

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (16)

18. SEP. 2024

Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 2 K 23/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens

Bergstraße 32 in 85368 Moosburg a.d. Isar (Ortsteil Pfrombach)

Grundstück Flurstück-Nr. 550/23, Gemarkung Pfrombach

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 24.05.2024



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 17.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen.....	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	6
2. Hinweise und Annahmen	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächenangaben.....	9
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen	9
3. Beschreibung und Beurteilung	10
3.1 Standort und Lage	10
3.2 Grundbuch.....	14
3.3 Grund und Boden	15
3.4 Planungsrechtliche Situation.....	17
3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung	19
3.6 Mögliche bauliche Nutzung	20
3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks	20
3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	21
3.8.1 Wohngebäude.....	21
3.8.2 Nebengebäude.....	26
3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	27
3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	27
3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt	28
4. Verkehrswertermittlung	31
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	31
4.2.1 Verfahrenssystematik	31
4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV).....	32
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).....	36
4.2.4 Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	36
4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV).....	39
4.2.6 Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV).....	39
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	42

4.2.8 Sachwert des Grundstücks	43
4.3 Verkehrswert	43
4.4 Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB	43
5. Schlusswort.....	45

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 18.04.2024 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 2 K 23/24) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 550/23, Gemarkung Pfrombach. Der Grundbesitz mit der Adresse Bergstraße 32 in 85368 Moosburg a.d. Isar (Ortsteil Pfrombach) ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswerts nach § 74a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 24.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 24.05.2024 durch den Unterzeichner unter Teilnahme des Schuldners. Beim Wohngebäude waren der Abstellraum im DG sowie der Dachspitz nicht zugänglich. Die Wertableitung unterstellt für diese Bereiche, dass die zugrunde gelegten Sachverhalte mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Pfrombach, Blatt 1182, Ausdruck des Amtsgerichts Freising vom 27.03.2024
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 18.03.2024, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

- Arbeitsunterlagen des Stadtbauamtes Moosburg (mit E-Mail vom 23.07.2024 jeweils als pdf-Datei zur Verfügung gestellt):
 - genehmigter Eingabeplan für das Wohngebäude, mit Grundrissen über das KG, EG und DG, einem Gebäudequerschnitt sowie Ansichten im Maßstab 1: 100, erstellt am 04.11.1985
 - Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung und Baugenehmigungsbescheid zum o.g. Bauvorhaben, vom 05.11.1985 und 30.10.1986
 - genehmigter Eingabeplan für das Nebengebäude, mit Erdgeschossgrundriss, Längs- und Querschnitt sowie Ansichten im Maßstab 1: 100, erstellt am 04.02.1988
 - Baugenehmigungsbescheid zum Nebengebäude, vom 20.04.1988
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising, Online-Abruf vom 23.05.2024
 - Feuerstättenbescheid vom 29.11.2021, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, übersandt als pdf-Datei mit E-Mail vom 19.08.2024
 - Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2024), Online-Abruf vom 24.05.2024 und 16.08.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 21.06.2024 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising, betreffend vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskunft des Stadtbauamtes Moosburg vom 23.07.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht, zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung der Bergstraße
 - schriftliche Altlastenauskunft vom 09.07.2024, übersandt durch das Landratsamt Freising, Abteilung Umweltschutz, Altlasten- und Bodenschutzrecht
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 24.05.2024, betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 24.05.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 17.09.2024 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 oder des sonstigen

Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert. Bei Verdachtsmomenten wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch plausible Annahmen ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Bei der Überprüfung des vorhandenen Gebäudebestandes mit den Eingabeplänen ergaben sich im Wesentlichen folgende Abweichungen (siehe hierzu Darstellungen in den Anlagen 1/1 bis 1/5):

Wohngebäude

- im KG ist der Erker nicht ausgeführt, ein Raum hat eine zusätzliche Trennwand und es existieren z.T. Abweichungen bei der Nutzungssituation
- im EG bestehen bei der Küche Unterschiede bei der Raumaufteilung, das WC ist nicht ausgeführt, die Diele wurde vom Treppenhaus abgetrennt
- im DG weicht die Raumaufteilung aller Räume von den Plandarstellungen ab und im Treppenhaus existiert kein Luftraum

Nebengebäude

- beim Carport wurde seitlich z.T. eine Holzschalung angebracht

Vorbehaltliche einer juristischen Überprüfung geht die Wertableitung von der formellen und materiellen Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächenangaben

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) der baulichen Anlagen erfolgen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Eingabeplänen sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung. Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 ff des Gutachtens ersichtlich.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie gegebenenfalls verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Nicht erfasst wird auch der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 vorgetragene Versteigerungsvermerk, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist.

2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. Schriftliche Unterlagen wurden mit Schriftsatz vom 03.05.2024 bei der betreibenden Gläubigerin und der Schuldner angefordert, aber nicht zur Verfügung gestellt. Die Ausführungen zu den mietvertraglichen Vereinbarungen beruhen daher auf den mündlichen Angaben des Schuldners am Ortstermin.

Die Wertableitung unterstellt die wirksame Vereinbarung des Mietvertrages. Informationen zu rechtlichen Störungen (z.B. Mietminderungen, Mieteinbehalt) und Leistungsstörungen (z.B. Zahlungsverzug, Mietrückstände) liegen nicht vor. Im Übrigen wird auf das Sonderkündigungsrechts nach § 57a ZVG verwiesen.

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Makrolage

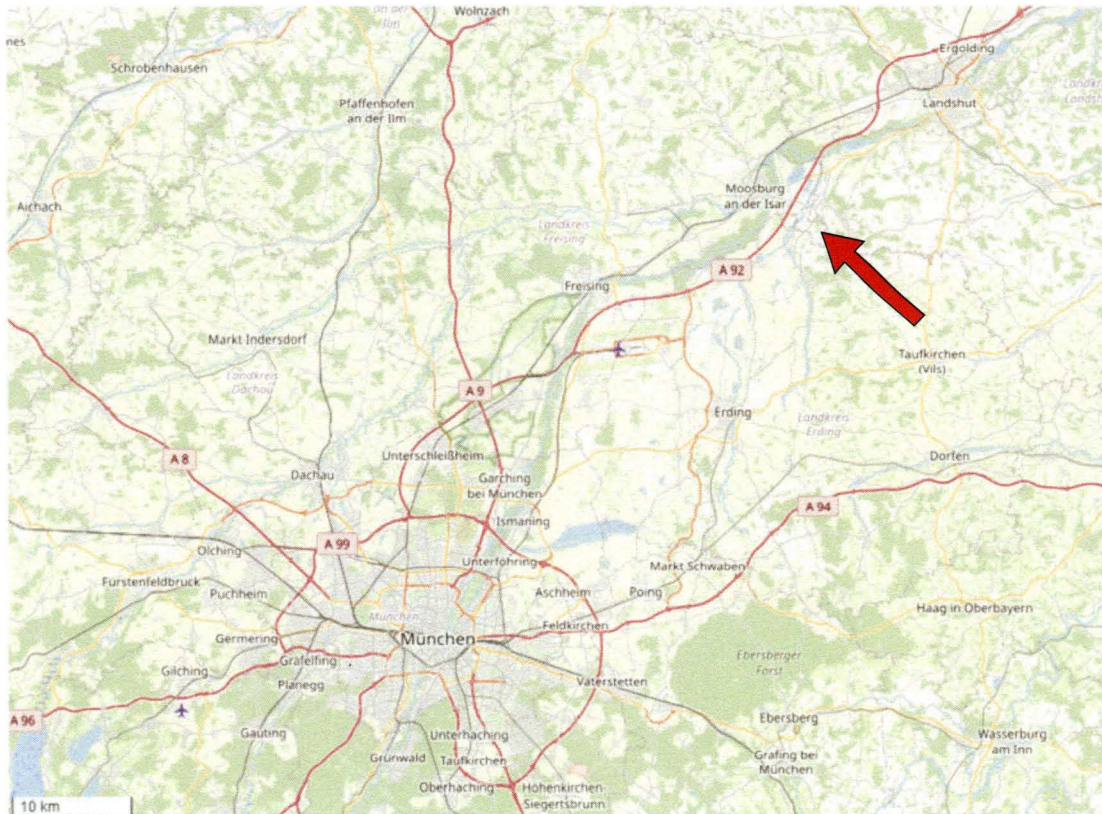


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 05.08.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)



Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 186.000 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 10,2 % gestiegen
Entfernung umliegende Städte:	Landshut (rd. 20 km nordöstlich), Erding (rd. 20 km südwestlich), Freising (rd. 25 km westlich), München (rd. 60 km südwestlich)
Wirtschaftsstruktur:	der Landkreis Freising zählt zum Kernbereich der Metropolregion München und profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt und zum Flughafen München

Wirtschaftsstruktur (Forts.):	prosperierende Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im April 2024 bei 2,9 % lag
Kaufkraft:	im Landkreis Freising mit 111,8 über dem Landesdurchschnitt von 108,8 und über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2024)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahnen A 9 und A 92, Bundesstraßen B 11 und B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 22 km südwestlich entfernt

Mikrolage



Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken
(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 05.08.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)

Stadt / Einwohnerzahl:	Stadt Moosburg a.d. Isar, im nordöstlichen Bereich des Landkreises Freising, rd. 20.000 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 15,3 % gestiegen
raumordnerische Bedeutung:	gemäß Regionalplan München (14) liegt Moosburg im allgemeinen ländlichen Raum, dessen punkt-axiale, radial Raumstruktur weiterentwickelt werden soll

raumord. Bedeutung (Forts.):	Mittelzentrum, Umland bedienende Infrastruktur, Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs, Bildungseinrichtungen aller Stufen, allgemein- und fachärztliche Versorgung
Wirtschaftsstruktur:	neben größeren Familienunternehmen auch international bedeutende Industriebetriebe ansässig, namhafte Unternehmen sind u.a. der Gabelstaplerhersteller Jungheinrich AG, Clariant (Konzern der Spezialchemie) sowie das Entsorgungsunternehmen Heinz im Übrigen klein- und mittelständische Gewerbe-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für die Stadt Moosburg – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 11,5 % bis 2039
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, großes Angebot an Arbeitsplätzen, hohe Auspendlerzahl (u.a. in die Landeshauptstadt München)
Lage im Stadtgebiet:	rd. 8,0 km südöstlich des Stadtzentrums, im Ortsteil Pfrombach, in dem ab ca. 1980 entwickelten Wohnbaugebiet „Pfrombach Nord 2“
Bevölkerungsstruktur:	im gegenständlichen Siedlungsbereich weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über die Bergstraße, asphaltierte Nebenstraße mit Anliegerverkehr, ortsüblich ausgebaut Staatsstraße St 2082 rd. 1,1 km entfernt, Anschluss an die B 11 in rd. 5,0 km, Anschlussstelle Moosburg-Süd der A 92 in rd. 2,8 km erreichbar
Schienenverkehr:	Bahnhof Moosburg rd. 8,5 km entfernt, mit direkten Verbindungen zum Hauptbahnhof Landshut und München (rd. 10 bzw. 40 Minuten Fahrzeit) sowie zum Flughafen München (rd. 25 Minuten Fahrzeit)
ÖPNV:	Schulbushaltestelle in rd. 1,0 km erreichbar, Anbindung an das Busnetz des Münchner Verkehrsverbundes im rd. 3,0 km entfernten Ortsteil Aich

Parkplatzsituation:	entlang der Bergstraße öffentliche Parkmöglichkeiten
Umgebung:	im direkten Umfeld individuelle Wohnbebauung aus den 1980 Jahren prägend, in offener Bauweise und mit einer Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebauten DGs im Süden gegenüber der Ortsdurchgangsstraße Waldstück
Nahversorgung mit Gütern:	im rd. 6,0 km entfernten Gewerbegebiet Degernpoint Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs
Bildungseinrichtungen:	Grundschule rd. 7,5 km entfernt; Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhort und weiterführende Schulen aller Stufen im Stadtgebiet vorhanden
Immissionsbelastungen:	nicht in wertbeeinflussendem Umfang feststellbar
Freizeitgestaltung:	innerstädtische Sportanlagen; Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Aquapark Moosburg und Naturschutzgebiet der Mittleren Isarstauseen jeweils in rd. 6,0 km erreichbar, im Übrigen Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen liegt im dörflich geprägten Ortsteil Pfrombach im südöstlichen Stadtgebiet von Moosburg a.d. Isar. Prägend sind ein durchgrüntes und durchschnittliches Bebauungsumfeld des individuellen Wohnungsbaus aus den 1980er Jahren sowie die umliegenden Waldflächen.

