

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt:	Wohnung Nr. 21 samt Kellerabteil und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 42 in der Wohnanlage 85368 Moosburg an der Isar, Vitztumstraße 2D 49,41/1000 MEA (ETW) und 3/1000 MEA (TG-Stpl.) an FINr. 1210/37, Gemarkung Moosburg an der Isar
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	3 K 108/25
Verkehrswert:	315.000 €
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2025
Qualitätsstichtag:	29.10.2025
Tag der Ausfertigung:	28.11.2025
Gutachten-Nr.	2025019
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 63 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.3	Arbeitsunterlagen	4
1.4	Besichtigung	5
1.5	Hinweise	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.1.1	Grundbuchdaten Eigentumswohnung Nr. 21	7
2.1.2	Grundbuchdaten Tiefgaragenstellplatz Nr. 42	8
2.2	Teilungserklärung	9
2.3	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	11
2.4	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	11
2.5	Vermietung und Verpachtung	11
3.0	Hausverwaltung	11
4.0	Beschreibung des Grundbesitzes	13
4.1	Lage und Umgebung	13
4.2	Grundstücksbeschreibung	15
4.2.1	Topographie	15
4.2.2	Baurecht	16
4.2.3	Erschließungszustand	17
4.2.4	Bodenbeschaffenheit	17
4.2.5	Denkmalschutz	17
4.2.6	Energieausweis	17
5.0	Baubeschreibung	18
5.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	18
5.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	19
5.3	Außenanlagen	20
5.4	Beurteilung	21
6.0	Flächenberechnungen	22
6.1	Vorbemerkungen	22
6.2	Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche	22
6.3	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	22
6.4	Wohnfläche	23
7.0	Verkehrswertermittlung	24

7.1	Wertermittlungsverfahren	24
7.2.	Auswahl des Verfahrens.....	25
7.3	Vergleichswert.....	26
7.3.1	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 21	27
7.3.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 42.....	30
7.3.3	Vergleichswert gesamt (Wohnung Nr. 21 und TG-Stellplatz Nr. 42)	30
7.4	Ertragswert.....	31
7.4.1	Bodenwertanteil.....	32
7.4.2	Bewertungsbasis	34
7.4.3	Rohertrag	35
7.4.4	Bewirtschaftungskosten.....	36
7.4.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer.....	36
7.4.6	Liegenschaftszinssatz	36
7.4.7	Berechnung des Ertragswerts	38
7.5	Marktrecherche und Plausibilisierung	39
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	39
7.7	Verkehrswert	40
8.0	Literaturverzeichnis.....	42
9.0	Anlagen	42

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 30.09.2025 mit der Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 21 samt Kellerabteil und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 42 in 85368 Moosburg an der Isar, Vitztumstraße 2D, 49,41/1000 Miteigentumsanteile (ETW) und 3/1000 Miteigentumsanteile (TG-Stellplatz) an FINr. 1210/37, Gemarkung Moosburg an der Isar, beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.10.2025.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Aufteilungspläne (nicht maßstabgetreu).
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 29.10.2025 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Fotos wurden aufgenommen und stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar. Das Einverständnis zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen für das nachfolgende Gutachten wurde erteilt.
- Grundbuchauszüge vom 17.09.2025.
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Freising vom 09.09.2025.
- Teilungserklärung vom 15.03.1994 (URNr. 583 des Notars Dr. Herbert Schadel in Moosburg).
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.08.2023, 24.09.2024 und 23.09.2025, Jahresabrechnung 2023 und 2024.
- Energieausweis vom 20.06.2018.

- Informationsbeschaffung bei der zuständigen Hausverwaltung (Immobilien Heinz GmbH).
- Recherche bei der Bauverwaltung der Stadt Moosburg an der Isar zur Abklärung des Baurechts.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Freising.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

Es handelt sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß §194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 29.10.2025 durchgeführt. Besichtigt wurde der Zugang zum Wohngebäude „Vitztumstraße 2D“, das Treppenhaus und die Wohnung Nr. 21 im Obergeschoss, das Kellerabteil Nr. 21, die Tiefgarage mit Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 42 sowie die Gesamtanlage von außen. Bei der Ortsbesichtigung waren der Eigentümer und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

1.5 Hinweise

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht

mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.

Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Bewertung beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur so weit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotos ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung bzw. schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Bei nicht genehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

2.1.1 Grundbuchdaten Eigentumswohnung Nr. 21

Die zu begutachtende Eigentumswohnung ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Moosburg, Blatt 7549 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 17.09.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg			Einlegebogen		
Grundbuch von Moosburg		Band 220 Blatt 7549	Bestandsverzeichnis		1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a
1	2	a/b	c	4	
1	-	49,41/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Nähe Vitztumstraße Gebäude- und Freifläche	22	52
		1210/37	Vitztumstr. 2a, 2b, 2c u. 2d Gebäude- und Freifläche	22	52
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sowie einem Kellerabteil,			
		im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 219-221 Blatt 7529 bis Blatt 7576);			

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 15.03.1994 Bezug genommen;

Abteilung I Eigentümer:

Lfd. Nr. 4 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 Wohnungs- und Mitbenützungsrecht – bedingt – für XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 01.09.2022 UVZ-Nr. 1137/2022 Notarin Dr. Brigitte Bauer, Moosburg; Rang nach Abt. III/4; eingetragen am 22.09.2022.

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 108/25); eingetragen am 17.09.2025.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

2.1.2 Grundbuchdaten Tiefgaragenstellplatz Nr. 42

Der zu begutachtende Tiefgaragenstellplatz ist vorgetragen im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Moosburg, Blatt 7570 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 17.09.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg		Band 220 Blatt 7570		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Grundbuch von Moosburg							1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweitung vom Grundbuchbezug angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	3/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		1210/37	Nähe Vitztumstraße Gebäude- und Freifläche		22	52	
		1210/37	Vitztumstr. 2a, 2b, 2c u. 2d Gebäude- und Freifläche		22	52	
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage,					

<p>im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Band 219-221 Blatt 7529 bis Blatt 7576);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 15.03.1994 Bezug genommen;</p>				
--	--	--	--	--

Abteilung I Eigentümer:

Lfd. Nr. 4 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4 Wohnungs- und Mitbenützungsrecht – bedingt – für XXX XXX, geb. am
XX.XX.XXXX; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom
01.09.2022 UVZ-Nr. 1137/2022 Notarin Dr. Brigitte Bauer, Moosburg; Rang
nach Abt. III/5; eingetragen am 22.09.2022.

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K
108/25); eingetragen am 17.09.2025.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftrags-
gemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl.
beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

2.2 Teilungserklärung

Zur Bewertung lag die Teilungserklärung vom 15.03.1994 (URNr. 583 des Notars Dr. Herbert
Schadel in Moosburg) samt Aufteilungspläne vor. Der Grundbesitz Fl.Nr. 1210/37 (Gemarkung
Moosburg an der Isar) wurde nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile
aufgeteilt. Die Eigentumswohnanlage gliedert sich in vier Wohnhausabschnitte (Vitztumstraße
2A, 2B, 2C, 2D) und besteht aus insgesamt 24 Wohnungen (jeweils mit Kellerraum) sowie
einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen.

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 21 im Obergeschoss (Hauseingang „Vitztumstraße 2D“) und
der Tiefgaragenstellplatz Nr. 42 in der Tiefgarage.

Auszug aus der Teilungserklärung:

<p>Miteigentumsanteil von 49,41/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus D Obergeschoß gelegenen Wohnung sowie einem Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet;</p>

Miteigentumsanteil von 3/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auf-
teilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Stellplatz
in der Tiefgarage,

Es sind Sondernutzungsrechte u.a. an Terrassen, Gartenflächen und Teilen des Spitzbodens vereinbart; diese betreffen nicht die zu bewertende Wohnung Nr. 21.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze stehen zehn Außen-Kfz-Stellplätze allen Wohnungseigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Freising vom 17.02.1994 liegt der Teilungserklärung als Anlage bei.

In der Anlage zur Teilungserklärung wurde u.a. folgendes vereinbart:

Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benützt werden, nicht für gewerbliche Zwecke. Die Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden.

(...)

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und pfleglich zu behandeln.

Der Wohnungseigentümer darf die äußere Gestalt des Bauwerks und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile - insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs - ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nicht verändern.

(...)

Den einzelnen Eigentümern obliegen die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und etwaiger ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume und Grundstücksflächen sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt: nichttragende Innenwände, Fußbodenbeläge, Innenseiten der Fenster, Wand- und Deckenverputz innerhalb des Sondereigentums, Rolläden, Rollädenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone, die Kosten des Ersatzes zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen sowie des Innenanstrichs solcher Fenster.

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung der Eigentumswohnanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

(...).

2.3 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Die vorgetragenen Belastungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelnden Verkehrswert nicht enthalten.

2.4 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Dem Eigentümer sind keine Rechte und Lasten an der Wohnung bzw. am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

2.5 Vermietung und Verpachtung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 21 und der Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 42 waren zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nicht vor.

3.0 HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung wurde zum Wertermittlungsstichtag durchgeführt von:

Immobilien Heinz GmbH

Auf dem Plan 4, 85368 Moosburg an der Isar

Tel. 08761 / 99 69

E-Mail: info@immo-heinz.net

Es lagen Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.08.2023, 24.09.2024 und 23.09.2025 sowie die Jahresabrechnung 2023 und 2024 zur Bewertung vor.

Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 für die gesamte Wohnanlage rd. 42.000 €; davon für die Wohnung Nr. 21 und den Tiefgaragen-Stellplatz rd. 2.200 € betrug.

Das monatliche Wohngeld für die zu bewertende Wohnung samt Tiefgaragen-Stellplatz beträgt zum Stichtag 240 €.

Laut Angabe der Hausverwaltung bestanden Hausgeldrückstände für das Bewertungsobjekt in Höhe von rd. 960 € (Stand November 2025).

Gemäß Information der Hausverwaltung wurden laufende Instandhaltungsmaßnahmen an der Wohnanlage durchgeführt. So wurde im Jahr 2022 der Boden der Tiefgarage saniert. In Planung ist die Sanierung bzw. Erneuerung der Heizungsanlage. Über die genaue Vorgehensweise wurde noch nicht entschieden.

Gravierende Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden nicht angegeben.

Die Bewertung erfolgt nach vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Hausverwaltung. Es wird angenommen, dass keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bestehen und dass keine wertrelevanten sonstigen Maßnahmen anstehen.

4.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

4.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Stadt:	Moosburg an der Isar
Einwohner:	rd. 20.850 (Stand 31.12.2024)

Die Wohnanlage mit der zu begutachtenden Wohnung liegt in der Stadt Moosburg an der Isar und hier an der Vitztumstraße Nr. 2D.

Makrolage:

Die Stadt Moosburg an der Isar befindet sich im oberbayerischen Landkreis Freising und zählt rd. 21.000 Einwohner. Moosburg, als die älteste Stadt im Landkreis, liegt im Isartal, inmitten des Münchner Umlands zwischen Freising, Landshut und München.

Moosburg ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und bietet optimale Bedingungen für Pendler und Gewerbe. Die Auffahrt zur Autobahn München-Deggendorf mit Anschlussmöglichkeiten an den Flughafen München „Franz Josef Strauß“ bzw. zur Landeshauptstadt München ist nur rd. 5 km entfernt. Die Entfernung zum Flughafen beträgt rd. 25 km, nach München rd. 55 km. Über die Bundesstraße B11 besteht zudem eine Verbindung nach Landshut und Freising (jeweils rd. 20 km).

