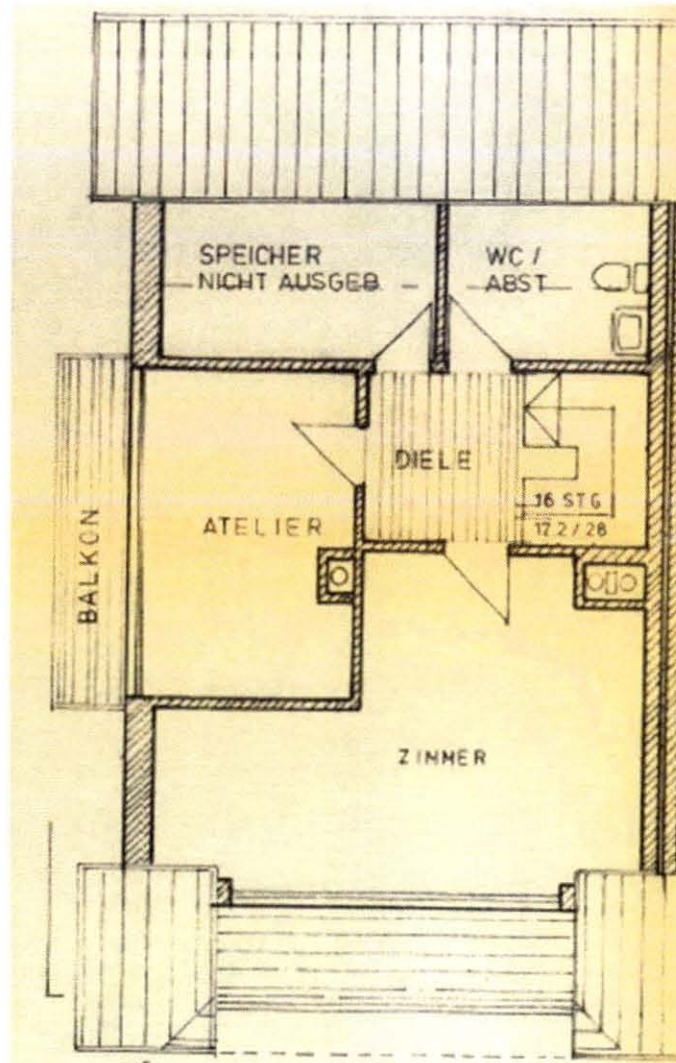
Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Obergeschoss

Ohne Maßstab



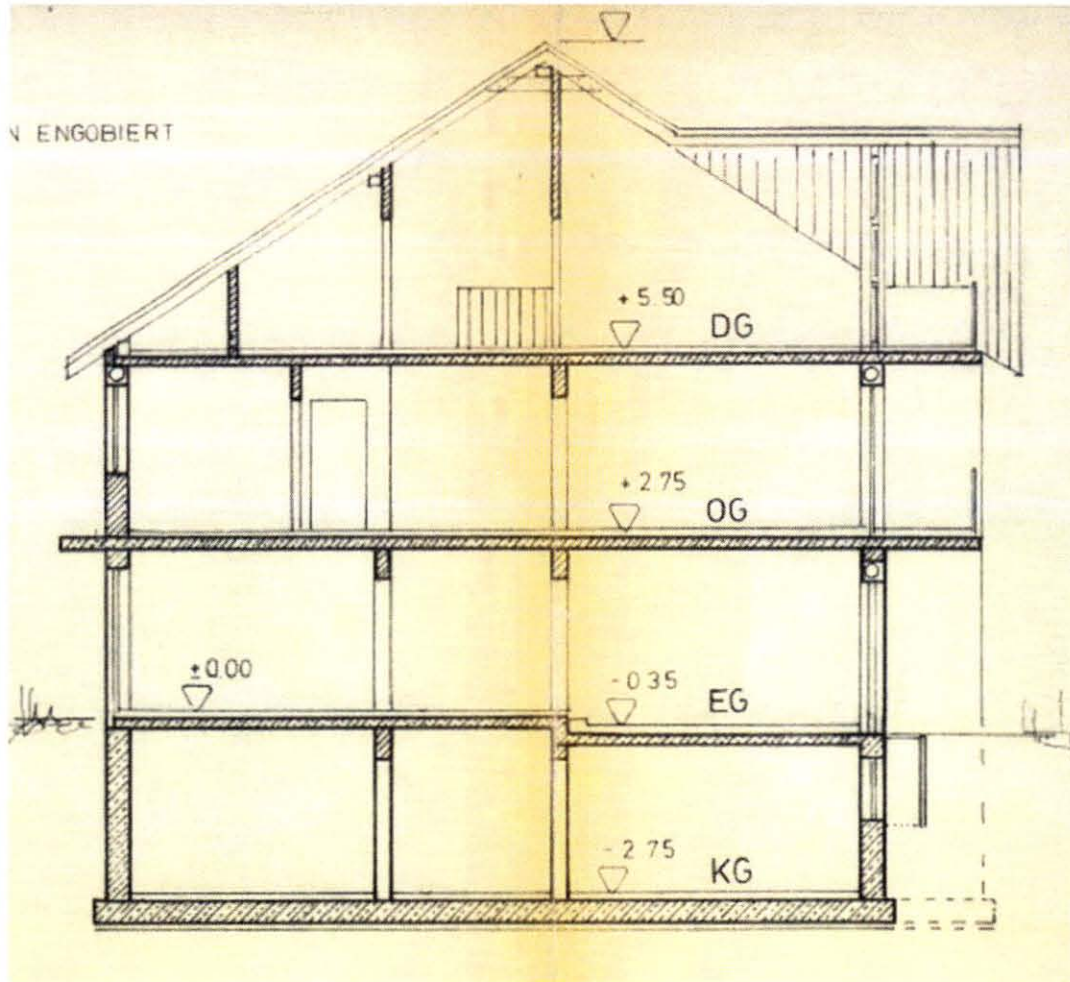
Anlage 1/4: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab



Anlage 1/5: Bauplanunterlagen – Schnitt

ohne Maßstab



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
KG	7,63 m	11,99 m	1,0	91,48 m ²
EG	7,63 m	11,99 m	1,0	91,48 m ²
	4,80 m	0,70 m	1,0	3,36 m ²
	0,70 m	0,70 m	0,5	0,25 m ²
OG	7,63 m	11,99 m	1,0	91,48 m ²
	1,35 m	0,70 m	1,0	0,95 m ²
	0,70 m	0,70 m	1,0	0,49 m ²
DG	7,63 m	11,99 m	1,0	91,48 m ²
			SUMME:	370,97 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: 371 m²

Anlage 2/2: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
EG	7,63 m	11,99 m	91,48 m ²	1,00	91,48 m ²
	4,80 m	0,70 m	3,36 m ²	1,00	3,36 m ²
	0,70 m	0,70 m	0,49 m ²	0,50	0,25 m ²
OG	7,63 m	11,99 m	91,48 m ²	1,00	91,48 m ²
	1,35 m	0,70 m	0,95 m ²	1,00	0,95 m ²
	0,70 m	0,70 m	0,49 m ²	1,00	0,49 m ²
DG	7,63 m	11,99 m	91,48 m ²	0,75	68,61 m ²
Summe:					256,62 m ²
Geschossfläche, gerundet:					<u>257,00 m²</u>

Grundstücksgröße: 343 m²

WGFZ, gerundet: 0,75

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
EG	Windfang	5,39 m ²
	WC	1,40 m ²
	Essdiele	18,70 m ² *
	Wohnen	30,80 m ²
	Küche	7,13 m ²
	Speis	1,90 m ²
	Hauswirtschaftsraum	4,95 m ²
OG	Diele	8,80 m ²
	WC	2,14 m ²
	Bad	9,70 m ² *
	Ankleide	6,93 m ²
	Eltern	12,22 m ²
	Kind	12,76 m ²
	Kind	17,51 m ²
DG	Diele	5,88 m ² *
	Zimmer	23,76 m ² *
	Atelier	25,32 m ² *
	WC	4,80 m ² *
	Speicher	6,30 m ² *
	Zwischensumme:	206,39 m ²
	abzgl. 3% Putz:	-6,19 m ² **
	Terrasse (zu 1/2)	9,54 m ²
OG	Balkon, südseitig (zu 1/2)	4,91 m ² *
	Balkon, westseitig (zu 1/2)	3,50 m ² *
DG	Balkon, südseitig (zu 1/2)	3,51 m ² *
	Balkon, westseitig (zu 1/2)	1,88 m ²
Wohnfläche, insgesamt:		223,54 m ²
Wohnfläche, gerundet:		224,00 m²

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Außenansicht: Einfamilienhaus von Norden



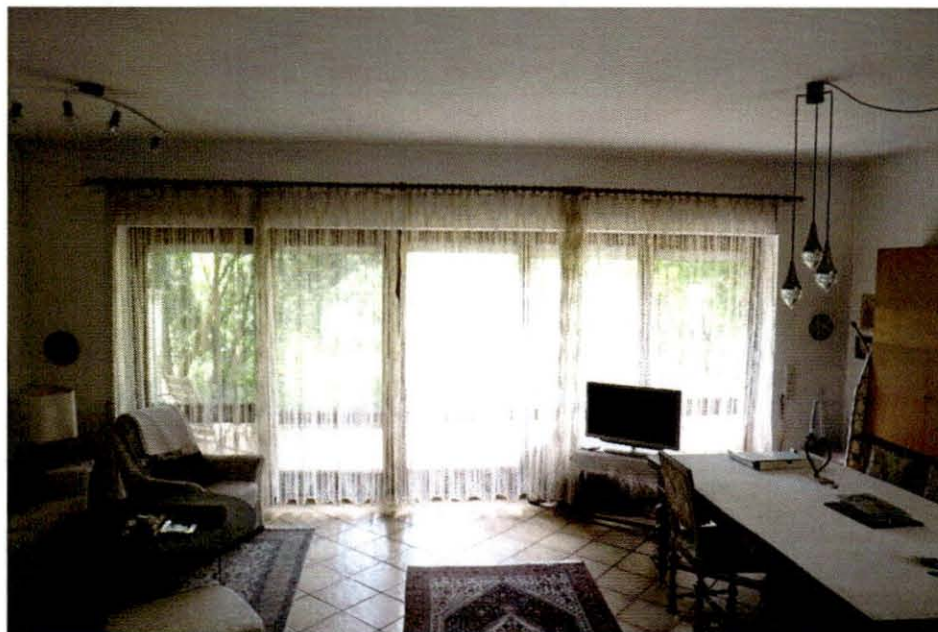
Innenansichten: Eingangsbereich und Gäste-WC

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Innenansicht: Küche



Innenansicht: Wohnzimmer

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Innenansicht: Kinderzimmer



Außenansicht: Balkon im Obergeschoss

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Innenansicht: Atelier im Dachgeschoss



Innenansicht: Bad/WC im Dachgeschoss

Anlage 3/5: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Außenansicht: Terrasse



Außenansicht: Südansicht

Anlage 3/6: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Außenansicht: Garten



Innenansicht: Garage