Die Stadt Moosburg hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur. Im wohnortnahen Bereich der gegenständlichen Immobilie existieren aber keine Angebote. Hinzu kommen Nachteile bei den Anschlüssen an den örtlichen ÖPNV. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel. Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind gut.

Innerhalb der Stadt Moosburg handelt es sich um einen naturnahen Standort. Aufgrund der weiteren Entfernung zur örtlichen Infrastruktur und den Nachteilen beim ÖPNV zählt Pfrombach zu den preisgünstigeren Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes und des Landkreises Freising.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Freising geführten Grundbuch von Pfrombach Blatt 1182 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Pfrombach
Flurstück-Nr.:	550/23
Wirtschaftsart und Lage:	Pfrombach, Bergstraße 32, Gebäude- und Freifläche
Größe:	762 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks bestehen keine Eintragungen in Abteilung II (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Entsprechend dem Hinweis in Abschnitt 2.5 bleiben Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten unberücksichtigt.

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden

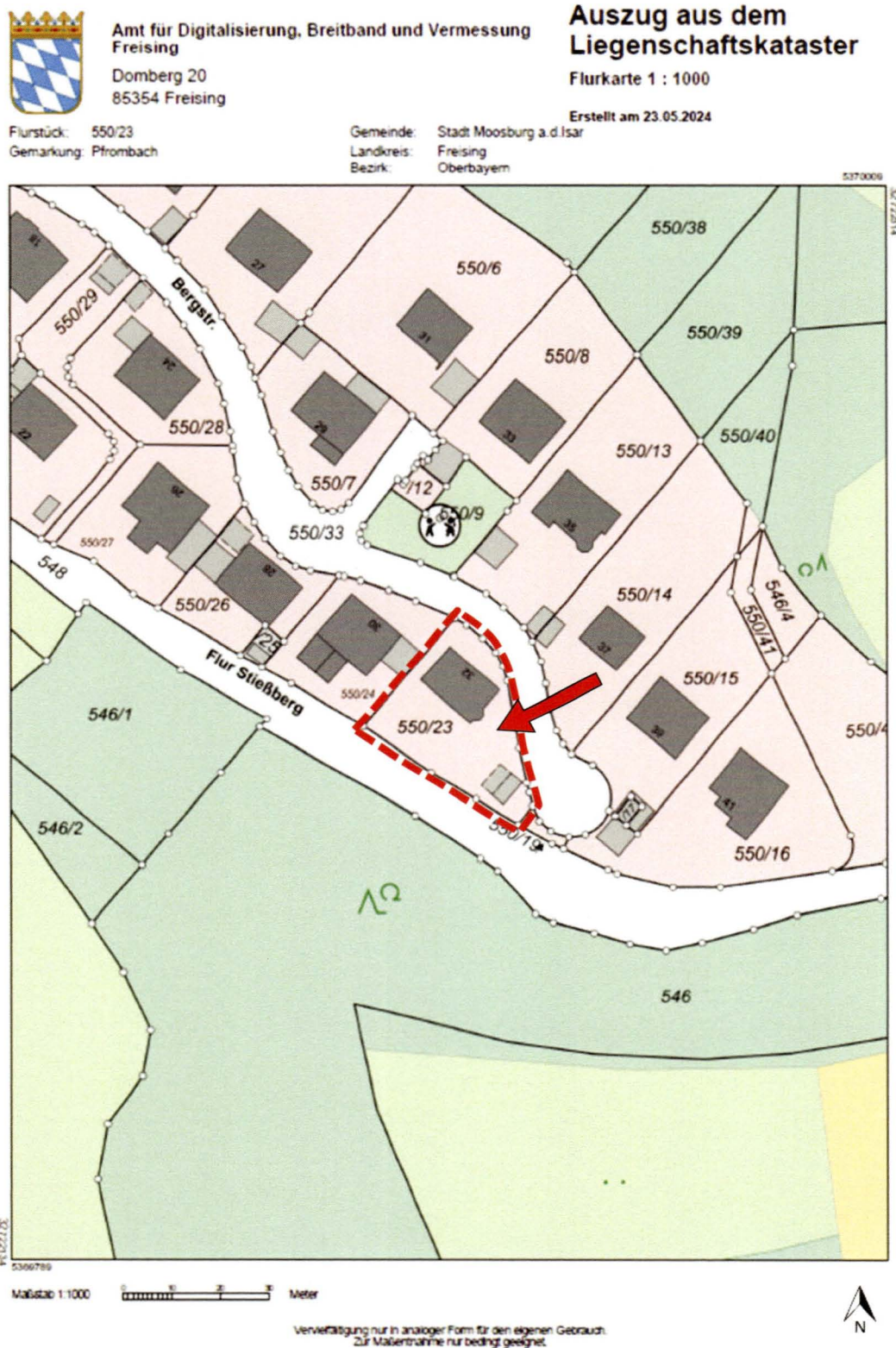


Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken,
© Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung
Hinweis: gegenständliches Grundstück FlSt.-Nr. 550/23 rot umrandet

Zuschnitt:	unregelmäßig, mittlere Breite bis ca. 38,00 m, mittlere Tiefe bis ca. 29,00 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	762 m ² lt. Grundbuchbeschrieb
prägende Ausrichtung:	von Südosten nach Nordwesten
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten ² :	das gegenständliche Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen; dem Landratsamt Freising, dem Wasserwirtschaftsamt München und der Stadt Moosburg liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vor weitere Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten und schädliche Bodenveränderungen wurden nicht festgestellt
Topographie:	von Nordosten nach Südwesten hin abfallendes Gelände mit einer Höhendifferenz von ca. 2,00 m
Bebauung:	freistehendes Zweifamilienhaus, im südöstlichen Grundstücksabschnitt Garage mit Carport, zusätzlich Holzschuppen und Gartenhaus
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die öffentlich gewidmete Bergstraße erschlossen, Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB werden nicht geschuldet es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Das abfallende Gelände schränkt die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Gartens nicht signifikant ein. Mit 762 m² ist die Größe für individuelle Wohnbau-

² Die Tatsache, dass den Behörden oder dem Unterzeichner keine Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen und Altlasten generell nicht aus (siehe Hinweis in Abschnitt 2.1).

landflächen am örtlichen Grundstücksmarkt noch durchschnittlich und marktgängig.

Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als W – Wohnbau-
landfläche dargestellt

Bebauungsplan: im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfrom-
bach Nord 2“ vom 17.01.1980; es existiert eine
Änderung vom 22.01.1986, die aber nicht das ge-
genständliche Grundstück betrifft

maßgeblich bei den Festsetzungen des Bebauungs-
plans ist die BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968

Festsetzungen Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:

WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse: zwingend ein Vollge-
schoss
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,35 als Höchst-
maß bei eingeschossiger Bebauung
- Wandhöhe: max. 3,25 m an der Nordecke des
Gebäudes über gewachsenem Gelände

überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen festgesetzt (Verlauf siehe blaue
Linien in Abbildung 4)

sonstige Festsetzungen:

Satteldach 35 bis 38°, Dachgauben zulässig, Knie-
stock bergseitig max. 0,45 m

weitere Festsetzungen bezüglich der Ausführung
der Garagen und Einfriedungen

im Übrigen sind die örtlichen Verkehrsflächen
festgesetzt

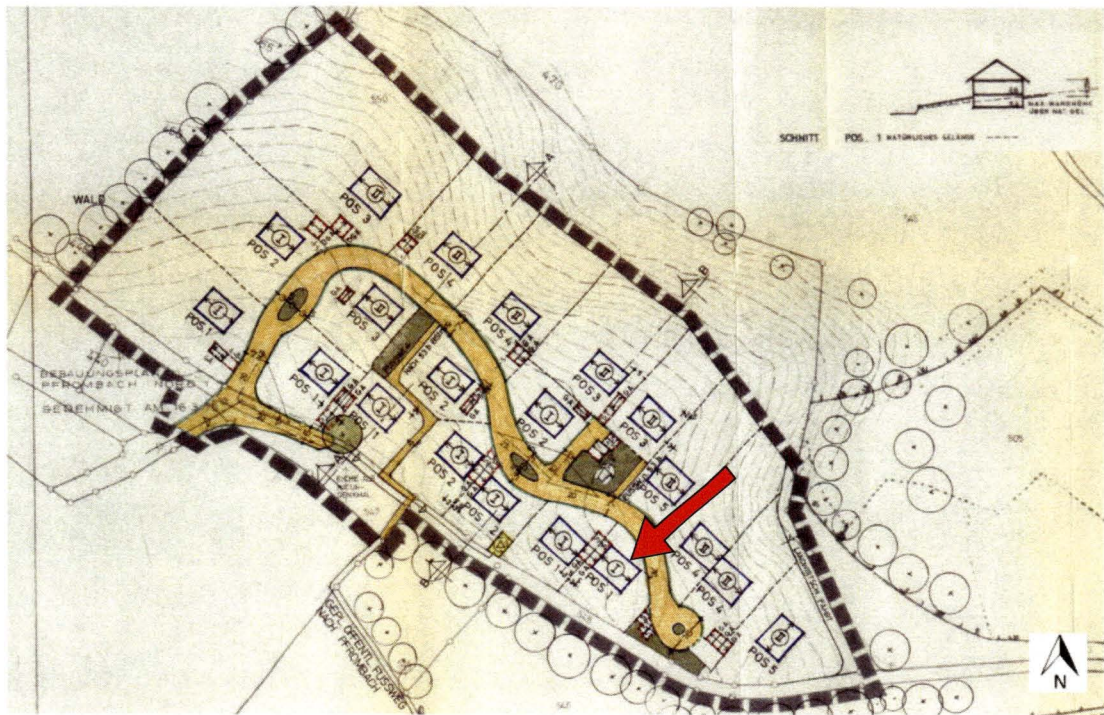


Abbildung 4: Auszug aus dem graphischen Teil des B-Plans, ohne Maßstab (Pfeil: Lage des gegenständlichen Grundstücks)

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist beim Maß der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen, wenn es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB handeln soll. Dies gilt auch dann, wenn Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO getroffen wurden.³

Der gegenständliche Bebauungsplan enthält keine Regelungen hinsichtlich der GRZ bzw. der Grundflächengröße. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens erfolgt nach den dort getroffenen Festsetzungen. Die nicht festgesetzten bauplanungsrechtlichen Aspekte beurteilen sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1995, Az.: 4 NB 36/95

Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Gebiet eines Extremhochwassers.

Der südwestliche Teilabschnitt des zu betrachtenden Anwesens befindet sich aber aufgrund der Nähe zum Pfrombach in einem **wassersensiblen Bereich**. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser mit Nutzungsbeeinträchtigungen kommen kann.