Gleichzeitig ist auch der Schienenverkehr (Lage an der Bahnlinie München-Regensburg bzw. München-Passau) gut ausgebaut. Als Regionalexpress-Haltepunkt im Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV-Verbund) ist die Stadt ein beliebter Wohnort für Pendler nach München, Freising, Landshut und zum Flughafen. Zudem bietet der Stadt- und Regionalbusverkehr gute Anbindungen innerhalb Moosburgs sowie zu umliegenden Gemeinden.

Im Stadtgebiet sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Mittelschule sowie weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Stadtzentrum zu erreichen.

Einrichtungen für Freizeitaktivitäten (u.a. Hallenbad, Sportanlagen, Bibliothek, Musikschule) sowie ein reges Vereinsleben fördern das soziale und kulturelle Miteinander.

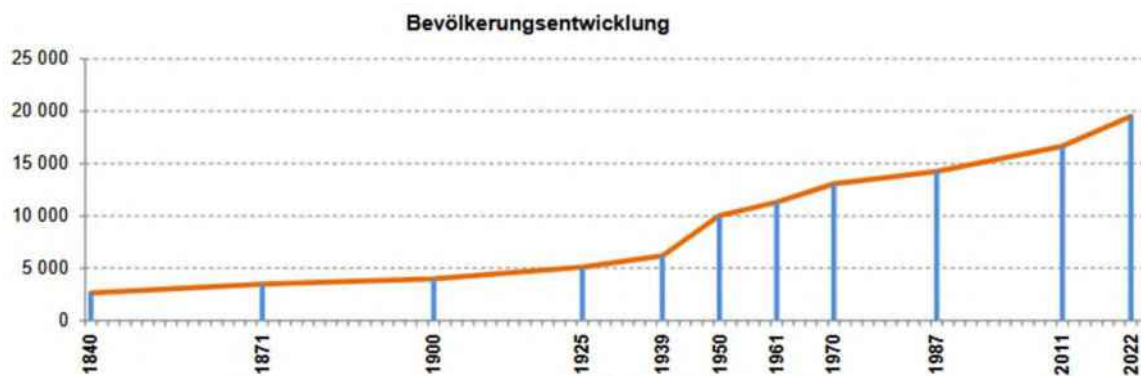
Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemein-, Fach- und Zahnärzte sowie Apotheken gewährleistet. Krankenhäuser befinden sich in Freising und in Landshut.

Moosburg ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Vor Ort ist eine breite Branchenvielfalt aus Industrie, Logistik, Handwerk und Dienstleistungen vorhanden. Bedeutende Arbeitgeber sind u.a.: Clariant, CitrinSolar, Driescher u.v.a.

Die Arbeitsmarktsituation ist stabil. Ein erheblicher Teil der Bevölkerung pendelt zudem in die nahegelegenen Standorte Freising, Flughafen München und Landshut.

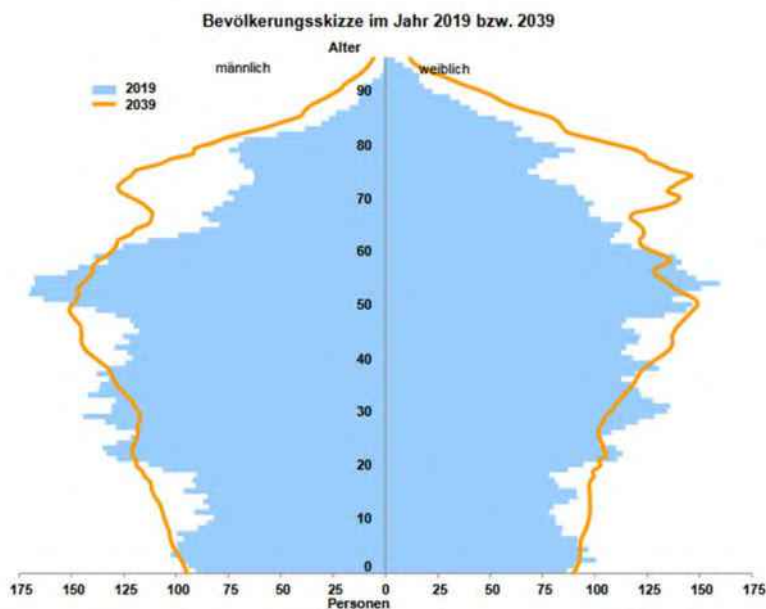
Bevölkerungsentwicklung:

In der Stadt Moosburg an der Isar ist eine konstante steigende Bevölkerungszahl zu beobachten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Graphiksammlung 09 178 143 Moosburg a.d.Isar



Quelle: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bis 2039. Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bezugnehmend auf die Altersstruktur der Bevölkerung ist festzustellen, dass die Altersgruppe zwischen ca. 25 und 35 Jahren und zwischen ca. 50 und 60 Jahren überwiegt.

Mikrolage

Die Anlage mit der zu begutachtenden Wohnung liegt im südwestlichen Stadtgebiet und hier an der Vitztumstraße, nördlich der Staatstraße St2350 (rd. 250 m) sowie südlich der Münchener Straße (rd. 75 m), der Westerbergstraße (300 m) und der Bahnstrecke (rd. 500 m).

Das Stadtzentrum und der Bahnhof befinden sich im Nordosten bzw. Norden (Entfernung jeweils rd. 850 m). Eine Discounter-Filiale (Penny) ist fußläufig nach rd. 100 m an der Münchner Straße vorhanden.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht östlich (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) aus einem Schulareal (Grundschule und Realschule), darüber hinaus aus kleinen Wohnanlagen bzw. Mehrfamilienhäusern, weiter südlich erstreckt sich kleinstrukturierte Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern.

Die Wohnlage ist relativ ruhig, da sich das Wohnhaus mit der zu bewertenden Wohnung in „der zweiten Reihe“ zur Vitztumstraße befindet. Gemäß Angabe des Eigentümers sind die Lärmimmissionen von den vorgenannten Schuleinrichtungen gering. Die Verkehrslärmbelastigungen der nördlich vorbeiführenden Münchener Straße sind durchschnittlich und für den städtischen Innenbereich als üblich einzustufen.

Bezüglich der genauen Lage im Ortsgebiet siehe beiliegende Ablichtung aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 2.252 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer dreiecksförmigen Ausklinkung im Nordwesten.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 44 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 53 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2.2 Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Die zulässige bauliche Nutzung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben 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.

Die vorhandene Bebauung besteht aus vier Wohngebäudeteilen (Haus Nr. 2A, 2B, 2C, 2D) mit 24 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Kapitel 6.3 bei 0,78.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt zur Bewertung in Kopie vor.

Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung genehmigt ist und sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe beiliegender Lageplan (Anlage 3).

4.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Vitztumstraße (asphaltierte Straßendecke, einseitiger Gehweg, ausgewiesene Parkbuchten für den Schulbusverkehr) sowie durch Kanal, Wasser, Gas und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Stadtverwaltung Moosburg an der Isar zum Stichtag nicht mehr an.

4.2.4 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

4.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im November 2025) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.2.6 Energieausweis

Ein Energieausweis vom 20.06.2018 gemäß EnEV (Energieeinsparverordnung) liegt der Sachverständigen vor (s. Anlage 5).

Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt für das Gebäude 110 kWh/(m² a).

5.0 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Moosburg an der Isar wurde die Eigentumswohnanlage in den Jahren 1994/1995 errichtet. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentums wurde im Jahr 1994 durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Kapitel 2.2 dieses Gutachtens). Seitdem erfolgten, außer der Bodensanierung in der Tiefgarage im Jahr 2022 und den üblichen Instandhaltungsarbeiten, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in vier dreigeschossige Gebäudeteile mit eigenen Adressen (Haus Nr. 2A, 2B, 2C, 2D) und eine Tiefgarage. Die Anlage besteht aus insgesamt 24 Wohnungen und 24 Tiefgaragen-Stellplätzen.

Die zu begutachtende Eigentumswohnung Nr. 21 befindet sich im Gebäudeteil mit der Haus-Nr. 2D „in der zweiten Reihe“. Der Hausabschnitt mit insgesamt sechs Wohneinheiten ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

Der überdachte Hauseingang (mit Podeststufe) befindet sich an der Gebäude-Ostseite. Hier ist ein Klingeltableau inkl. Gegensprechanlage installiert. Die Briefkastenanlage steht am Hauseingang.

Das Haus ist mit einem Treppenhaus, welches alle Geschosse (UG bis DG) erschließt, ausgestattet. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden, somit besteht kein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang.

Die zu bewertende **3-Zimmer-Wohnung Nr. 21** liegt im Obergeschoss und ist nach Westen und Osten orientiert. Vom Treppenhaus aus wird die Wohnung rechts betreten.

Raumprogramm:

Alle Räume sind von der Wohnungsdiele aus erschlossen: Wohnzimmer und Kinderzimmer (jeweils Westausrichtung), Schlafzimmer und Küche (jeweils Ostausrichtung), Bad und der kleine Abstellraum sind innenliegend. Der Westbalkon mit Blick zum Gemeinschaftsgarten ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Wohnfläche laut Kapitel 6.4: rd. **75 m²**

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 21.

Im Untergeschoss befinden sich - neben den zugewiesenen Kellerabstellräumen - Gemeinschaftsräume (u.a. Waschraum, Fahrradabstellraum, Heizungstechnikraum).

Die Tiefgarage ist direkt im Wohnhaus über eine Schleuse zugänglich; hier befindet sich der zu bewertende **Kfz-Stellplatz Nr. 42**.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu), Anlage 4.

5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung gilt für die Wohnung Nr. 21, Tiefgarage und das Gemeinschaftseigentum.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton (Wandstärke der Umfassungswände 30 cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Hochlochziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände $d = 36,5$ cm, zweischalige Kommunwände).

Decken: Stahlbeton.

Dach: Satteldach mit Ziegelpfannendeckung, Dachgauben mit Kupferblechverkleidung; Regenrinnen und Falleitungen aus Kupferblech.

Treppen: Treppenhaus: Betontreppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer.

Fenster: Wohnung Nr. 21: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alufensterbleche außen; Kunststoffrollos;
Keller: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen: Hauseingang (überdeckt, Podeststufe): Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung;
im Innenbereich: Wohnungseingang Nr. 21: furniertes Türblatt, Türspion; Innentüren: Holzzarge, furnierte Türblätter, z.T. mit Glasausschnitt;
UG: feuerhemmende Metalltüren.

Böden: Wohnung Nr. 21: überwiegend Fliesenbelag, Parkett in den Schlafräumen;
Treppenhaus: Natursteinbelag;
Keller: z.T. Fliesenbelag, z.T. Estrich.

Decken- und Fassade mit Putz und Anstrich;

Wandbehandlung im Innenbereich (Wohnung Nr. 21, Treppenhaus): Wände und Decken mit Putz und Anstrich;
Wandfliesen raumhoch im Bad;
Treppenhaus: Putz mit Anstrich.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal, Gas und Strom angeschlossen.
Elektro- installation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden. Klingel- mit Wechselsprechanlage.
Sanitärinstallation:	Wohnung Nr. 21: Bad (innenliegend): Acrylwanne, Dusche mit Kabine, Waschtisch mit Unterbau, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, mechanische Entlüftung; Waschkeller: Waschmaschinenanschluss mit separatem Zähler.
Heizung:	Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung; Wärmeverteilung über Heizkörper; Kachelofen im Wohnzimmer (Funktionsfähigkeit nicht geprüft, nach Angabe seit längerem Zeitraum nicht genutzt).
Zubehör:	Einbauküche (Anschaffungsjahr 1995): Ober- und Unterschränke, Cerankochfeld und Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspülmaschine, Spülbecken, Kühlschrank.
Balkon:	Überdeckt, Betonkragplatte mit Holzstützen, Metallgeländer, Klinkerfliesenbelag, Markise.
Kellerabteil:	Holzverschlag mit Vorhängeschloss.
Tiefgarage:	Stahlbetonkonstruktion mit Betonstützen; teilüberdeckte einspurige Ein- und Ausfahrt, Metallgittertor mit Elektroantrieb (Zutritt per Schlüssel), Ampelanlage; Estrich; Einzelstellplätze.