Die Hinweiskarte⁴ im UmweltAtlas Bayern zeigt eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten. Bei Starkregenereignissen kann sich ein erhöhter Abfluss des Pfrombach auf die Ortsdurchgangsstraße südwestlich des gegenständlichen Grundstücks konzentrieren und es sind Überschwemmungen möglich.

Tatsächliche Überschwemmungsereignisse im Abschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Anwesen sind ein unterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus mit EG und ausgebautem DG sowie eine nicht unterkellerte Garage mit Carport und Satteldach errichtet. An das Nebengebäude schließt Richtung Südosten ein eingeschossiger Holzschuppen an. Im Bereich der nach Westen orientierten Grundstücksecke existiert ein Gartenhaus.

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ergibt sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 270 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden die Nebengebäude mit Zufahrt und Zuwegungen angerechnet.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO (1968) eine bauplanungsrechtliche Geschossfläche von rd. 240 m² und i.S.d. Definition des örtlichen Gutachterausschusses eine wertrelevante Geschossfläche von rd. 210 m² (siehe Berechnung in Anlage 2/1).

⁴ Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 762 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,35** (= 270 m² / 762 m²)
- **GFZ** (bauplanungsrechtl. Geschossflächenzahl) von **rd. 0,31** (= 240 m² / 762 m²)
- **WGFZ** (wertrelevante Geschossflächenzahl) von **rd. 0,28** (= 210 m² / 762 m²).

3.6 **Mögliche bauliche Nutzung**

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken sowie die Höhenentwicklung von einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Wohngebäude nutzt mit einer bauplanungsrechtlichen GFZ von rd. 0,31 das zulässige Höchstmaß mit einer GFZ von 0,35 nicht voll aus. Allerdings wäre eine Steigerung der IST-GFZ architektonisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen in diesen Fällen gewöhnlich die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.

3.7 **Entwicklungszustand des Grundstücks**

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich bzw. innerhalb eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs 3 BauGB und ist für eine Bebauung zu Wohnzwecken bestimmt. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung des Grundbesitzes ist gesichert, weil er direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Somit ist das Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Das Zweifamilienhaus stammt circa aus dem Baujahr 1987. In den Jahren 2022/2023 sind folgende wesentlichen wertrelevanten Maßnahmen durchgeführt worden:

- bei der Diele im EG Einbau einer Trennwand mit Zugang zum Wohnbereich im EG
- im EG Erneuerung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge sowie des Badezimmers
- im EG Einbau einer Fußbodenheizung
- erstmaliger Ausbau des DGs zu Wohnzwecken mit Dämmung der Dachschrägen, Einbau eines Dachflächenfensters und Erneuerung der Fenstertüren an der Nordwestfassade

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlage 2/2 bis 2/4):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 370 m ²
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	110 m ² (EG) + 75 m ² (DG) insgesamt rd. 185 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,50 (= 185 m ² / 370 m ²)
lichte Raumhöhen ⁵ :	ca. 2,26 m (KG), ca. 2,50 m (EG), bis zu ca. 3,25 m (DG)

3.8.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Es existieren zwei räumlich abgeschlossene Einheiten. Die Hauptwohnung liegt im Erdgeschoss, die zweite Wohnung im Dachgeschoss. Die Flächen im Kellergeschoss sind nur über den Hauptwohnbereich zugänglich.

Der Gebäudezugang befindet sich im **Erdgeschoss** an der Nordostfassade und führt in einen Windfang. Es folgen der Treppenaufgang zur Dachgeschosswohnung und der Zugang zur Hauptwohnung. Daran schließt eine zentrale Diele mit Treppenabgang zum Kellergeschoss an. Über die Diele sind die Wohnküche mit Zutritt zum Wohnzimmer mit Erker sowie ein Flur zum Bad, zu den beiden Kinderzimmern und zum Schlafzimmer erreichbar. Die nach Südwesten orientierte Terrasse ist über den Wohnbereich und das Elternschlafzimmer zugänglich.

Die Wohnung im **Dachgeschoss** teilt sich in eine zentrale Diele mit Deckenöffnung zum Dachspitz, in eine Küche, einen Abstellraum, ein Studio, ein Bad sowie in ein

⁵ Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt und der örtlichen Eindrücke ermittelt

Arbeits- und Schlafzimmer auf. Die nach Südosten orientierte Loggia ist dem Studio zugeordnet.

Im **Kellergeschoss** bestehen neben dem Heizungs- und Tankraum ein Waschraum, drei Kellerräume und eine zentrale Diele.

Die Raum- und Flächenaufteilung ergibt sich im Detail aus den Grundrissauszügen in den Anlagen 1/1 bis 1/3.

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Fundamente / Bodenplatte:	Plattenfundament, in Stahlbeton auf tragfähigem Grund, frosttiefe Gründung wird unterstellt
Außenwände:	im KG Stahlbetonwände, 30 cm ab EG Holzständerbauweise, 20 cm, Wandaufbau im Detail nicht bekannt
Innenwände:	im KG vmtl. aus Ziegel bzw. Porenbeton, 24 cm ab EG Holzständerbauweise, 13 cm, Wandaufbau im Detail nicht bekannt, bei der Wohnung im DG 2022/23 in Metallständerkonstruktion errichtet
Decken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken, ca. 16 und 22 cm, vmtl. mit Tritt- und Luftschallschutz
Treppen:	zwischen KG und EG einläufige, im Antritt viertelgewendelte Treppe in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit 35°-Neigung und Dachvorsprung, als Pfettendach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betonflachdachpfannen, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Unterspannbahn auf Holzschalung
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, Faschen bei den Fenstern und Türen, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	Holzrahmenfenster und -türen mit Isolierverglasung, Dreh- und Kippbeschläge, z.T. Kunststoffrollläden mit Gurtzug

- Fenster / Fenstertüren (Forts.): im Zuge des DG-Ausbaus 2022/23 Einbau eines Dachflächenfensters in der Küche sowie von zwei Fenstertüren an der Nordwestfassade, jeweils mit Kunststoffrahmen und Zweifachverglasung
im KG Kellerrahmenfenster mit Kunststofflichtschächten
- Türen: Haupteingangstüre mit Seitenteil in Holz-/ Glas-konstruktion
Innentüren mit profilierten und glatten Türblättern, z.T. mit Glasausschnitt, in Holzzargen
Eingangstür zur Wohnung im EG sowie Innentüren der Einheit im DG aus 2022/23
- Bodenbeläge: bei der Wohnung im EG Fliesenbeläge, Wohnung im DG mit Fliesenbelag im Bad und im Übrigen Laminatboden, aus 2022/23
im KG Fliesenbeläge
- Wandbehandlung: im EG und DG gespachtelte und gestrichene Plattenbeläge, Bäder umlaufend raumhoch (EG) bzw. teilweise (DG) gefliest, im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen 2022/23 angepasst bzw. ausgeführt, Küche im EG mit Fliesenbelag aus dem Baujahr
im KG verputzt und gestrichen, z.T. Tapeten- und Fliesenbelag
- Deckenuntersichten: im EG und DG gespachtelte und gestrichene Plattenbeläge, im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen 2022/23 angepasst bzw. ausgeführt
im KG überwiegend verputzt und gestrichen
beim DG Zwischensparrendämmung mit Mineralfaserwolle und Dampfsperre
- Treppen: zwischen EG und DG einläufige, im Antritt viertelgewendelte Holztreppe mit Holzgeländer
- Sonstiges: Loggia im DG mit Waschbetonplattenbelag und Holzgeländer

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	Bad im EG und DG jeweils mit Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten sowie Eckbadewanne (EG) bzw. Einbaubadewanne (DG), 2022/23 modernisiert bzw. ausgeführt Waschmaschinenanschluss beim Heizraum im KG sowie beim Bad im DG
Heizung / Warmwasser:	Öl-Zentralheizung, Heizkessel des Herstellers Buderus, Modell Junomat-Ecomatic SE 305, Herstellungsjahr 1986 gem. Typenschild, Abgasführung über Dach 3 Kunststoffheizöltanks (Fassungsvermögen nicht bekannt) Warmwasserspeicher, Typ Buderus SP 2010, vermutlich aus 1986 im EG erneuerte Fußbodenheizung aus 2022/23 im DG Heizverteilung aus 2022/23, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen im Übrigen aus dem Baujahr stammende Heizungsinstallationen, im KG Radiatoren mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	im KG Zählerschrank mit Wechselstromzähler und Zwischenzähler für die Wohnung im DG, Kippsicherungen Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen 2022/23 Anpassungen sowie Ausführung der Elektroverteilung im DG
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die äußere architektonische Gestaltung des Zweifamilienhauses ist von den Merkmalen der 1980er Jahre geprägt und nur noch bedingt zeitgemäß.

Die konstruktive Ausführung erfolgte in Holzständerbauweise. Der Hersteller des gegenständlichen Fertighauses und die Ausführung des Wandaufbaus sind im Detail nicht bekannt. Grundsätzlich mussten bei Baujahren bis 1989 die tragenden Bauteile nach DIN 68800 mit Holzschutzmittel behandelt werden. Dies könnte auch bei dem gegenständlichen Objekt aus dem Baujahr ca. 1987 der Fall sein. Luftschadstoffe sind somit möglich, ein Luftschadstoffgutachten liegt zur Beurteilung nicht vor.

Bei der Wohnung im EG ist zeitnah in den Jahren 2022/23 die Erneuerung des Bade-

zimmers, der Einbau einer Fußbodenheizung sowie die Modernisierung des Innenausbaus erfolgt. Zeitgleich wurde das DG zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Qualität der verwendeten Baustoffe ist einfach und die Umsetzung erfolgte in Eigenleistung. Soweit nach äußerem Augenschein erkennbar, entspricht die Bauausführung – mit Ausnahme der Trockenbauarbeiten – größtenteils nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Es besteht das Risiko einer unsachgemäßen Bauausführung. Optische Mängel zeigen sich u.a. bei den Fliesen- und Bodenbelägen.

Restarbeiten sind erforderlich, insbesondere bei den haustechnischen Installationen, z.T. bei den Wand-, Decken- und Bodenbelägen sowie bei den Rollläden. Informationen zu Funktionsbeeinträchtigungen liegen nicht vor. Ein weiterer Arbeitsaufwand ergibt sich durch die begonnenen Rückbaumaßnahmen im KG.

Durch die zeitnahe Dämmung der Dachflächen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt. Im Übrigen werden die Wärme- und Schallschutzeigenschaften vermutlich nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen gerecht. Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen des GEG steht aus energetischen Gründen ein Austausch der aus dem Jahr 1986 stammenden Heizung an. Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten.

Die bestehende Gebäudekonzeption ermöglicht eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Raumanzahl und Grundrissituation der Hauptwohnung im Erdgeschoss ist für Familien mit bis zu vier Personen zweckmäßig. Von Nachteil ist bei dieser Einheit das Fehlen eines zweiten WCs. Baujahrstypisch sind die beiden Kinderzimmer unterdurchschnittlich dimensioniert. Die separate Wohnung im Dachgeschoss eignet sich für 1- und 2-Personen-Haushalte.

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche von rd. 185 m² ist überdurchschnittlich. Berücksichtigt man die Aufteilung in zwei Wohnungen, ergeben sich bei beiden Einheiten noch marktübliche Größen.

Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den baujahrsbezogenen Normen. Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses im KG, das aber nur über die Wohnung im EG zugänglich ist. Die Terrasse und die Loggia haben aufgrund ihrer Größe, Ausrichtung und der Überdachung einen guten Nutzwert.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist insgesamt unterdurchschnittlich. Am Ortstermin zeigten sich beim Hauptwasseranschluss im KG im Bereich des Feinfilters Undichtigkeiten mit Wasseraustritt. Die Ursache ist nicht bekannt. Beim Bad im DG war die Trockenbauwand unterhalb des Waschbeckens wegen der Behebung eines Wassertschadens geöffnet. Anders als bei Massivbauten kann Feuchtigkeit bei Fertighäusern zur Schädigung der Holzkonstruktion führen. Die Risiken sind bei der Kaufpreisbildung zu berücksichtigen.