5.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Maschendrahtzaun, z.T. mit Grünhecke.
- Verkehrsflächen und Zugangswege mit Betonsteinpflaster.
- Tiefgaragenzufahrt mit Pflastersteinbelag.
- Gemeinschaftliche Grünfläche (Aufwuchs bestehend aus Rasen, Bäumen und Strauchwerk).
- Kleine Spielplatzanlage (Schaukel mit Klettergerüst, Sandkasten).
- Außen-Stellplätze entlang der Grundstücks-Nordgrenze (Gemeinschaftseigentum).
- Müllunterstand (Holzkonstruktion).

5.4 Beurteilung

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 21 und der Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 42 in der Wohnanlage Vitztumstraße 2D in Moosburg an der Isar. Der Wohnkomplex befindet sich zum Stichtag, soweit erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Allgemeinzustand. Nach Angabe der Hausverwaltung wurden laufende Instandsetzungsmaßnahmen in der Gesamtanlage durchgeführt. Altersgemäße Abnutzung ist jedoch durchwegs vorhanden. Wie bereits im Kapitel 3.0 erläutert, ist demnächst eine Sanierung bzw. Erneuerung der Heizungsanlage geplant. Weitere Informationen zu evtl. anstehenden Instandhaltungsarbeiten wurden von der Hausverwaltung nicht übermittelt. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden zur Gesamtanlage liegen nicht vor. Es liegen keine Angaben betreffend evtl. Sonderumlagen vor.

Die Geschosse sind mit einem Treppenhaus erschlossen, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Der Grundriss der 3-Zimmer-Wohnung Nr. 21 im 1. Obergeschoss ist funktional. Alle Räume, bis auf den innenliegenden Flur und Bad, sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Die Größe liegt mit einer Wohnfläche von rd. 75 m² im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für diesen Wohnungstyp.

Bei der Ortsbegehung waren am Sondereigentum keine gravierenden Mängel bzw. Schäden sichtbar.

Zur Wohnung gehört der Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz Nr. 42.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 21 war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Für die Wertermittlung wird eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz gebracht.

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Grundbuch, bis auf das Wohnungsrecht, keine wertrelevanten Einträge vorhanden. Das Recht der Abteilung II wird im Rahmen dieses Gutachtens auftragsgemäß nicht bewertet.

Die Wohnlage kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Moosburg an der Isar beurteilt werden. Die Verkehrslärmbeeinträchtigungen der nördlich vorbeiführenden Münchener Straße sind durchschnittlich und für den städtischen Innenbereich als üblich einzustufen. Die Geräuschkulisse des östlichen Schulareals ist lt. Angabe des Eigentümers kaum wahrnehmbar.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) bestehen Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen

Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht abgegeben werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation als durchschnittlich beurteilt.

6.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

6.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt. Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

6.2 Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	1210/37	2.252 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		2.252 m²
Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Vitztumstraße 2A, 2B	$(24,03 \cdot 12,25) + (0,365 \cdot 2,99 \cdot 2) =$	296,55 m ²
Vitztumstraße 2C, 2D	$((12,00 \cdot 12,25) + (0,365 \cdot 2,99)) + ((16,00 \cdot 12,00) + (0,365 \cdot 2,99)) =$	341,18 m ²
Tiefgaragen-Zufahrt	rd.	41,00 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		679 m²
		Fläche
Freifläche		1.573 m²

6.3 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse (sofern keine

Vollgeschosse) mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

Geschossfläche (GF)		Fläche
Vitztumstraße 2A, 2B	$((24,03 \cdot 12,25) + (0,365 \cdot 2,99 \cdot 2)) \cdot 2 + (24,03 \cdot 12,25 \cdot 0,75) =$	813,88 m ²
Vitztumstraße 2C, 2D	$((12,00 \cdot 12,25) + (0,365 \cdot 2,99)) + ((16,00 \cdot 12,00) + (0,365 \cdot 2,99)) \cdot 2 + ((12,00 \cdot 12,25) + (16,00 \cdot 12,00)) \cdot 0,75 =$	936,62 m ²
Geschossfläche gesamt rd.		1.750 m²

Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche ergibt sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	
Geschossfläche (GF)	1.750 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	2.252 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)	0,78

6.4 Wohnfläche

Aus den Aufteilungsplänen konnten Wohnflächen entnommen werden. Der Balkon wird zu 50% angerechnet. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan		Fläche
Wohnung Nr. 21		
Diele		8,52 m ²
Abstellkammer		1,90 m ²
Küche		8,69 m ²
Schlafzimmer		13,71 m ²
Bad		7,15 m ²
Wohnzimmer		21,45 m ²
Kinderzimmer		12,45 m ²
		73,87 m ²
	./ 3 % Putzabzug	2,22 m ²
		71,65 m ²
Balkon überdeckt zu 50%	$1,75 \cdot 3,35 \cdot 0,5 =$	2,93 m ²
		74,59 m ²
Wohnung Nr. 21	rd.	75 m²

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

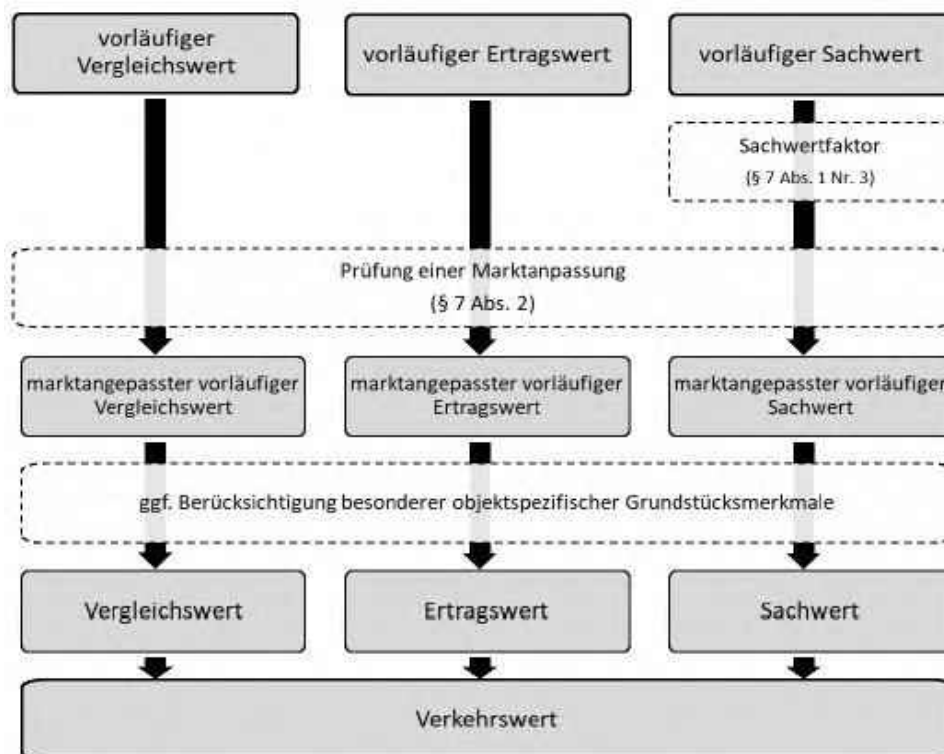
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

7.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

7.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert, die im Folgenden in einer Grafik dargestellt sind.



Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,

- Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
 - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
 - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
 - der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG's) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3); bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die boG's, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

7.2. Auswahl des Verfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV).

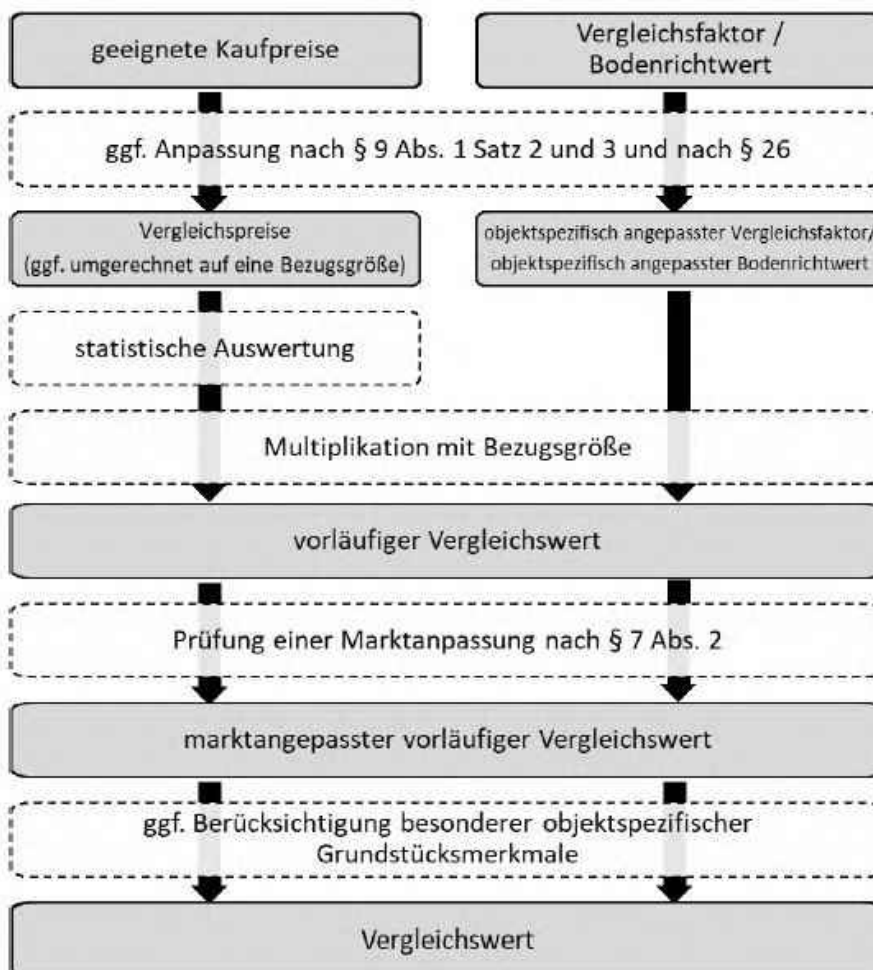
Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen Tiefgaragen-Stellplatz, die am Immobilienmarkt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Erzielung einer Rendite erworben werden. Wertbestimmend ist somit nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs das Vergleichswertverfahren.

Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Vergleichswert abzuleiten.

7.3 Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.



Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1 Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 21

Aus der beim Gutachterausschuss des Landkreise Freising eingesehenen Kaufpreissammlung konnten folgende Vergleichspreise für verkaufte Eigentumswohnungen vergleichbaren Baualters und Größe entnommen werden. Es standen sechs annähernd passende Vergleichspreise zur Verfügung.