Im Übrigen bestehen zahlreiche Kleinmängel und -schäden, die – soweit durch äußeren Augenschein feststellbar – aber noch im Bereich des üblich zu erwartenden Maßes bei vergleichbaren Bestandsgebäuden aus den 1980er Jahren liegen.

3.8.2 Nebengebäude

3.8.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes

Das nicht unterkellerte Nebengebäude wurde vermutlich 1988 errichtet. Um-/ Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Der Gebäudebestand setzt sich aus einer Garage und einem Carport mit Satteldach zusammen. Die beiden Pkw-Stellplätze werden von Nordosten über die öffentliche Bergstraße und die grundstückseigene Zufahrt erschlossen. Zum Carport hin existiert eine Zugangstür.

Die Raum- und Flächenaufteilung ist im Detail aus dem Grundrissplan in Anlage 1/5 ersichtlich.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlage 2/4):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 36 m ² hiervon entfallen 18 m ² BGF auf die Garage und 18 m ² BGF auf den Carport
lichte Raumhöhe ⁶ :	ca. 2,10 m (Garage) bzw. ca. 2,40 m (Carport)

3.8.2.2 Baubeschreibung des Nebengebäudes

Bauweise:	Stahlbeton-Fertiggarage, Carport in Holzkonstruktion
Fundamente:	Streifen- und Punktfundamente in Stampfbeton, frosttiefe Gründung und tragfähiger Grund wird unterstellt
Dachkonstruktion, /-eindeckung:	Satteldach mit 23°-Neigung, mit Nagelplattenbinde- der sowie Betonflachdachpfannen mit Unterkonstruktion
Regenableitung:	wie Wohngebäude
Türen / Fenster:	Nebeneingangstür in Metallkonstruktion, Holz- rahmenfenster beim Carport
Garagentor:	Garagenschwinger in Metallkonstruktion, mit elektrischem Antrieb
Haustechnik:	Stromanschluss

⁶ Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt

3.8.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem mittleren Standard der 1980er Jahre. Die Garage und der Carport eignen sich zum Abstellen marktgängiger Pkws. Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist durchschnittlich. Informationen zu wertrelevanten Baumängel und -schäden liegen nicht vor.

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	Richtung Nordosten Thujenhecke, Maschendrahtzaun, beim Zugang zum Wohn- und Nebengebäude jeweils Gartentor in Metallkonstruktion
Geländebefestigungen:	Waschbeton- und Betonplattenbelag
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Grünfläche mit Wildwuchs, Baum- und Strauchbewuchs
Sonstiges:	südöstlich des Nebengebäudes Holzschuppen in Holzkonstruktion, Pultdach mit Pfanneneindeckung im Bereich der nach Westen orientierten Grundstücksecke Gartenhaus in Holzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach und Bitumeneindeckung das Baujahr der beiden Nebengebäude ist nicht bekannt, sie eignen sich zu einfachen Lagerzwecken
Beurteilung:	die Ausführung und Gestaltung der baulichen Außenanlagen sowie der Nutzwert sind durchschnittlich, der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich wertsignifikante Baumängel/-schäden waren nicht ersichtlich

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Bei der Wohnung im DG besteht seit August 2023 ein Mietverhältnis zu Wohnzwecken. Es läuft auf unbestimmte Zeit. Der Mietzins beträgt 1.000,- € je Monat, dies entspricht bei der anrechenbaren Wohnfläche von rd. 75 m² einer Miete von rd. 13,33 €/m². Zusätzlich sind die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV umlagefähig, für die eine monatliche Vorauszahlung von 200,- € geleistet wird.

Entsprechend den marktüblichen Vereinbarungen geht die Wertableitung davon aus, dass die Mieter die Kosten für die kleinen Instandhaltungen und für Schönheitsreparaturen (vgl. § 28 Abs. 3 und 4 II. BV) übernehmen. Informationen zu den Regelungen der Mietanpassung liegen nicht vor.

Die Ausführungen zum Mietverhältnis beruhen auf den mündlichen Angaben des Schuldners, der Mietvertrag liegt nicht vor (siehe Hinweis in Abschnitt 2.6). Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Ersteher i.d.R. nach § 57a Satz 1 ZVG berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 573d BGB) zu kündigen.

Im Übrigen wird die Immobilie eigengenutzt und die Wertermittlung stellt hier auf einen bezugsfreien Zustand ab.

Beurteilung der mietvertraglichen Vereinbarungen und der Nutzungssituation

Die Bestandsmiete von mehr als 13,00 €/m² WFL (zzgl. NK) liegt über Marktniveau. Im Übrigen werden marktübliche Vereinbarungen unterstellt. Die bezugsfreien Flächen ermöglichen eine sofortige Eigennutzung.

Sofern Erwerber eine vollständige Eigennutzung des Wohngebäudes anstreben, könnte das Mietverhältnis aufgrund des o.g. Sonderkündigungsrechts beendet werden. Im Übrigen bestünde aufgrund der Konzeption als Zweifamilienhaus das erleichterte Kündigungsrecht des Vermieters nach § 573a BGB ohne Nachweis eines berechtigten Interesses i. S. d. § 573 BGB. Aus der bestehenden Vermietungssituation ist kein signifikanter Werteinfluss bei der Kaufpreisbildung ableitbar.

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Wirtschaftlichen Situation

Im Landkreis Freising ist in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung sowohl am Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch im Teilmarkt von bebauten Ein- und Zweifamilienhausanwesen feststellbar gewesen. Ursächlich waren neben den günstigen Finanzierungsbedingungen das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum. Durch die erhöhte Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab dem 2. Quartal 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge des Ukrainekrieges ein Rückgang bei der Nachfrage und Preisdynamik ab. Eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase prägen seitdem das Marktgeschehen. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Immobilien sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz deutlich an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Zuletzt schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen etwas ab. Dennoch ist die Gesamtnachfrage weiterhin gedämpft und Kaufinteressenten verhalten sich stark selektiv. In der Regel handelt es sich um zahlungskräftige Käufer mit hoher Eigenkapitalquote. Familien mit einem hohen Finanzierungsbedarf drängen vermehrt ins Mietsegment.

Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern nennt für den Landkreis Freising für das Jahr 2023 im Durchschnitt ein Bodenpreisniveau von 810 €/m² für individuelles Wohnbauland (-10 % gegenüber 2022) und ein Kaufpreisniveau von 750.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand (-12,3 % gegenüber 2022).⁷

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, der einen Überblick über das Preisniveau von Wohnbaulandflächen sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern für Moosburg a.d. Isar oder auf Kreisebene gibt.

Gemäß dem „Marktspiegel für Oberbayern 2024“ der Sparkassen Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Stand 17.04.2024) lässt sich für Moosburg ein Kaufpreisniveau von 300 bis 700 €/m² für Wohnbaugrundstücke sowie von 400.000 € bis 1,2 Mio. € für freistehende Einfamilienhäuser ableiten.

Im Marktsegment von bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern sind aus Moosburg 16 Objekt bekannt, die seit Januar 2024 zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 500.000 € und 1,1 Mio. € liegen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 100 m² bis 270 m² leitet sich eine Spanne von rd. 3.050 bis 6.590 €/m² WFL ab.

Die Angebotspreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in den benachbarten Gemeinden Buch a. Erlbach (Landkreis Landshut) und Langenpreising (Landkreis Erding) streuen zwischen 310.000 € und rd. 1,3 Mio. € bzw. 2.580 und 6.900 €/m² WFL. Grundlage sind 15 Objekt ab Januar 2024.

Die Mehrzahl der Angebote hatte ein absolutes Kaufpreisniveau zwischen 600.000 € und 900.000 €, nur 8 der insgesamt 31 Objekte wurden für unter 600.000 € und nur 2 Immobilien für mehr als 1,0 Mio. € angeboten. Aus der Baujahrsklasse der gegenständlichen Immobilie liegt ein Angebot aus dem Hauptort Moosburg vor. Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 mit 170 m² WFL und einer Grundstücksgröße von 440 m², das für 669.000 € bzw. 3.940 €/m² WFL inseriert war.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mitverkauftes Inventar und weitere mögliche Preiskorrekturen zu berücksichtigen.

Marktpositionierung

Bei vergleichbaren Wohngebäuden treten im regionalen Immobilienmarkt vorrangig Eigennutzer als Kaufinteressenten auf. Das Wohngebäude zielt auf eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ab. Als Erwerber kommen Familien in Betracht, die sich nicht an den optischen Mängeln bei der Bauausführung stören und bei den erforderlichen

⁷ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern, Immobilienmarktbericht Bayern 2024, Seite 84 und 122

Restarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen – auch bei den haustechnischen Gewerken – einen hohen Anteil an Eigenleistung erbringen können, um den finanziellen Aufwand zu reduzieren.

Die Marktakzeptanz von Fertighäusern aus den 1980er Jahren ist aufgrund möglicher Schadstoffe und konstruktionsbedingter Nachteile nicht mit Massivbauten gleichzusetzen. Im Regelfall reagieren die Marktteilnehmer mit Kaufpreisabschlägen. Hinzu kommt, dass bei Objekten mit Sanierungsbedarf und Nachteilen bei der Energieeffizienz zuletzt die Vermarktung schwieriger geworden ist, weil die infrage kommenden Interessenten wegen der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten immer öfter als Käufer ausfallen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Vom örtlichen Gutachterausschuss liegen zwei Kauffälle von freistehenden Einfamilienhausanwesen aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber zur Plausibilitätsprüfung anderer Bewertungsverfahrensergebnisse und zur Bestimmung der für die Wertermittlung erforderlichen Parameter herangezogen werden.

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr sind der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die **Verkehrswertermittlung** erfolgt daher **auf Grundlage des Sachwertverfahrens**.

4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.2.1 Verfahrenssystematik

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV).

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteeinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren vorhanden sind, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten.

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Für das gegenständliche Zweifamilienhaus kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.01 der NHK 2010** (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss) zur Anwendung.

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende Gebäudestandardstufe ab:

Standardmerkmal*	Standardstufe					Wägungsanteil %	Standardstufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,50	0,50				23%	0,35
Dach		0,50	0,50			15%	0,38
Fenster und Außentüren		0,75	0,25			11%	0,25
Innenwände und -türen		1,00				11%	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			11%	0,28
Fußböden		0,50	0,50			5%	0,13
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	0,18
Heizung			1,00			9%	0,27
sonstige technische Ausstattung			1,00			6%	0,18
Kostenkennwert in €/m² BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	655	725	835	1.005	1.260		
Gebäudestandardstufe (Summe):							2,24

* Erneuerung Heizungsanlage und Abschluss der Restarbeiten wird unterstellt

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Wohnhaus folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,50 ×	23% ×	655 €/m² BGF +	0,50 ×	23% ×	725 €/m² BGF =	159 €/m² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	725 €/m² BGF +	0,50 ×	15% ×	835 €/m² BGF =	117 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	0,75 ×	11% ×	725 €/m² BGF +	0,25 ×	11% ×	835 €/m² BGF =	83 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1,00 ×	11% ×	725 €/m² BGF			=	80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50 ×	11% ×	725 €/m² BGF +	0,50 ×	11% ×	835 €/m² BGF =	86 €/m² BGF
Fußböden	0,50 ×	5% ×	725 €/m² BGF +	0,50 ×	5% ×	835 €/m² BGF =	39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	725 €/m² BGF			=	65 €/m² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	835 €/m² BGF			=	75 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	835 €/m² BGF			=	50 €/m² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							754 €/m² BGF

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Der herangezogene Kostenkennwert stellt auf freistehende Einfamilienhäuser ab. Die Konzeption des zu bewertenden Gebäudes als Zweifamilienhaus wirkt sich erhöhend auf den Kostenkennwert aus. Die NHK 2010 nennen hierfür einen Korrekturfaktor von 1,05. Für die Sachwertermittlung leitet sich somit folgender **Ausgangswert** ab:

$$754 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,05 = \mathbf{792 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Unter Berücksichtigung der Brutto-Grundfläche von 370 m² (vgl. Abschnitt 3.8.1.1) ergeben sich für das **Wohngebäude absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

$$370 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 792 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{293.040 \text{ €}}$$

Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht zu berücksichtigen. Die Einflüsse aus der Fertigbauweise wurden bei der Festlegung der Gebäudestandardstufe und des Kostenkennwertes beachtet.