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	1994	01/2025	80 m ²	4163 €/m ²
2	1993	02/2025	79 m ²	3785 €/m ²
3	2002	02/2025	60 m ²	4310 €/m ²
4	1988	03/2025	61 m ²	3320 €/m ²
5	1995	05/2025	68 m ²	3779 €/m ²
6	1992	05/2025	65 m ²	3662 €/m ²

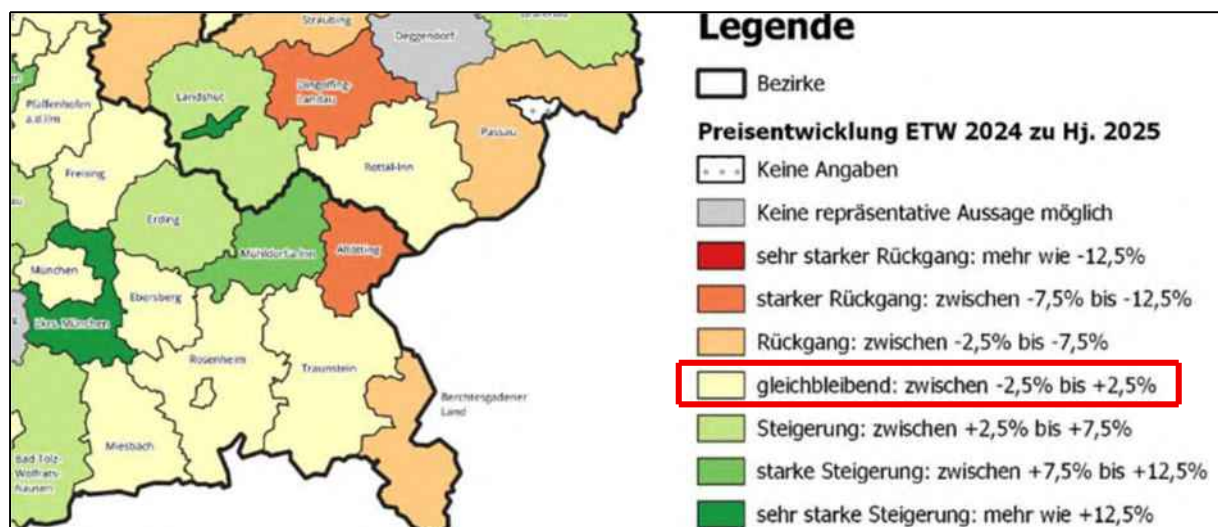
Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich zum Teil hinsichtlich der örtlichen Lage (Wohnlage in einer geringerwertigeren bzw. höheren Bodenrichtwert-Zone), der Wohnungsgröße, des Baualters und der Vermietung vom Bewertungsobjekt und werden deshalb nachfolgend angepasst. Dabei ist zu beachten, dass der festgesetzte Werteeinfluss bei schlechteren Qualitätsmerkmalen zu einer positiven Anpassung und umgekehrt führen. So sind Vergleichsobjekte in einer höherwertigeren Lage und jüngeren Baualter mit einem Abschlag zu berücksichtigen und umgekehrt.

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung	Verkaufspreis
1	1994	01/2025	-2%	4079 €/m ²
2	1993	02/2025	11%	4201 €/m ²
3	2002	02/2025	-5%	4094 €/m ²
4	1988	03/2025	20%	3984 €/m ²
5	1995	05/2025	-2%	3704 €/m ²
6	1992	05/2025	1%	3698 €/m ²

Die Vergleichswerte stammen aus dem Zeitraum Januar bis Mai 2025.

Der obere Gutachterausschuss des Freistaates Bayern hat bei den regionalen Gutachterausschüssen im Juli 2025 eine Trendbefragung durchgeführt.



Diese Abfrage hat ergeben, dass die Preise für Eigentumswohnungen im Landkreis Freising im Jahr 2024 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2025 weitgehend gleichgeblieben sind (Entwicklung zw. -2,5 % bis +2,5 %). Im Jahr 2025 ist weitgehend eine Stagnation der Preise zu beobachten. Auf eine Anpassung aufgrund zeitlicher Entwicklung wird verzichtet.

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertentwicklung	Verkaufspreis
1	1994	01/2025	0%	4079 €/m ²
2	1993	02/2025	0%	4201 €/m ²
3	2002	02/2025	0%	4094 €/m ²
4	1988	03/2025	0%	3984 €/m ²
5	1995	05/2025	0%	3704 €/m ²
6	1992	05/2025	0%	3698 €/m ²

Mittelwert Wohnungsgröße		69 m ²
Kaufpreisspanne:	min.	3698 €/m ²
	max.	4201 €/m ²
Mittelwert		3960 €/m ²
Median		4031 €/m ²
Standardabweichung		212 €/m ²
		5,36%
Variationskoeffizient		0,054
Untergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		3536 €/m ²
Obergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		4385 €/m ²

Hinweis: Das Ergebnis wurde einem Ausreißertest unterzogen, um auszuschließen, dass extrem hohe oder niedrige Einzelwerte (sog. Ausreißer) die Stichprobe und das Ergebnis verfälschen. Hierzu wurde die 2-Sigma-Regel angewendet. Bei der hier vorliegenden Stichprobe liegen alle Vergleichswerte innerhalb der doppelten Standardabweichung und der Variationskoeffizient von 0,05 spricht für die Güte der Datenauswahl. Sogenannte Ausreißer liegen nicht vor.

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1) vergleichbare Lage, vergleichbare Umgebung, vergleichbares Baualter, größere Wohnfläche, Gartenanteil, nicht vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2) vergleichbare Umgebung, geringerwertigere BRW-Zone*, vergleichbares Baualter, Fenster-Erneuerung steht an, größere Wohnfläche, vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3) vergleichbare Lage, vergleichbare Umgebung, jüngeres Baualter, kleinere Wohnfläche, Gartenanteil, vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4) dezentrale Lage, geringerwertigere BRW-Zone, älteres Baualter, kleinere Wohnfläche, nicht vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt

- zu 5) dezentrale Lage, höherwertigere BRW-Zone, vergleichbares Baualter, kleinere Wohnfläche, nicht vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
zu 6) dezentrale Lage, höherwertigere BRW-Zone, vergleichbares Baualter, kleinere Wohnfläche, vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt

(*BRW-Zone: Bodenrichtwert-Zone)

Hinweise:

- Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand - ohne wesentlichen Renovierungsstau - angenommen.
- Die Vergleichsobjekte sind z.T. größer (mehr Wohnfläche) und z.T. kleiner als das Bewertungsobjekt. Bei den Auswertungen des Gutachterausschusses Freising wurde die Größe (innerhalb der Spanne 45 m² – 120 m²) nicht berücksichtigt, somit wird auf eine Anpassung verzichtet.
- Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt; drei der Vergleichsobjekte waren vermietet, hier wird ein geringer Zuschlag auf den Vergleichswert aufgrund der Vermietung vorgenommen.

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein lage-, baualters-, wohnflächen- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis von rd. 3.960 €/m² bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 69 m². Dieser Wert wird auch für die zu begutachtende Wohnung als markt- und sachgerecht erachtet.

Angemessener Vergleichspreis rd. **3.960 €/m²**

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 21

75 m² x 3.960 €/m² = rd. **297.000 €**

7.3.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 42

Aus der beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising eingesehenen Kaufpreissammlung konnte entnommen werden, dass Tiefgaragenstellplätze mit einem pauschalen Ansatz von 18.000 € berücksichtigt werden. Ein Verkaufsfall wurde mit 19.000 € ausgewiesen. Der Wert von rd. **18.000 €** wird als markt- und sachgerecht erachtet.

Vorläufiger Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 42 **18.000 €**

7.3.3 Vergleichswert gesamt (Wohnung Nr. 21 und TG-Stellplatz Nr. 42)

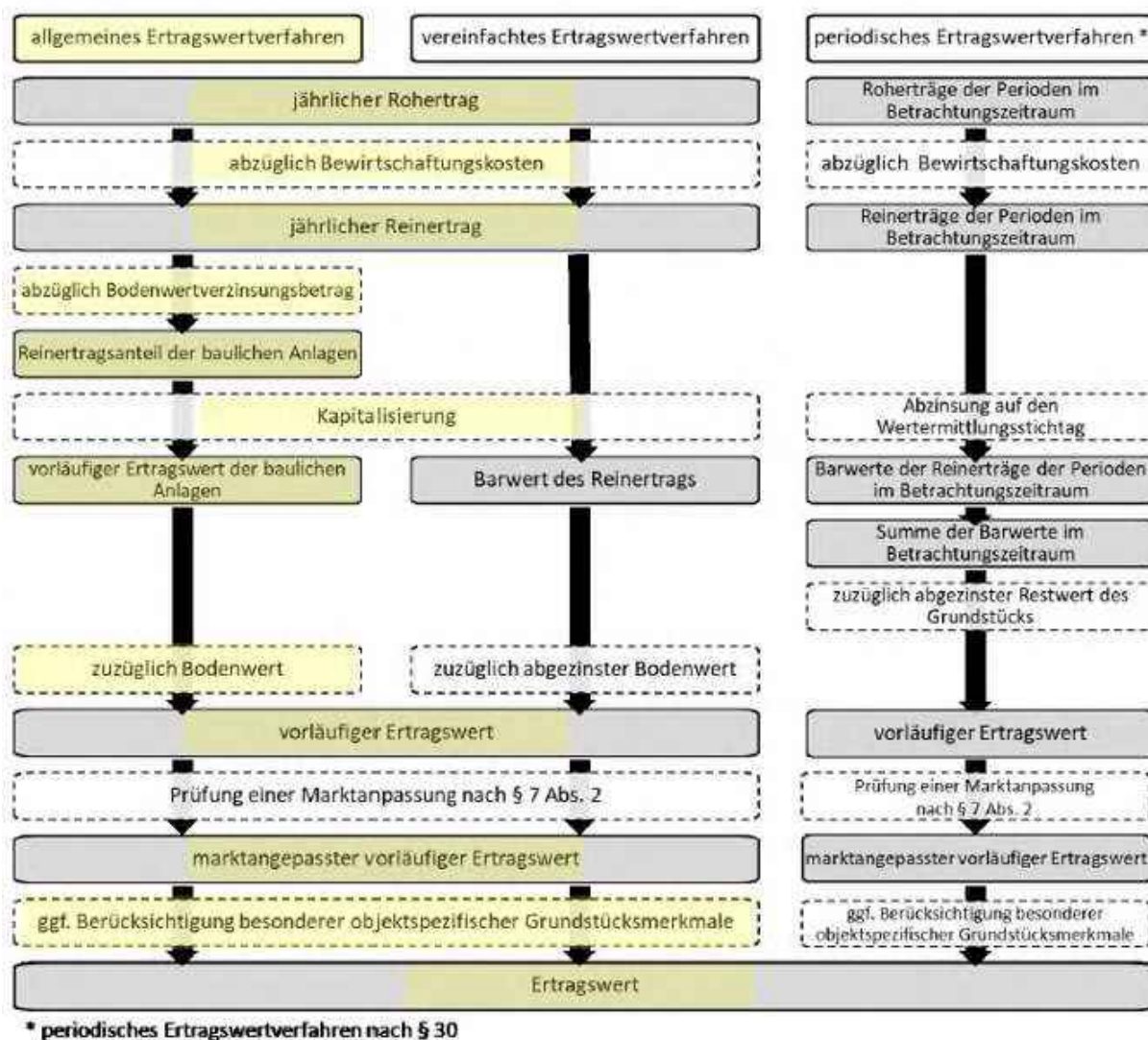
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 21 297.000 €

Vorläufiger Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 42 18.000 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt **315.000 €**

7.4 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.4.1 Bodenwertanteil

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freising wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Moosburg Breitenberg (17030): 890 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
max. Grundstücksgröße:	keine Angaben	
WGFZ:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