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2015 = 100.⁸ Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum ersten Quartal 2024 veröffentlichte Preisindex liegt bei 163,3 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 90,1. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$163,3 / 90,1 = \mathbf{rd. 1,812.}$$

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$293.040 \text{ €} \times 1,812 = \mathbf{530.988 \text{ €}}$$

Regionalfaktor

Modellbezogene Regionalfaktoren sind nicht zu berücksichtigen, da keine Sachwertfaktoren mit konkreten Modellansätzen vorliegen. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

$$530.988 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{530.988 \text{ €}}$$

⁸ Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) in der Datenbank GENESIS-Online (Tabelle 61261-0002) am 10.04.2024

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.435 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 370 m²)
- rd. 2.870 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 185 m²).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Zweifamilienhäuser und werden als plausibel erachtet.

Alterswertminderungsfaktor

Für das Zweifamilienhaus wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) von **80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf das Baujahr des Wohngebäudes ca. im Jahr 1987 ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein Baualter von rd. 37 Jahren (2024 – 1987) und eine rechnerische Restnutzungsdauer von 43 Jahren (80 – 37 Jahre). Die zeitnah durchgeführten Modernisierungen sowie der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses führen zu einer Verlängerung dieses Ansatzes. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **50 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$50 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,6250}.$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich folgender vorläufiger Sachwert ab:

$$530.988 \text{ €} \times 0,6250 = \mathbf{331.868 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Für das Nebengebäude kommt die **Gebäudeart-Nr. 14.1** der NHK 2010 (Einzel-/Mehrfachgaragen) zur Anwendung. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF ableiten. Der untere Spannenwert bezieht sich auf Standard-Fertigaragen, der obere Ansatz stellt auf individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung ab.

Im gegenständlichen Fall wirkt sich die Ausführung eines Stellplatzes als Carport kostenmindernd aus. Eine Kostensteigerung ergibt sich durch das existierende Satteldach. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.8.2 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz von 330 €/m² BGF gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt.

Bei einer BGF von 36 m² ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittlichen Herstellungskosten**:

$$36 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 330 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{11.880 \text{ €}}$$

Das Nebengebäude bildet mit dem Zweifamilienhaus eine wirtschaftliche Einheit. Bei den nachfolgenden Parametern werden daher unverändert die Ansätze des Wohngebäudes gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit einem Faktor von 1,812
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,6250

Dies führt für das **Nebengebäude** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

$$11.880 \text{ €} \times 1,812 \times 1,00 \times 0,6250 = \mathbf{13.454 \text{ €}}$$

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Wohn- und Nebengebäudes, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet.

Die NHK 2010 veröffentlichen keine Orientierungswerte. An vergleichbaren Standorten ist nach eigener Marktbeobachtung eine Spanne zwischen 3,0 und 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte üblich. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst.

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.3 dargestellten Merkmale (durchschnittliche Ausführung und Gestaltung), der leicht unterdurchschnittlichen absoluten Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte und insbesondere unter Berücksichtigung der erhöhenden Einflüsse aus dem Holzschuppen und Gartenhaus, wird ein Ansatz am oberen Ende der Ausgangsspanne von 5,0 % (Faktor 0,05) gewählt:

$$(331.868 \text{ €} + 13.454 \text{ €}) \times 0,05 = \mathbf{rd. 17.266 \text{ €}}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

4.2.4.1 Vergleichskauffälle

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken vor.

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen innerhalb der Bodenrichtwertzonen der Ortsteile Pfrombach (17170) und Aich (17160) mit Größen von 500 m² bis 1.250 m², die im Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 notariell beurkundet wurden.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für Pfrombach (Bodenrichtwertzone 17170) letztmalig (zum Wertermittlungsstichtag) veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2022 beträgt **350 €/m²** bei einer WGFZ von 0,40 für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen.

4.2.4.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Markmalen aufweist und den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt zutreffend abbildet. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.

4.2.4.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (Wohnbaulandflächen) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Der örtliche Gutachterausschuss weist bei der Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 darauf hin, dass bei individuellen Wohnbauland in vergleichbaren ländlich strukturierten Gebieten des Landkreises Freising der baulichen Ausnutzung, ausgedrückt durch die WGFZ, häufig nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Eigene Marktbeobachtungen bestätigen dies. Es unterbleibt eine Anpassung hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung**.
- Wie beim Ausgangswert ergibt sich beim gegenständlichen Grundstück hinsichtlich der **Erschließungskosten** nach BauGB und KAG ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand.

- Die **Größe** des Bewertungsgrundstücks ist noch durchschnittlich. Aus dem abfallenden **Gelände, der Ausrichtung und dem Zuschnitt** lassen sich keine Einflüsse auf das Bodenwertniveau ableiten, weil die (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks nicht beeinträchtigt ist.
- Die **Lagewertigkeit** des gegenständlichen Grundbesitzes weicht nicht wertsignifikant von den innerörtlichen Lageeigenschaften der gegenständlichen Bodenrichtwertzone ab. Es entfällt eine Lageanpassung.
- Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022, Wertermittlungsstichtag ist dagegen der 24.05.2024. Zwischenzeitlich waren an vergleichbaren Standorten keine signifikanten Preisveränderungen feststellbar.

Diese Markteinschätzung lässt sich zumindest bis Anfang 2024 mittels des – allerdings erst nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichten – Bodenrichtwertes der gegenständlichen Richtwertzone zum Stichtag 01.01.2024 bestätigen. Dieser liegt unverändert bei 350 €/m² bei sonst identischen Merkmalen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** erfolgt keine Korrektur.

- Innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone befinden sich nur wenige Wohnbaulandflächen teilweise bzw. innerhalb eines **wassersensiblen Bereichs**. Im Wesentlichen sind dies die Standorte in Nähe zum Bachlauf. Der als Ausgangswert herangezogene Bodenrichtwert bildet daher diesen Sachverhalt nicht ab.

Beim gegenständlichen Grundbesitz besteht durch die Lage im wassersensiblen Bereich aufgrund der Ausführungen in Abschnitt 3 ein potentiell Risiko aufgrund von Überschwemmungen, Überspülungen oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser. Dies wirkt sich bei individuellen Wohnbaulandflächen kaufpreismindernd aus.

Geeignete regionale Marktdaten sind nicht vorhanden. Die Fachliteratur nennt für Grundstücke in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten Abschläge von 6,0 % bis 10 % bzw. von 16 % bis 25 %, wenn das Grundstück durch ein Überschwemmungsereignis betroffen war.⁹ Kropp hat festgestellt, dass sich die lagebedingten Abschläge mit zunehmendem Bodenwertniveau deutlich vermindern.¹⁰

Das Bewertungsgrundstück ist nur z.T. im wassersensiblen Bereich und Informationen zu einem tatsächlichen Überflutungsereignis liegen nicht vor. Deshalb reduziert sich der Werteinfluss. Nach sachverständiger Schätzung wird ein **Abschlag** unterhalb der Ausgangsspanne von **5,0 %** (Faktor 0,95) gewählt.

⁹ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9 Auflage, Reguvis, Seite 688, RN 319

¹⁰ Kropp, S.: Werteinfluss eines Überschwemmungsrisikos, GuG 2019, Seite 232

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert** beträgt somit

$$350 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 333 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } 330 \text{ €/m}^2.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 762 m² ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$330 \text{ €/m}^2 \times 762 \text{ m}^2 = 251.460 \text{ €}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)

Es ergibt sich folgender vorläufiger Sachwert des Grundstücks:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	331.868 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude	=	13.454 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	17.266 €
Bodenwert	=	251.460 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	614.048 €

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 185 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 3.320 €/m² (= 614.045 € / 185 m²).

4.2.6 Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)

4.2.6.1 Ausgangsdaten

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen keine Sachwertfaktoren für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zur Verfügung. Auch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise liegen keine geeigneten Daten vor, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Daher wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 24.05.2024 Vergleichskauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Baujahren 1975 bis 2020 mit Wohnflächen von 100 bis 250 m² aus dem Ortsteil Pfrombach angefordert. Wegen der geringen Anzahl an Daten sind die Suchkriterien auf die Ortsteile Niederambach, Thonstetten und Thulbach der Stadt Moosburg mit vergleichbaren Bodenrichtwertniveau ausgeweitet worden.

Es stehen die folgenden zwei Objekte zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL	Standardstufe	BRW**	Kaufpreis	Kaufpreis je m² WFL	SWV***
1	Pfrombach	Sept. 2022	1.900 m²	EFH + ELW	1999	185 m²	3,0	350 €/m²	860.000 €	4.649 €/m²	1,00
2	Aich	Mai 2023	570 m²	EFH + ELW	1994	181 m²	2,7	430 €/m²	700.000 €	3.867 €/m²	1,00
									Mittelwert:	780.000 €	4.258 €/m²
									Min:	700.000 €	3.867 €/m²
									Max:	860.000 €	4.649 €/m²
									Standardabweichung:	113.137 €	552 €/m²
									Variationskoeffizient:	14,5%	13,0%

Anmerkungen

zu 1) freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, vollständig unterkellert, Massivhaus, 2 Garagen, Gartenhaus, Abwasser- und Wasserleitungsrecht

zu 2) freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, vollständig unterkellert, Massivhaus, 2 Garagen, Schuppen und Gartenhaus, z.T. vermietet (10,- €/m²)

Die Sachwertfaktoren¹¹ wurden verfasserseits in dem Modell und mit den Modellansätzen abgeleitet, wie sie bei der gegenständlichen Sachwertermittlung zur Anwendung kommen und marktgerecht gerundet.

Im Übrigen entstammen die Daten der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Die geringe Anzahl an Vergleichskauffällen ist u.a. auf das schwieriger gewordene Marktumfeld zurückzuführen.

4.2.6.2 Analyse der Vergleichskauffälle

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den zur Verfügung stehenden Kaufpreisen zu berücksichtigen:

- Die Lagewertigkeit – ausgedrückt durch den Bodenrichtwert – ist bei der Nr. 2 besser. Der Kauffall 1 liegt übereinstimmend im Ortsteil Pfrombach. Beide Objekte befinden sich in einem wassersensiblen Bereich.
- Die Immobilien wurden im September 2022 und März 2023 und nach der in Abschnitt 3.10 dargestellten Zinswende notariell beurkundet. Das Marktumfeld bis zum Wertermittlungstichtag ist weiterhin schwierig.
- Die Grundstücksfläche der Nr. 2 liegt mit rd. 570 m² unter den 762 m² des gegenständlichen Anwesens. Die rd. 1.900 m² des Kauffalls 1 sind deutlich größer. Verfasserseits konnte recherchiert werden, dass davon rd. 1.400 m² Wohnbauland sind, der Rest ist Wald und Privatweg.
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, die den gegenständlichen Teilmarkt von Wohnimmobilien abbilden.

¹¹ Der Sachwertfaktor gibt das Verhältnis des ggf. um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreises zu dem nach ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwert an.

- Die beiden Immobilien stammen aus 1994 und 1999 und sind jünger als das gegenständliche Wohnhaus aus dem Baujahr 1987. Signifikante Modernisierungsmaßnahmen der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt.
- Die Wohnflächen der zwei Kauffälle stimmen mit 181 m² und 185 m² gut mit den 185 m² der gegenständlichen Immobilie überein.
- Die zwei Objekte wurden abweichend in Massivbauweise errichtet. Der durch die Standardstufen ausgedrückte Wohnraumstandard ist bei den beiden Kauffällen mit 2,7 und 3,0 besser als beim Bewertungsgrundstück mit 2,24.
- Das Kaufpreisniveau der Kauffälle liegt mit 700.000 € und 890.000 € bzw. 3.870 und 4.650 €/m² WFL deutlich über dem vorläufigen Sachwert von rd. 614.000 € bzw. 3.320 €/m² WFL.
- Beim Kauffall 1 zeigt sich absolut und je m² WFL ein höheres Kaufpreisniveau. Ursächlich sind die größere Grundstücksfläche sowie das geringere Baualter mit einer besseren Standardstufe. Zudem waren in der 2. Hälfte des Jahres 2022 die Preisrückgänge aufgrund des schwieriger gewordenen Marktumfeldes noch nicht so deutlich feststellbar.
- Beim Vergleichsobjekt Nr. 2 besteht übereinstimmend ein Mietverhältnis. Es ist vmtl. die Einliegerwohnung mit einer Größe von 45 m² für 10,- €/m² WFL vermietet.
- Mit Sachwertfaktoren von ca. 1,00 wurden in beiden Fällen die vorläufigen Sachwerte ohne zusätzliche Marktanpassung erzielt.

4.2.6.3 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Das gegenständliche Anwesen stimmt hinsichtlich der Lageeigenschaften, des Objekttyps und der Objektgröße gut mit den Vergleichskauffällen überein. Das bei den beiden Objekten erzielte Kaufpreisniveau von mindestens 700.000 € wird beim Bewertungsgrundstück trotz der kürzlich durchgeführten Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen als nicht marktüblich erzielbar erachtet. Ursächlich sind insbesondere das höhere Baualter, die optischen Mängel sowie das Risiko einer unsachgemäßen Bauausführung. Hinzu kommt die eingeschränkte Marktakzeptanz von älteren Fertighäusern. Ausgehend vom Wert für Massivhäuser nennt die Fachliteratur für ältere Fertighäuser mehrheitlich Abschläge in einer Spanne von 11% bis 20 %.¹²

Gleichzeitig zeigt die in Abschnitt 3.10 dargestellte Angebotssituation, dass am örtlichen Markt nur wenige Objekte mit einem Kaufpreisniveau von weniger als 600.000 € angeboten wurden. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation des zu bewertenden Anwesens.

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile wird nach sachverständiger Schätzung ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor** von **0,95** (Abschlag

¹² Schäfer, S.: Bewertung von älteren Fertighäusern, GuG 2023, Seite 11

von 5,0 %) gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$614.048 \text{ €} \times 0,95 = \mathbf{583.346 \text{ €}}.$$

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 185 m² entspricht dies rd. 3.150 €/m² WFL (= 583.346 € / 185 m² WFL). Dieser Ansatz ordnet sich innerhalb der in Abschnitt 3.10 dargestellte Angebotsspanne von 2.580 bis 6.900 €/m² WFL für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein. Er liegt unter den Daten der Vergleichskauf-fälle mit 3.870 bis 4.650 €/m² WFL und trägt den unterdurchschnittlichen Objektmerkmalen Rechnung.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Modellbezogene Anpassungen sind nicht erforderlich, da die Sachwertfaktoren in dem Modell und mit den Modellansätzen abgeleitet wurden, wie sie bei der gegenständlichen Sachwertermittlung zur Anwendung gekommen sind.

Zu erfassen sind aber die Werteeinflüsse aus den in Abschnitt 3.8.1.6 genannten wertmindernden Aspekten (Austausch Heizungsanlage, Restarbeiten, Beseitigung Baumängel und -schäden).

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, insbesondere bei der Erneuerung der Heizungsanlage im Hinblick auf die Debatte zur Wärmewende und möglicher staatlicher Förderungen. Dies führt zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteeinflusses. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen eine **Pauschale** in Höhe von **7,5 %** (Faktor 0,075) des marktangepassten vorläufigen Sachwertes in Abzug gebracht:

$$583.346 \text{ €} \times 0,075 = \mathbf{43.751 \text{ €}}.$$

Bezogen auf die Wohnfläche von 185 m² entspricht dies 235 €/m² WFL (= 43.751 € / 185 m² WFL). Dieser Ansatz korrespondiert mit Veröffentlichungen in der Fachliteratur.¹³ Es ist ein Werteeinfluss und kein kostenbasierter Abschlag, der den Anteil an Eigenleistungen und die Marktgegebenheiten berücksichtigt. Er erfasst nur Sachverhalte, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen.

Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

¹³ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9 Auflage, Reguvis, Seite 1119, RN 488

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	583.346 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-43.751 €
Sachwert des Grundstücks	=	539.595 €

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Es ergibt sich der folgende Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 24.05.2024** für das **Anwesen Bergstraße 32 in 85368 Moosburg** (Flurstück-Nr. 550/23, Gemarkung Pfrombach) **ein Verkehrswert von**

540.000 €

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

4.4 Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

In dem Wohngebäude sind im Erd- und Dachgeschoss an die Raummaße angepasste Einbauküchen vorhanden.

Im Erdgeschoss handelt es sich um eine U-Küche mit Ober- und Unterschränken. Es existieren eine Einbauspüle mit Armatur, ein E-Herd mit Ceran-Kochfeld und Dunstabzug, ein Backofen, eine Geschirrspülmaschine sowie ein Kühlschrank. Die Schrankunterbauten mit Spüle sind in eine durchgehende Arbeitsplatte eingepasst.

Die Bauteile der Küche samt Elektrogeräten stammen vermutlich aus dem Baujahr 1987 des Wohngebäudes, der Herd mit Backofen wurde zwischenzeitlich erneuert (Zeitpunkt nicht bekannt) und der Kühlschrank ist defekt. Der Qualitätsstandard ist mittel, der Erhaltungs- und Pflegezustand unterdurchschnittlich.

Im Dachgeschoss befindet sich eine zweizeilige Küche mit Unterschränken und einem Hochschrank. Es sind eine Einbauspüle mit Armatur, ein E-Herd mit Ceran-Kochfeld, ein Backofen sowie ein Kühlschrank vorhanden. Die Küche stammt nach Angabe des Schuldners etwa aus 2015/2016. Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist mittel. In beiden Küchenzeilen fehlen die Sockelleisten.

Der Zeitwert der beiden Einbauküchen lässt sich in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Ansatz erfassen. Dieser liegt bereits wenige Jahre nach der Anschaffung weit unter den ursprünglichen Kosten.

Der Küche im EG wird aufgrund des hohen Alters und des unterdurchschnittlichen Erhaltungs- und Pflegezustandes kein Wert mehr beigemessen. Für die im Dachgeschoss existierende Einbauküche kommt **zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024** ein **Zeitwert** von **500,- €** zum Ansatz.

5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Landshut, den 17.09.2024

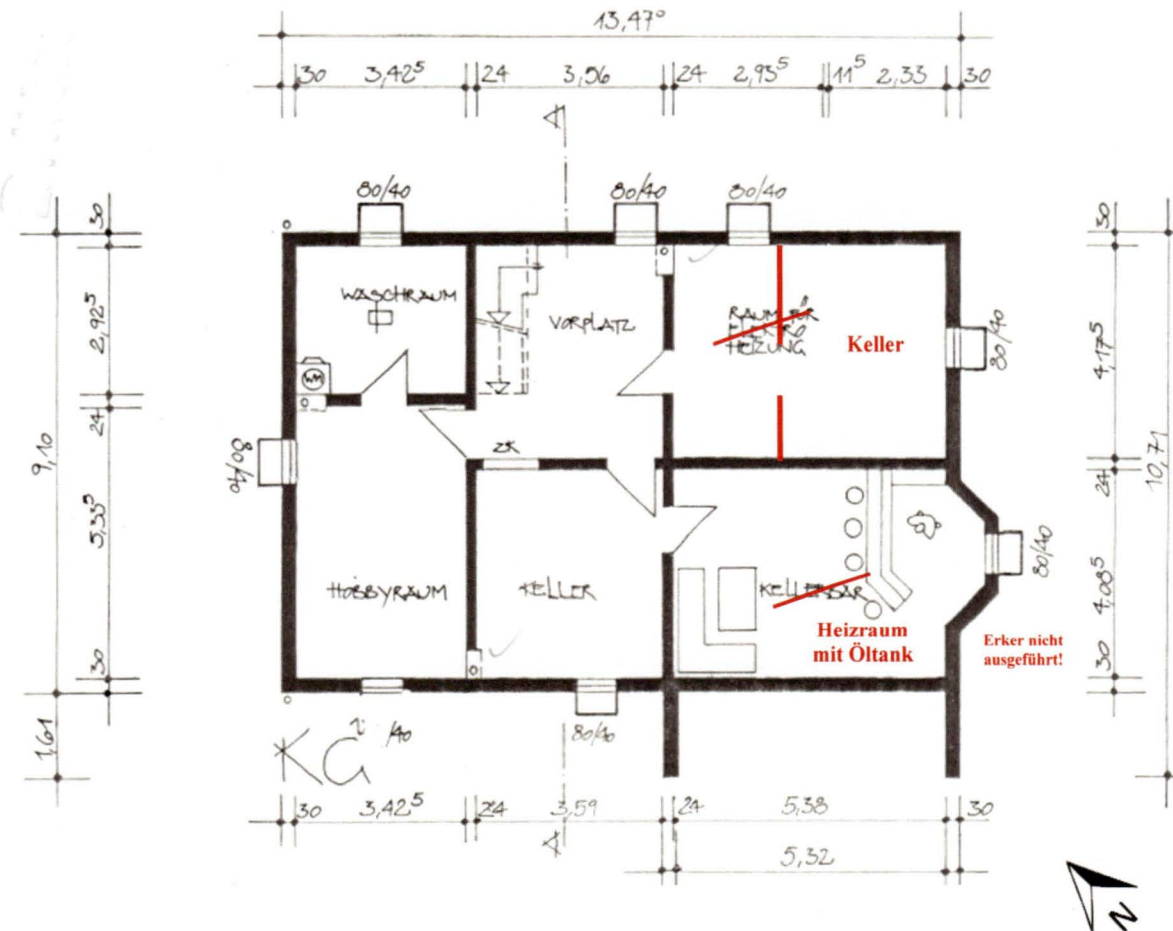


Jürgen Huber
Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 58 Seiten einschließlich Anlagen.