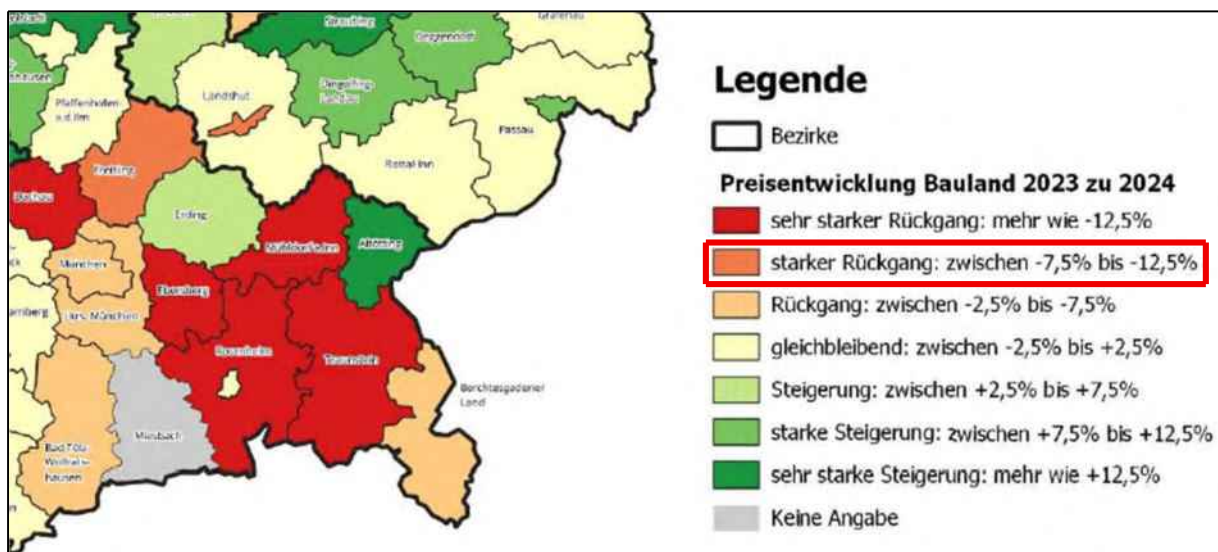
Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Marktkonformer Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2024 veröffentlicht. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Eine Anpassung auf Grund einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse wird in Anlehnung an die Trendbefragung des Oberen Gutachterausschusses des Freistaates Bayern bei den regionalen Gutachterausschüssen durchgeführt.



Diese Abfrage hat ergeben, dass die Baulandwerte im Landkreis Freising im Jahr 2024 zunächst stark gefallen sind (Rückgang -7,5 % bis - 12,5 %, im Mittel -10 %). Der durchschnittliche Wertverfall in Höhe von -10% wird für das zu begutachtende Grundstück als markt- und sachgerecht erachtet.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße mit gesamt 2.252 m² liegt für ein Geschosswohnungsbau-Grundstück im Rahmen des örtüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das Bewertungsgrundstück hat grundsätzlich einen regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient genutzt werden. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das Grundstücksgelände ist annähernd eben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante GFZ zugeordnet. Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine GFZ von rd. 0,78 realisiert. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht durchzuführen. Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		890 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	-10%	-89 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		801 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m ²
		801 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	800 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **800 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	2252 m ²	800 €/m ²	1.802.000 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			1.802.000 €

davon 49,41/1000 Miteigentumsanteile (ETW Nr. 21) = rd. 89.000 €

davon 3/1000 Miteigentumsanteil (TG-Stpl. Nr. 42) = rd. 5.000 €

Bodenwertanteil rd. **94.000 €**

7.4.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten

zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.4.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Wohnung:

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbar große Wohnungen durchgeführt.

Gemäß aktuellen Mietspiegels 2025 der Stadt Landshut (Moosburg hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht, der Immobilienmarkt von Landshut und Moosburg ist bezüglich des Miet- und Wertniveaus vergleichbar) beträgt die Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen rd. 7,60 €/m² bis 11,80 €/m² (unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung). Der aktuelle Mietspiegel 2024 der Stadt Freising weist ein höheres Mietniveau aus und gibt für vergleichbare Wohnungen eine Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen rd. 9,10 €/m² bis 14,00 €/m² an.

Gemäß der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) war die Mietpreisspanne der marktüblich erzielbaren Mieten in Moosburg im Zeitraum Juli 2024 bis 1. Halbjahr 2025 wie folgt:

IMV-Angebotsdatenbank	von €/m ²	bis €/m ²
Wohnfläche 68 m ² bis 80 m ²	10,30	13,75

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freising hat aus seiner Datenbank in vergleichbarer Lage vergleichbare Mieten in Höhe von 9,75 €/m²; 13,29 €/m² und 10,31 €/m² genannt.

Unter Beachtung der oben genannten Marktuntersuchungen sowie Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der Ausstattung und der Wohnungsgröße (rd. 75 m²) wird für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von rd. **10,50 €/m²** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Garagenstellplatz:

Die monatliche marktübliche Miete für den Tiefgaragenstellplatz wird nach sachverständigem Ermessen mit **60,00 €** festgesetzt. Rücksprache bei ortsansässigen Maklern bestätigen diesen Ansatz.

7.4.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.4.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Wohnanlage mit der zu bewertenden Wohnung wurde im Jahr 1995 errichtet und hat somit ein Baualter zum Bewertungsstichtag von 30 Jahren. Unter Berücksichtigung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich eine bewertungsrelevante **Restnutzungsdauer von 50 Jahren**.

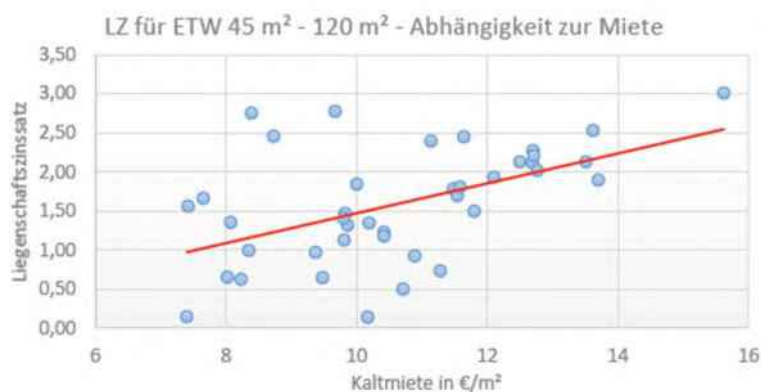
7.4.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt

somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freising ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Hilfsweise werden daher Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut herangezogen. Dieser hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von 1,6 % (Spanne 0,14 % – 3,01 %) veröffentlicht. Es konnte eine signifikante Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Nettokaltmiete festgestellt werden.



Der genannte mittlere Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basis verwendet.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge erfordern:

- vergleichbare Wohnlage mit der Stadt Landshut (+ / -),
- lange Restnutzungsdauer (+).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz auf 1,7 % erhöht.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz **1,7 %**

7.4.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohrertrag marktüblich / Monat

Wohnung Nr.21	75,00 m ²	10,50 €/m ²	788 €
TG-Stellplatz Nr. 42	1 Stpl.	60 €/Stpl.	60 €
			848 €

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat * 12) 10.176 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):

Verwaltungskosten (jährlich je Eigentumswohnung)	1 Wohneinheit	429 €	429 €
--	---------------	-------	-------

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	1 Stpl.	47 €/Stpl.	47 €
--	---------	------------	------

Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche und Jahr	75 m ²	14,00 €/m ²	1.050 €
---	-------------------	------------------------	---------

Instandhaltungskosten für TG-Stpl. in €/Stellplatz und Jahr	1 Stpl.	106 €/Stpl.	106 €
---	---------	-------------	-------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	204 €
--	--	----	-------

Jahresreinertrag 8.340 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,70%	von	94.000 €	1.598 €
-------------------------------	-------	-----	----------	---------

Reinertrag an baulichen Anlagen 6.742 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	50 Jahre	1,70% LZS	33,50
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen 225.873 €

zuzüglich Bodenwertanteil	94.000 €
---------------------------	----------

Ertragswert	319.873 €
gerundet	<u>320.000 €</u>

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz) wird somit mit rd. **320.000 €** ermittelt.

7.5 Marktrecherche und Plausibilisierung

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse sind Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Immobilienmarkt hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 verändert, die Nachfrage schwächte sich ab. Die deutlich rückläufige Nachfrage führte zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gemäß Ausführungen der S-Finanzgruppe stieg das Immobilienangebot ab Mitte 2022 deutlich an. Die veränderten Marktbedingungen führen zu längeren Vermarktungszeiten, teilweise zu Preiskorrekturen „nach unten“. Im Landkreis Freising wird im Sektor der Eigentumswohnungen allmählich eine angehende Stagnation der Preise beobachtet.

Von der Sachverständigen wurden Marktuntersuchungen durchgeführt, um die Wertansätze zu plausibilisieren.

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Freising wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Die Ergebnisse wurden im Kapitel 7.3 ausgewertet und ein Wert im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Gemäß Internetrecherche (Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Moosburg an der Isar nur wenige Eigentumswohnungen mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahr 1994 - 1997; „größere Wohnflächen“ rd. 80 m² - 89 m²). Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 3.920 €/m² bis 4.350 €/m².

Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Wertermittlungsstichtag sind kein Renovierungsstau oder wertmindernde Schäden oder Mängel vorhanden. Ein Werteeinfluss ist daher nicht zu berücksichtigen.

7.7 Verkehrswert

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen.

Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im Kapitel 7.2 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Vergleichswert	315.000 €	
Vorläufiger Ertragswert	320.000 €	
Werteinfluss b.o.G.	+ ./.	0 €

Für die zu begutachtende Eigentumswohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 21 mit Keller-raum und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 42 in 85368 Moosburg an der Isar, Vitztumstraße 2D, 49,41/1000 MEA (ETW) und 3/1000 MEA (TG-Stellplatz) an FINr. 1210/37, Gemarkung Moosburg an der Isar zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025** mit

315.000 €

(in Worten: dreihundertfünfzehntausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Davon Teilbeträge für:

Eigentumswohnung Nr. 21 samt Kellerraum

297.000 €

(in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausend--EURO)

Tiefgaragenstellplatz Nr. 42

18.000 €

(in Worten: achtzehntausend--EURO)