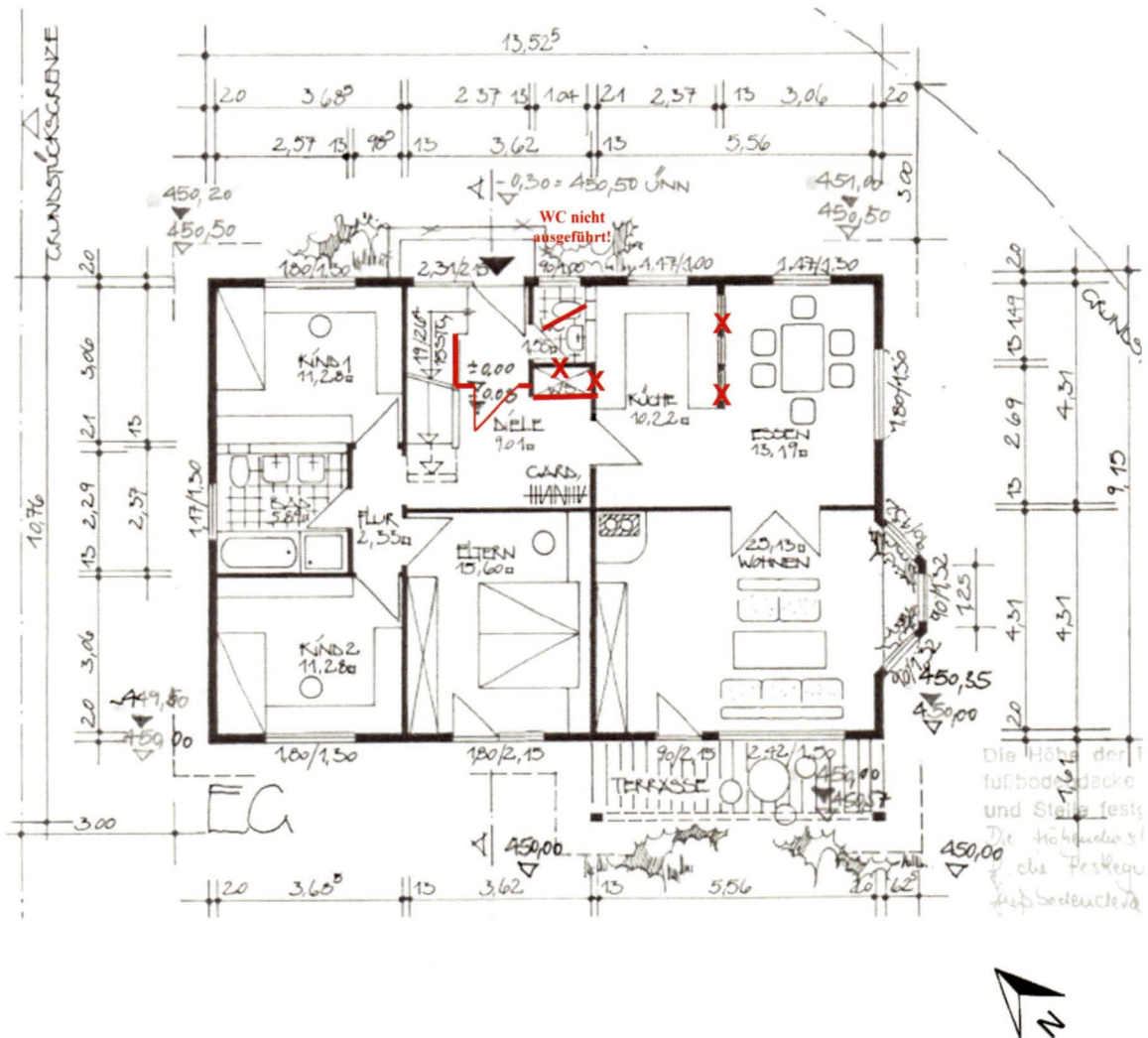
Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



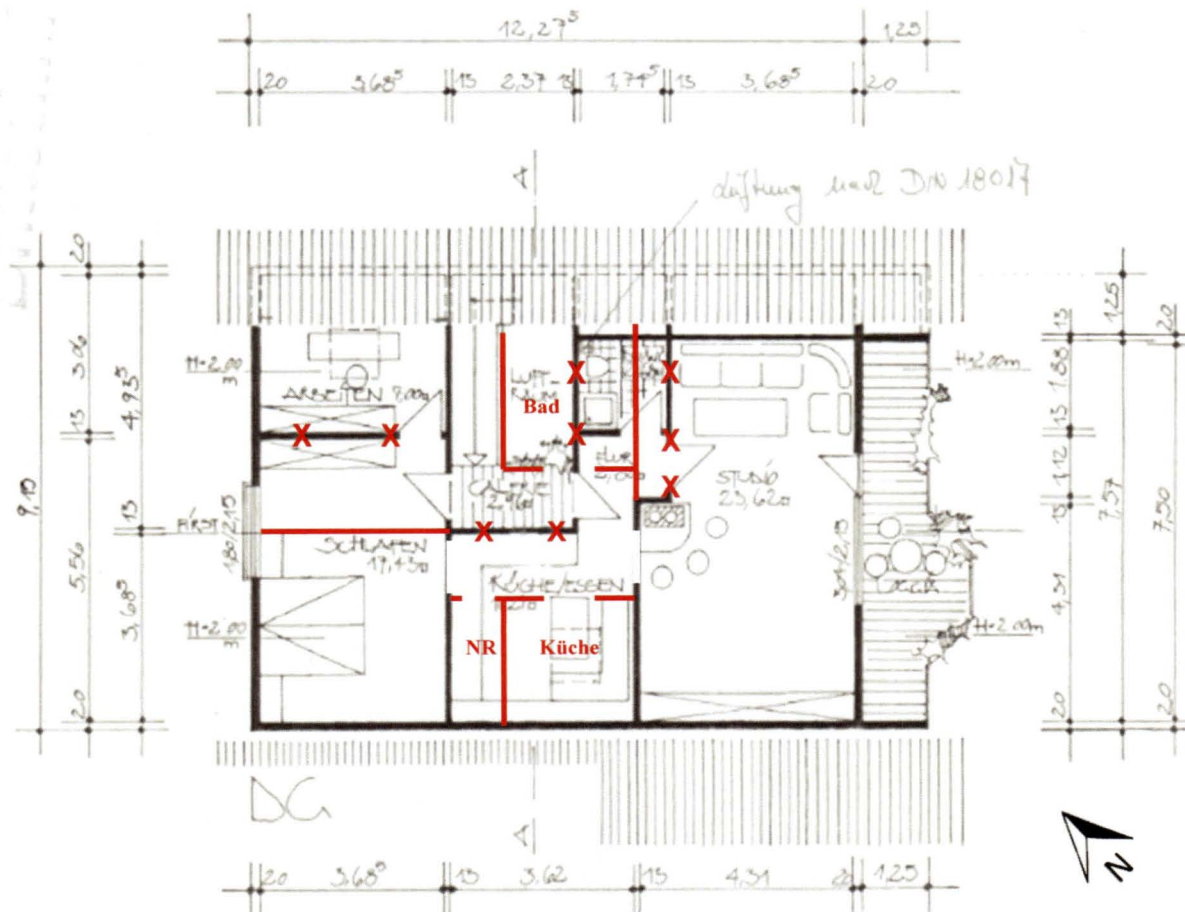
Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



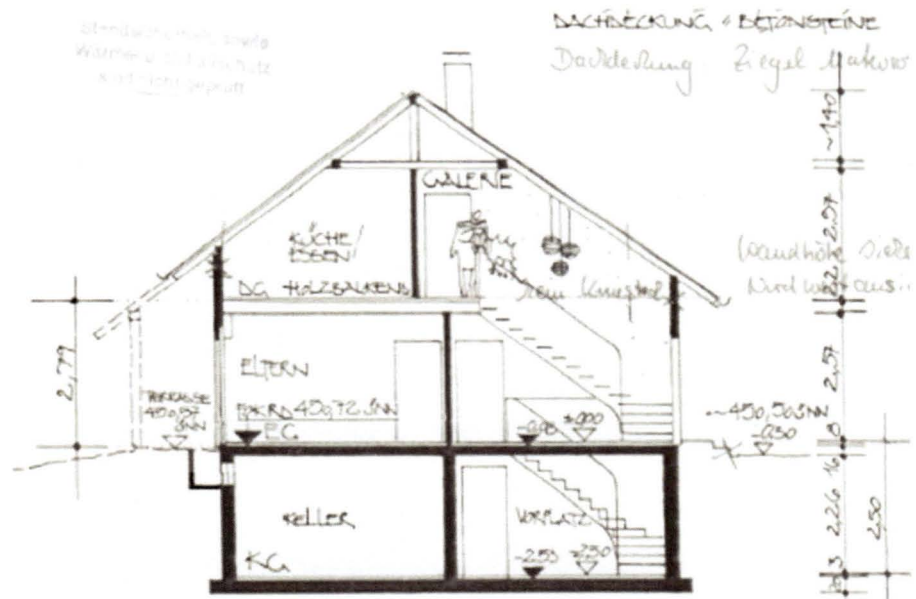
Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



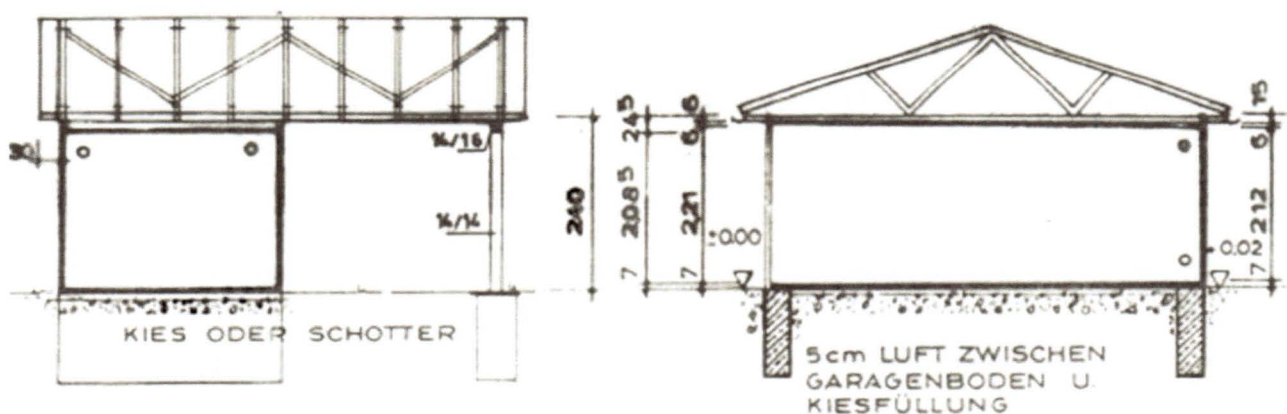
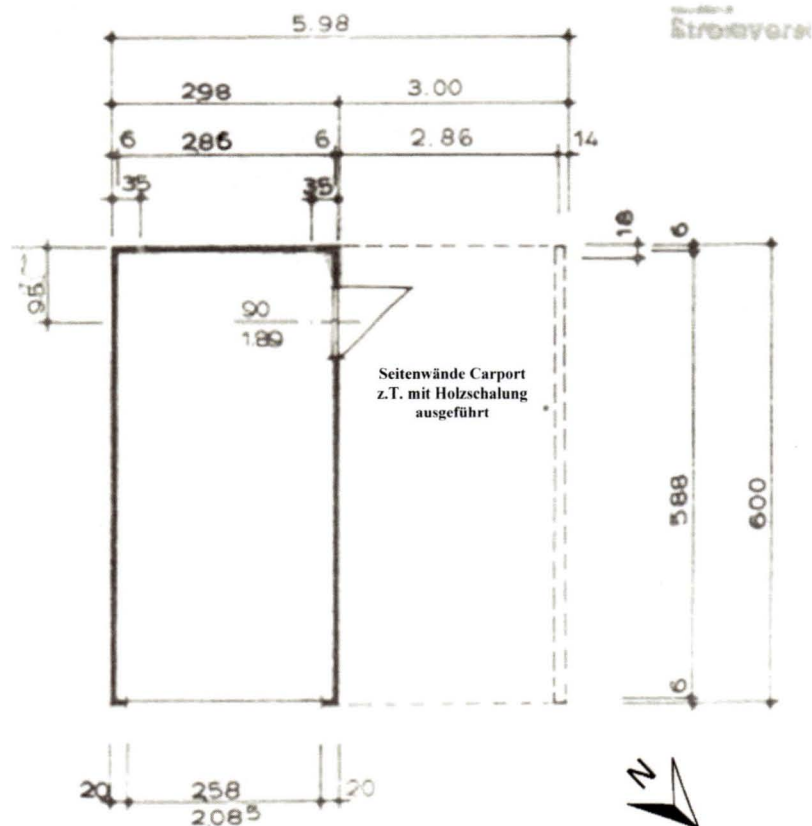
Anlage 1/4: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Gebäudeschnitt, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