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

Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 28.11.2025

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



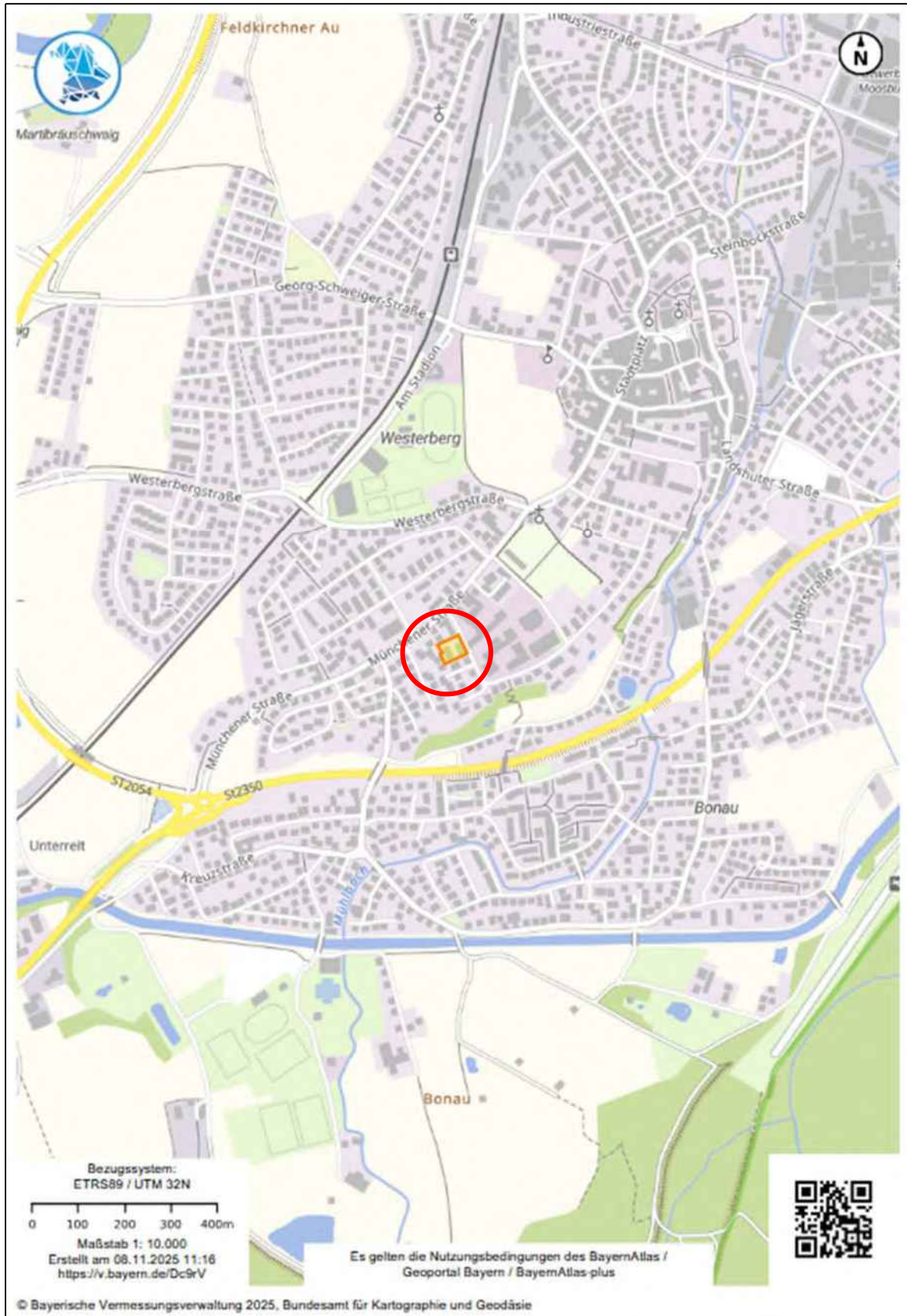
8.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien:	(in der jeweils aktuellen Fassung)
	BauGB Baugesetzbuch
	BGB Bürgerliches Gesetzbuch
	ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
	ImmoWertA ImmoWertV-Anwendungshinweise
	WoFIV Wohnflächenverordnung
	BauNVO Baunutzungsverordnung
Literatur:	Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag Kleiber-digital GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Online-Portale:	Bayern Atlas plus; www.google.de ; Wikipedia
Marktberichte:	Grundstücksmarktbericht 2025 (Stichtag 31.12.2024) des Gutachter- ausschusses für den Landkreis Freising Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) des Gutachterausschusses der Stadt Landshut

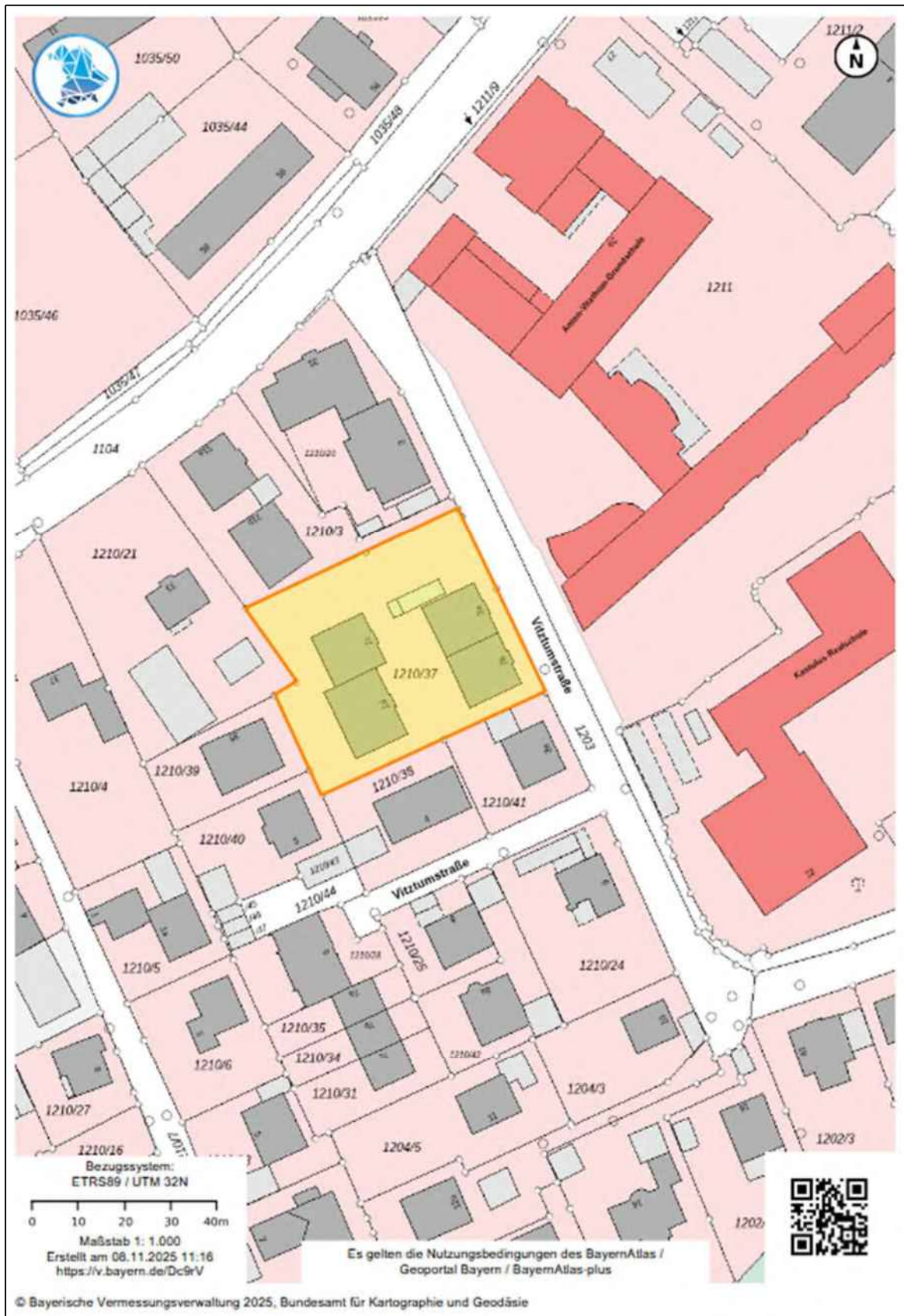
9.0 ANLAGEN

Anlage 1:	Generalkartenkopie
Anlage 2:	Ortsplankopie
Anlage 3:	Lageplankopie
Anlage 4:	Aufteilungspläne
Anlage 5:	Energieausweis
Anlage 6:	Fotodokumentation mit 26 Fotos

ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE

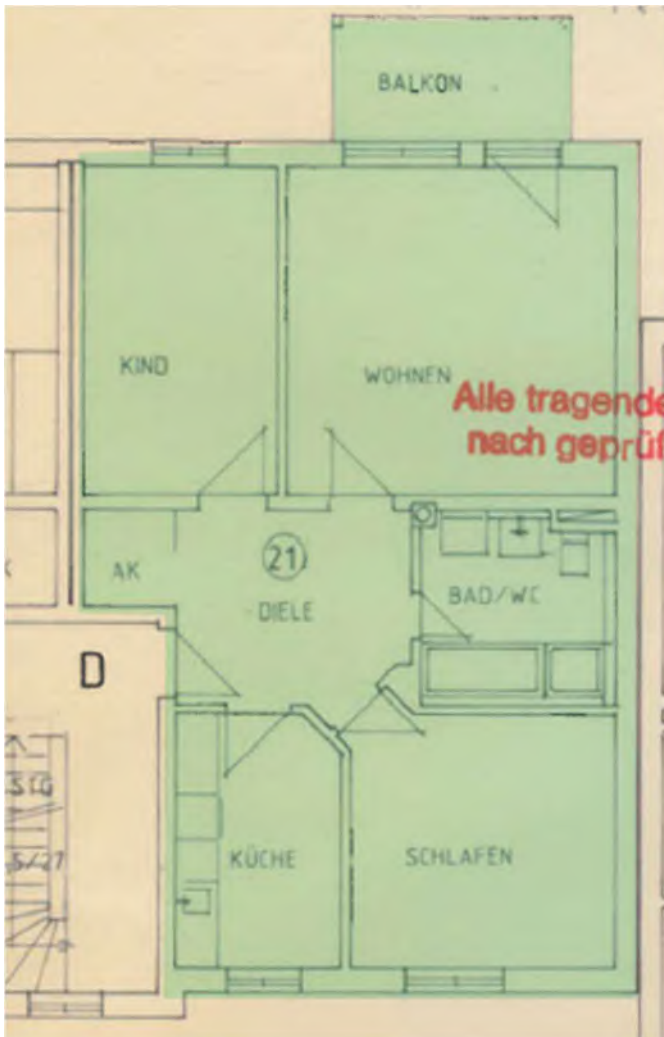


ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

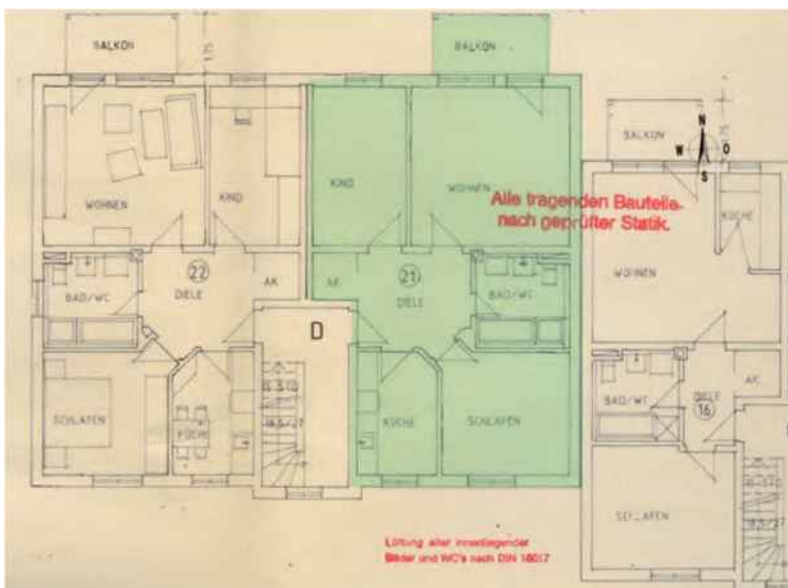


ANLAGE 4: AUFTEILUNGSPÄNE

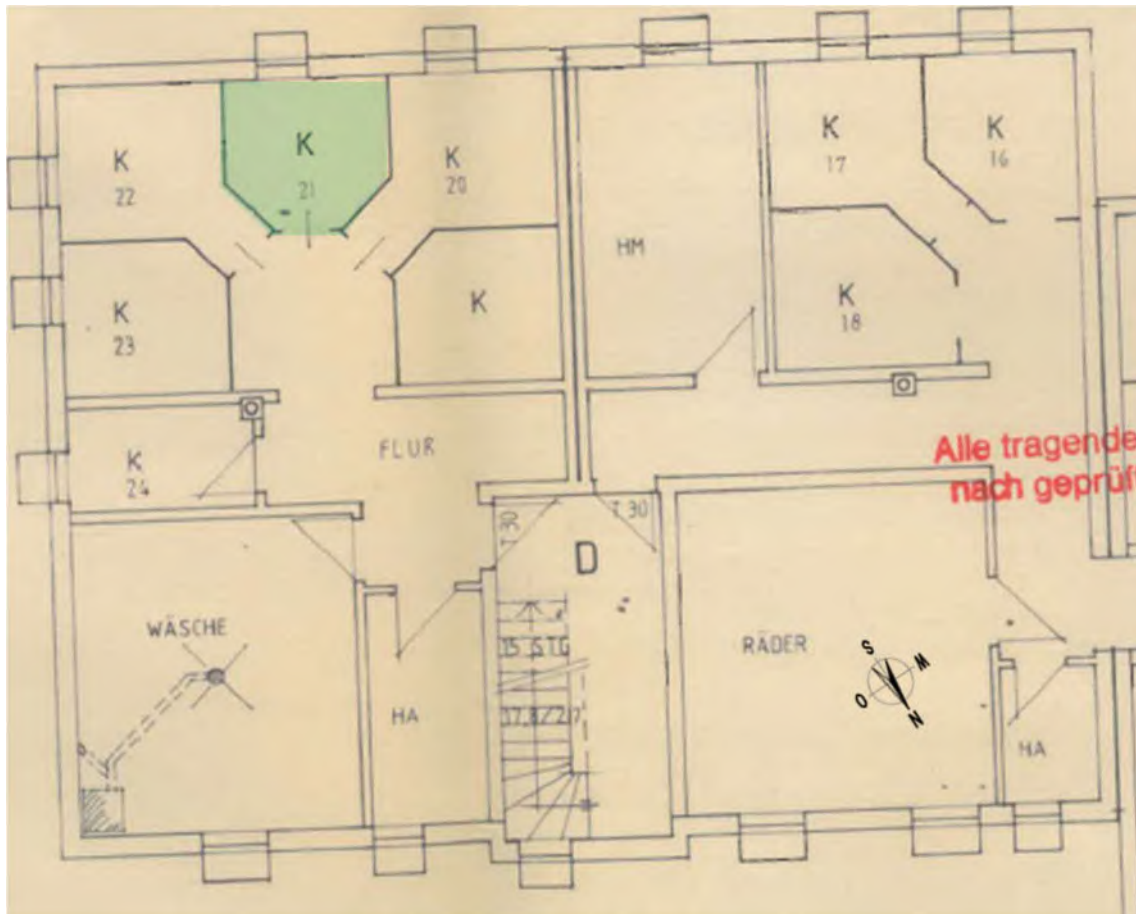
Wohnung Nr. 21 im Obergeschoss (grüne Markierung, nicht maßstabgetreu)



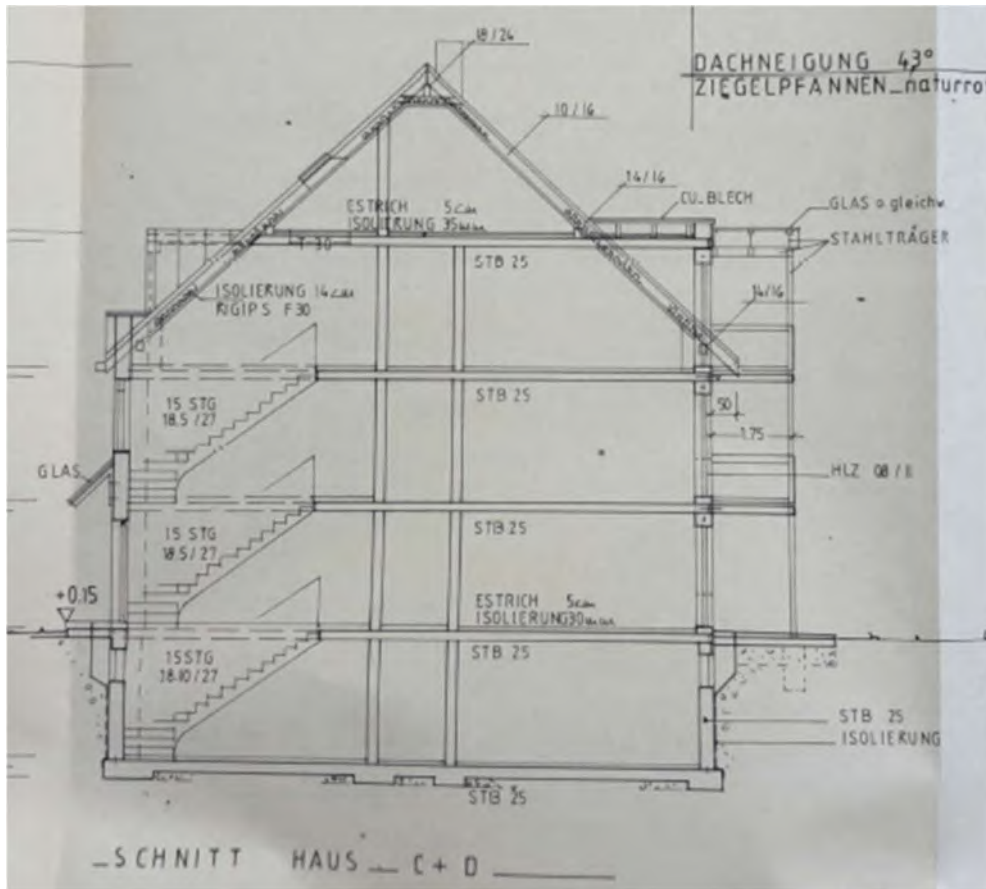
Lage der Wohnung Nr. 21 im Obergeschoss



Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 21 (grüne Markierung, nicht maßstabgetreu)



Schnitt Haus C und D (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



BY-2018-001966839

Registriernummer ²⁾

1291945

ista Energieausweis-Nummer

20.06.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Vitzumstraße 2 a-d ; 85368 Moosburg

Adresse

Vitzumstraße 2 a+b

Gebäudeteil

1994

Baujahr Gebäude ³⁾

1994

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

12

Anzahl Wohnungen

855,77 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

20.06.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzufügen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmereifen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

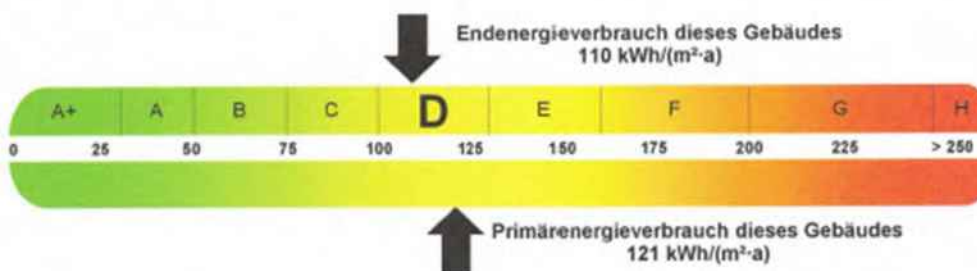


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-001966839

Registrierungsnummer ¹⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

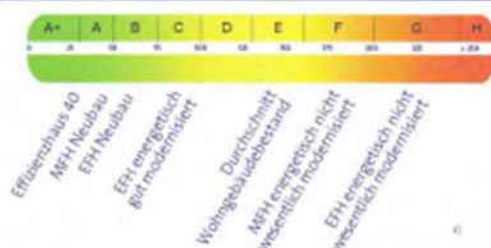
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

110 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	282.402	50.182	232.220	1,02

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepunkte in kWh

4) EFH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



BY-2018-001966839

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind				<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		[freiwillige Angaben]	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ANLAGE 6: FOTOANLAGE



Foto 1: Wohnanlage - Ansicht von Nordosten



Foto 2: Haus Nr. 2D - Ansicht von Nordosten



Foto 3: Haus Nr. 2D - Ansicht von Osten



Foto 4: Haus Nr. 2D - Ansicht von Westen



Foto 5: Verkehrsfläche und Außenstellplätze



Foto 6: Zufahrt Tiefgarage - Ansicht von Osten



Foto 7: Spielplatz



Foto 8: Müll-Abstellplatz



Foto 9: Hauseingang Nr. 2D

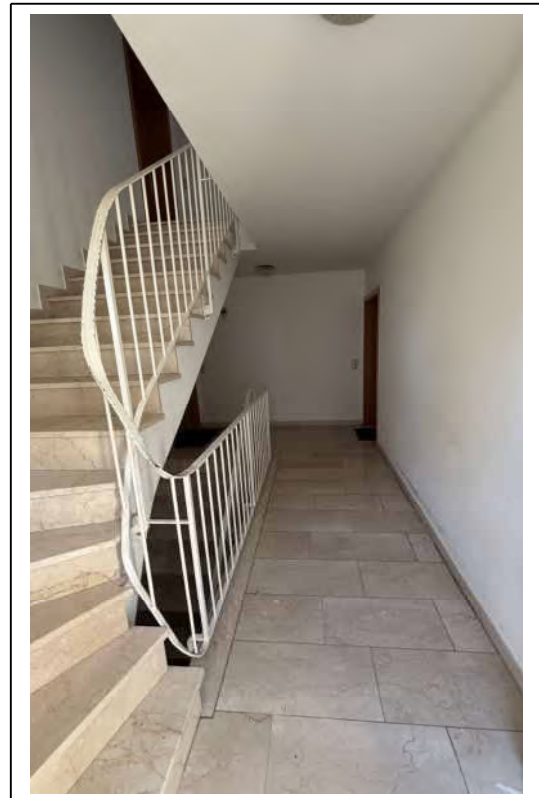


Foto 10: Treppenhaus



Foto 11: Blick in den Flur

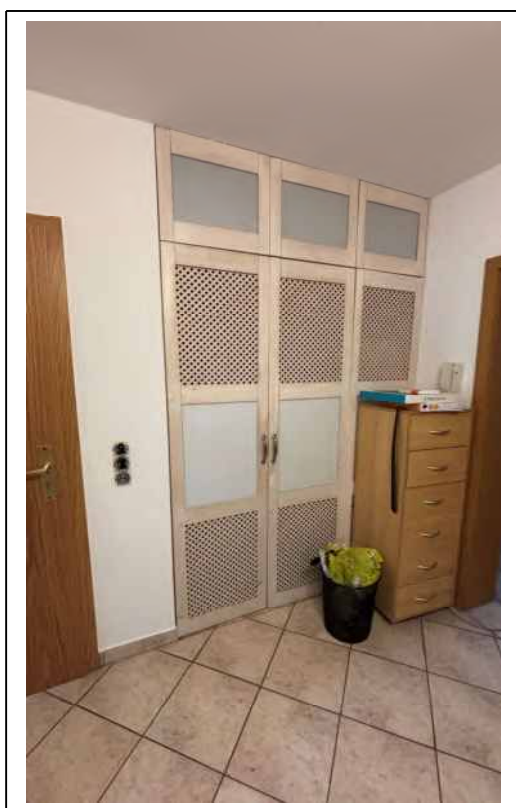


Foto 12: Flur mit Abstellkammer

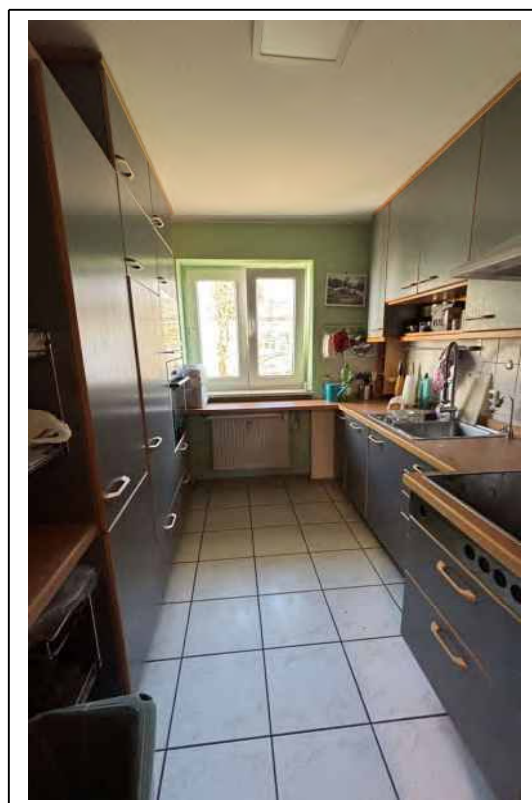


Foto 13: Blick in die Küche

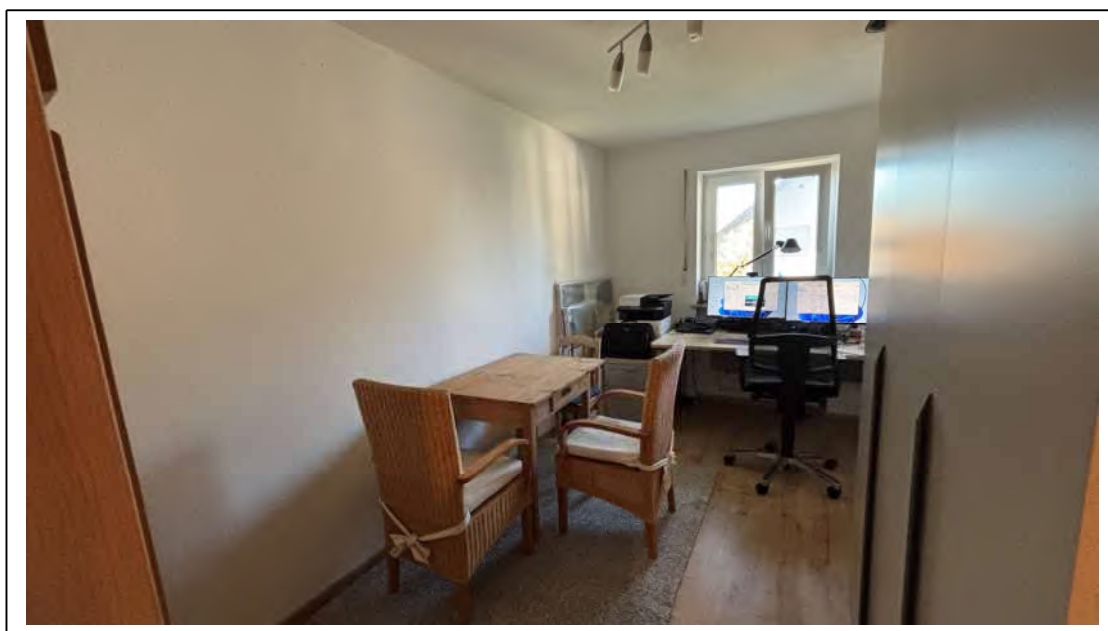


Foto 14: Blick in das Kinderzimmer



Foto 15: Blick in das Wohnzimmer



Foto 16: Kaminofen im Wohnzimmer



Foto 17: Balkon



Foto 18: Blick in das Bad



Foto 19: Blick in das Bad

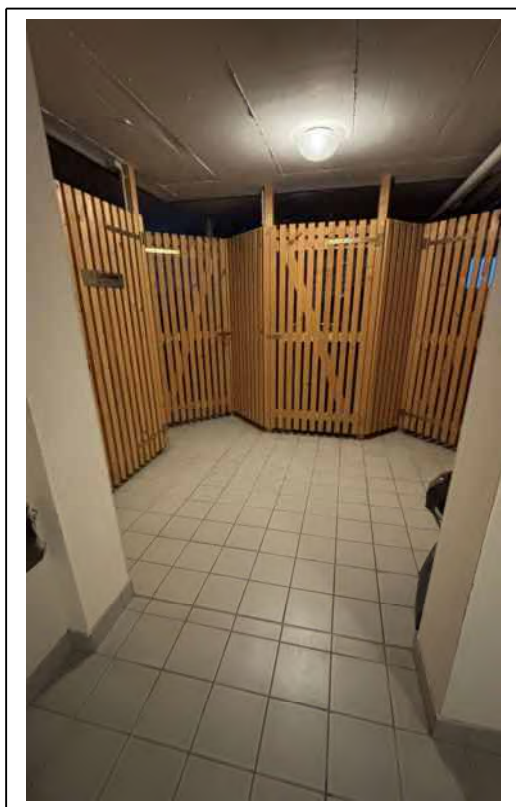


Foto 20: Blick in den Keller



Foto 21: Kellerabteil Nr. 21



Foto 22: Blick in den Waschraum

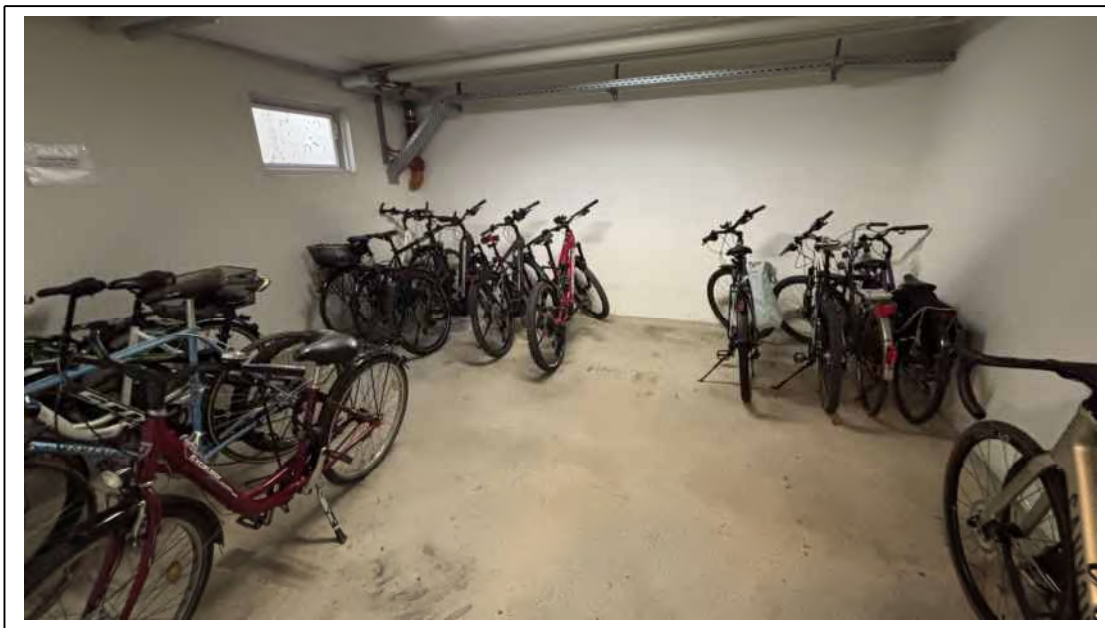


Foto 23: Blick in den Fahrradraum

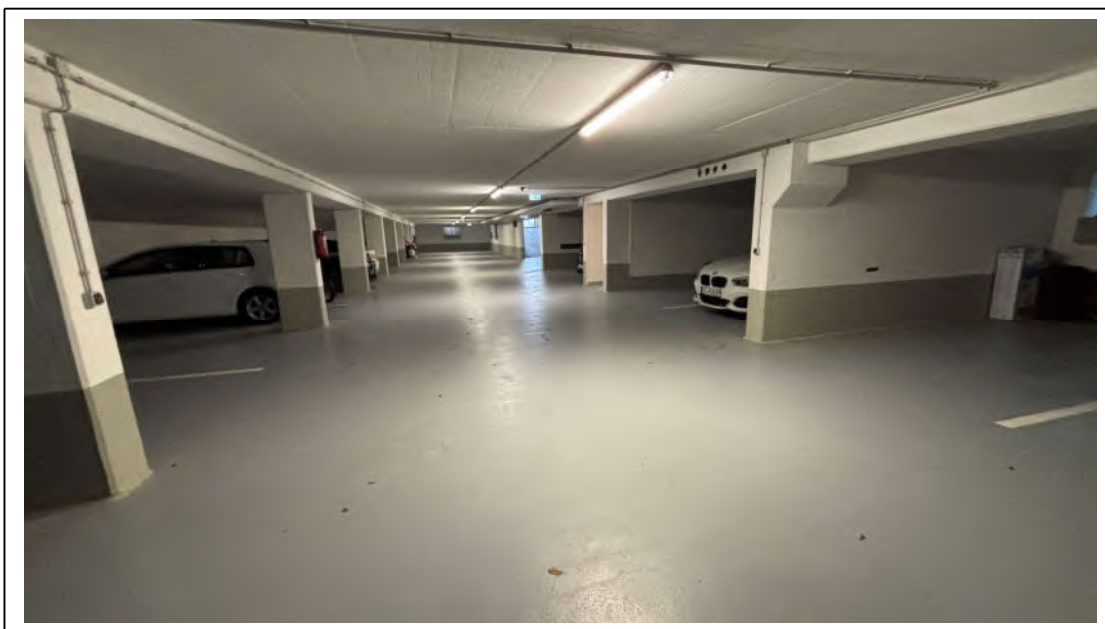


Foto 24: Tiefgarage

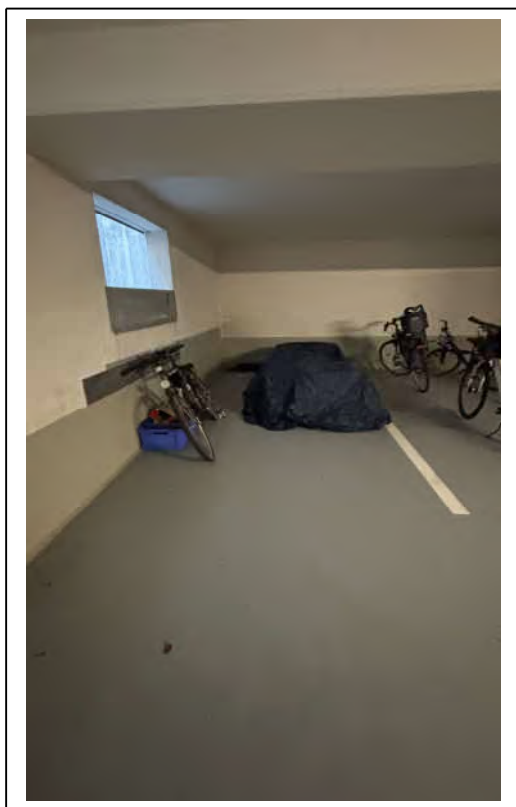


Foto 25: TG-Stellplatz Nr. 42

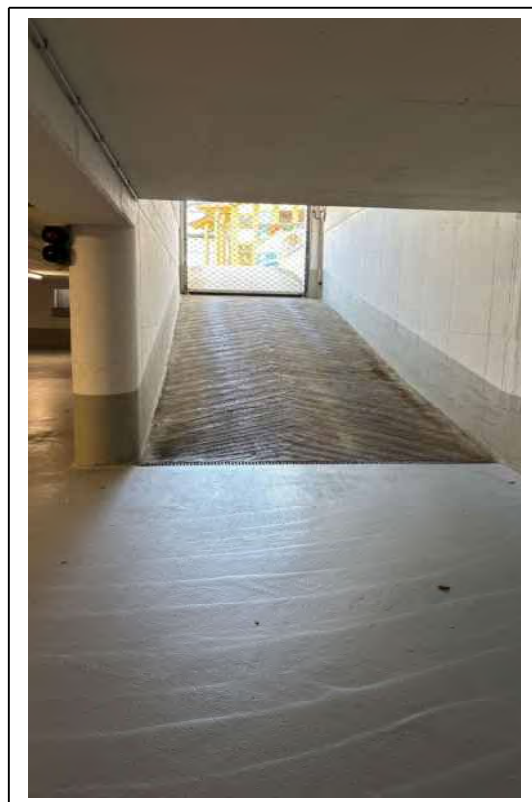


Foto 26: TG-Rampe