Anlage 1/5: Auszug Eingabeplan Nebengebäude – Grundriss EG und Schnitte, Maßstab ca. 1: 100

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



Anlage 2/1: Berechnungen – bauplanungsrechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

GFZ nach § 20 BauNVO (1968)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	13,525 m	9,150 m	123,75 m²	1,0	123,75 m²	
Erker	0,825 m	1,250 m	1,03 m²	1,0	1,03 m²	
	0,825 m	0,825 m	0,68 m²	0,5	0,34 m²	
	0,825 m	0,825 m	0,68 m²	0,5	0,34 m²	125,46 m²
Dachgeschoss	12,275 m	9,150 m	112,32 m²	1,0	112,32 m²	112,32 m² 1)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (1968):						237,78 m²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (1968), rd.:						240,00 m²
Grundstücksgröße:						762 m²

vorhandene GFZ, rd.: **0,31**

Anmerkung:

zu 1) Aufenthaltsräume im DG nach § 20 Abs. 2 BauNVO (1968) anrechenbar

WGFZ gemäß Gutachterausschuss Lkr. Freising

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	13,525 m	9,150 m	123,75 m²	1,0	123,75 m²	
Erker	0,825 m	1,250 m	1,03 m²	1,0	1,03 m²	
	0,825 m	0,825 m	0,68 m²	0,5	0,34 m²	
	0,825 m	0,825 m	0,68 m²	0,5	0,34 m²	125,46 m²
Dachgeschoss	12,275 m	9,150 m	112,32 m²	0,75	84,24 m²	84,24 m² 1)
Summe wertrelevante Geschossfläche:						209,70 m²
Summe wertrelevante Geschossfläche, rd.:						210,00 m²
Grundstücksgröße:						762 m²

vorhandene WGFZ, rd.: **0,28**

Anmerkung:

zu 1) ausgebautes DG nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV mit 75 % der Fläche zu berücksichtigen

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Windfang	1,200 m	1,500 m	1,80 m ²	1,000	1,80 m ²	2)
	0,300 m	0,500 m	0,15 m ²	1,000	0,15 m ²	1,95 m ² 2)
Diele	3,620 m	2,100 m	7,60 m ²	1,000	7,60 m ²	3)
	2,370 m	0,500 m	1,19 m ²	1,000	1,19 m ²	3)
abzgl. Treppe	1,000 m	1,500 m	1,50 m ²	-1,000	-1,50 m ²	7,29 m ² 4)
Küche/Essen	5,560 m	4,310 m	23,96 m ²	1,000	23,96 m ²	5)
	1,250 m	2,100 m	2,63 m ²	1,000	2,63 m ²	26,59 m ² 3)
Wohnen	5,560 m	4,310 m	23,96 m ²	1,000	23,96 m ²	
Erker	0,825 m	0,625 m	0,52 m ²	0,500	0,26 m ²	
	0,825 m	0,625 m	0,52 m ²	0,500	0,26 m ²	
	0,825 m	1,250 m	1,03 m ²	1,000	1,03 m ²	
abzgl. Kamin	0,900 m	0,600 m	0,54 m ²	-1,000	-0,54 m ²	24,97 m ² 6)
Terrasse	5,890 m	1,610 m	9,48 m ²	0,250	2,37 m ²	2,37 m ² 7)
Flur	0,985 m	2,370 m	2,33 m ²	1,000	2,33 m ²	2,33 m ²
Kind 1	3,685 m	3,060 m	11,28 m ²	1,000	11,28 m ²	11,28 m ²
Bad	2,570 m	2,290 m	5,89 m ²	1,000	5,89 m ²	5,89 m ²
Kind 2	3,685 m	3,060 m	11,28 m ²	1,000	11,28 m ²	11,28 m ²
Eltern	3,620 m	4,310 m	15,60 m ²	1,000	15,60 m ²	15,60 m ²

WFL-EG: 109,55 m²

WFL-EG, rd.: 110,00 m²

Dachgeschoss (DG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ⁸⁾	Nettofläche	Gesamt
Diele	3,620 m	2,400 m	8,69 m ²	1,000	8,69 m ²	8,69 m ² 3)
Abstellraum (h ≥ 2,00 m)	1,000 m	0,750 m	0,75 m ²	1,000	0,75 m ²	2)
Abstellraum (h < 2,00 m)	1,000 m	1,650 m	1,65 m ²	0,500	0,83 m ²	1,58 m ² 2)
Küche (h ≥ 2,00 m)	2,400 m	0,750 m	1,80 m ²	1,000	1,80 m ²	2)
Küche (h < 2,00 m)	2,400 m	1,650 m	3,96 m ²	0,500	1,98 m ²	3,78 m ² 2)
Studio (h ≥ 2,00 m)	4,310 m	5,400 m	23,27 m ²	1,000	23,27 m ²	3)
abzgl. Kamin	0,900 m	0,700 m	0,63 m ²	-1,000	-0,63 m ²	6)
Studio (h < 2,00 m)	4,310 m	1,650 m	7,11 m ²	0,500	3,56 m ²	3)
	4,310 m	1,100 m	4,74 m ²	0,500	2,37 m ²	28,57 m ² 2)
Loggia	7,500 m	1,250 m	9,38 m ²	0,250	2,35 m ²	9)
Erker	0,825 m	0,825 m	0,68 m ²	0,125	0,09 m ²	9)
	0,825 m	0,825 m	0,68 m ²	0,125	0,09 m ²	9)
	0,825 m	1,250 m	1,03 m ²	0,250	0,26 m ²	2,79 m ² 9)
Bad (h ≥ 2,00 m)	2,500 m	1,650 m	4,13 m ²	1,000	4,13 m ²	2)
Bad (h < 2,00 m)	2,500 m	1,100 m	2,75 m ²	0,500	1,38 m ²	5,51 m ² 2)
Arbeiten (h ≥ 2,00 m)	3,685 m	3,035 m	11,18 m ²	1,000	11,18 m ²	3)
Arbeiten (h < 2,00 m)	3,685 m	1,100 m	4,05 m ²	0,500	2,03 m ²	13,21 m ² 3)
Schlafen (h ≥ 2,00 m)	3,685 m	2,035 m	7,50 m ²	1,000	7,50 m ²	3)
Schlafen (h < 2,00 m)	3,685 m	1,650 m	6,08 m ²	0,500	3,04 m ²	10,54 m ² 3)

WFL-DG: 74,67 m²

WFL-DG, rd.: 75,00 m²

Wohnfläche gesamt, rd.: 185 m²

- Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung siehe folgende Seite! -

Anlage 2/3: Berechnungen – Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung

Anmerkungen:

- zu 1) wegen Fertigbauweise kein Putzabzug
- zu 2) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
- zu 3) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
- zu 4) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt
- zu 6) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 7) gemäß Marktverhalten nur überdeckte Teilfläche anrechenbar, Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)
- zu 8) Faktor 0,50 bei h < 2,00 m: Raunteile mit lichter Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte anrechenbar, wegen Fertigbauweise kein Putzabzug
- zu 9) Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV), Faktor 0,125 für Dreiecksfläche (= 0,25 x 0,50)

Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoss	13,475 m	9,100 m	1,0	122,62 m ²	122,62 m ² ¹⁾
Erdgeschoss	13,525 m	9,150 m	1,0	123,75 m ²	
Erker	0,825 m	1,250 m	1,0	1,03 m ²	²⁾
	0,825 m	0,825 m	0,5	0,34 m ²	³⁾
	0,825 m	0,825 m	0,5	0,34 m ²	125,46 m ² ³⁾
Dachgeschoss	13,525 m	9,150 m	1,0	123,75 m ²	123,75 m ² ⁴⁾
BGF-Wohngebäude:					371,83 m ²
BGF-Wohngebäude, rd.:					370 m²

Nebengebäude (Garage mit Carport)

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
EG (Garage)	2,980 m	6,000 m	1,0	17,88 m ²	17,88 m ²
EG (Carport)	3,000 m	6,000 m	1,0	18,00 m ²	18,00 m ²
BGF-Nebengebäude:					35,88 m ²
BGF-Nebengebäude, rd.:					36 m²

Anmerkung:

zu 1) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt (Erker nicht ausgeführt)

zu 2) Breite wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt

zu 3) Breite und Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

zu 4) inkl. Loggia mit 1,25 m × 9,15 m = 11,44 m² (Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen)

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen

Hinweis!

Der Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde von Seiten der Schuldner nicht zugestimmt.



Blick von Südosten auf das Wohngebäude



Blick von Süden auf das Wohngebäude

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen



Blick von Südwesten auf das Wohngebäude



Blick von Norden auf das Wohngebäude

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen



Blick auf die Nordwestfassade



Blick auf die Nordwestfassade

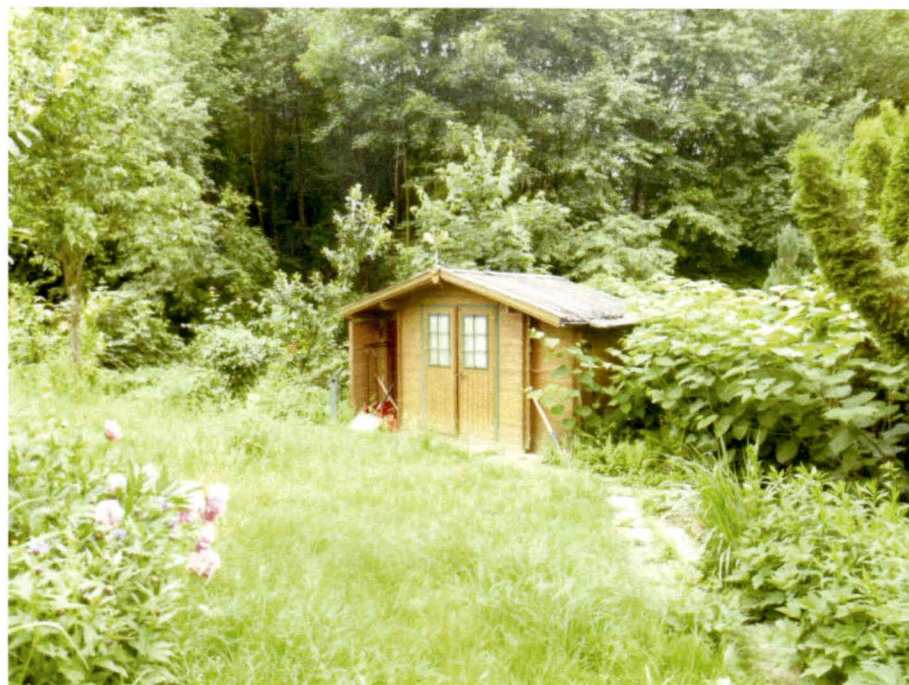


Blick von Osten auf das Nebengebäude

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen



Blick von Norden (vom Balkon des Zweifamilienhauses) auf das Nebengebäude



Blick von Nordosten auf das Gartenhaus