



Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (16)

01. OKT. 2024

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

DANIELA BÖGL-BRENNINGER

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

G U T A C H T E N

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

132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“

Adresse: Münchener Straße 3, 85435 Erding



Verkehrswert: 1.060.000 €

Bewertungsstichtag: 12. Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche.....	4
2.	Objektbeschreibung	12
2.1	Grundbuchbestand	12
2.2	Räumliche und örtliche Lage	17
2.3	Grundstück.....	26
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung	30
2.5	Bebauung	34
2.6	stichpunktartige Gebäudebeschreibung	44
3.	Wertermittlung.....	74
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	74
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV.....	75
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens.....	77
3.2	Vergleichswertverfahren.....	80
3.2.1	Anmerkungen zum Vergleichswertverfahren	80
3.2.2	Ergebnis des vorläufigen Vergleichswerts.....	81
3.2.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	82
3.2.4	Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.....	83
3.3	Ertragswertverfahren.....	84
3.3.1	Anmerkungen zum Bodenwert	85
3.3.2	Anmerkungen zum Gebäudeertragswert.....	88
3.4	Ergebnis der Ertragswertermittlung	91
4.	Verkehrswert.....	92
5.	Schlusswort.....	93
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu	94
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte – nicht maßstabsgetreu.....	95
Anlage 3:	Lageplan – nicht maßstabsgetreu.....	96
Anlage 4/1:	Gebäudeschnitt – Mehrfamilienhaus Münchener Straße 5	97



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/2:	Grundriss Kellergeschoss – Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragenzufahrt.....	98
Anlage 4/3:	Gebäudeschnitt – Dreispänner.....	99
Anlage 4/4:	Grundriss Kellergeschoss – Dreispänner mit Tiefgarage	100
Anlage 4/5:	Grundriss Erdgeschoss – Dreispänner	101
Anlage 4/6:	Grundriss 1. Obergeschoss – Dreispänner	102
Anlage 4/7:	Grundriss 2. Obergeschoss – Dreispänner	103
Anlage 4/8:	Grundriss Untergeschoss – Nebengebäude.....	104
Anlage 4/9:	Grundriss Erdgeschoss – Nebengebäude	105
Anlage 5/1:	überschlägige Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl.....	106
Anlage 5/2:	Berechnung der Wohnfläche – Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) Nr. 8.....	107
Anlage 6/1-6/16:	Bilddokumentation	108
Anlage 7:	Energieausweis	124
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung.....	130
Anhang B:	Literaturverzeichnis	132

Dieses Gutachten besteht aus 132 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut Maximilianstraße 22 84028 Landshut <u>Aktenzeichen: 2 K 44/23</u>
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen des vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahrens.
Gegenstand der Wertermittlung:	Die mit dem 132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding verbundenen Räume des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 sowie die als Sondernutzungsrechte zugeordnete Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“.
Verwendungszweck:	Feststellung des Verkehrswerts im vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren.
Datum des Auftrags:	25. Oktober 2023
Bewertungsstichtag:	12. Juli 2024 (= Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	12. Juli 2024 (= Tag des Ortstermins)
Objektbesichtigung:	<u>1. Ortstermin:</u> 28. März 2024 <u>2. Ortstermin:</u> 12. Juli 2024
durch:	die Sachverständige



Teilnehmer: 1. Ortstermin:

--

2. Ortstermin:

der Onkel der Eigentümerin

Umfang: 1. Ortstermin:

Trotz fristgerechter Mitteilung des Ortstermins wurde dieser am Tag des Ortstermins durch einen auf dem Briefkasten hinterlassenen Brief abgesagt. Daher konnte nur eine Inaugenscheinnahme der Baulichkeiten nach dem äußeren Eindruck stattfinden.

2. Ortstermin:

12. Juli 2024

Das zu beurteilende Reiheneckhaus mit Balkon und Dachterrasse sowie die Gartenfläche, die Terrasse als auch die Zugangsfläche und der Lagerraum „K1“ konnten am 2. Ortstermin mit Ausnahme der durch Möblierung bzw. Lagerung von Gegenständen verdeckten Flächen in Augenschein genommen werden.

**Vermietung / Verpachtung
des Objektes:**

Das zu beurteilende Reiheneckhaus mit den zugeordneten Sondernutzungsrechten wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Miet- oder Pachtverträge sind zum Bewertungsstichtag nach Angabe des Teilnehmers am Ortstermin nicht vorhanden.

Instandhaltungsrücklage: Stand 31. Dezember 2023

insgesamt 23.405,65 €

davon 132/1.000 Miteigentumsanteil entsprechen einer anteiligen Instandhaltungsrücklage in Höhe von 3.089,55 €

Höhe des Wohngeldes: 490 € monatlich, laut Mitteilung der Hausverwaltung



Daniela Bögl-Brenninger

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

Energieausweis:

Der Energieausweis vom 26. März 2020, gültig bis 25. März 2030 ist als Anlage 7 des Gutachtens beigelegt.

Arbeitsunterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Wohnungsgrundbuchs von Erding, Amtsgericht Erding, Blatt 10518 vom 16. August 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab 1 : 1.000 vom 18. Januar 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding vom 16. Mai 2023
- Teilungserklärung und Grundlagenurkunde URNr. 1548/2009 der Notarin, Frau Birgit Olk vom 14. September 2009
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1548/2009 vom 14.09.2009 der Notarin, Frau Birgit Olk vom 15. Februar 2010
- Aufteilungspläne des Erd- Ober- und Dachgeschosses des Reihenhauses vom 16. April 2010
- Tauschvertrag Urk.Rolle Nr. B 1434/2009/HG des Notars, Herrn Rudolf Burghart vom 16. Juli 2009
- Messungsanerkennung und Auflassung zu URNr. B 1434/09 des Notars, Herrn Rudolf Burghart vom 26. Januar 2010
- Überlassung Urk.R.Nr. I 1201/2021 der Notare Burghart und Inninger vom 16. Juli 2021



Daniela Bögl-Brenninger

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

- Auskunft über die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a, 3b und 5 des Stadtbauamtes Erding vom 20. September 2024
- Feuerstättenbescheid für die Gas-Zentralheizung der WEG Münchener Straße 3+5, Erding durch den Bezirksschornsteinfeger, Herrn Florian Aigner, Erding vom 18. Oktober 2023
- Feuerstättenbescheid für den Holz-Kaminofen in dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 in 85435 Erding, Münchener Straße 3 des Bezirksschornsteinfegers, Herrn Florian Aigner vom 06. Oktober 2022
- Feuerstättenbescheid für die Gas-Zentralheizung der WEG Münchener Straße 3+5, Erding durch den Bezirksschornsteinfeger, Herrn Florian Aigner, Erding vom 31. Dezember 2017
- Angaben des Hausverwaltung für die Verkehrswertermittlung vom 23.09.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung Nr. 1/2023 vom 18. Juli 2023 für die Wohnungseigentümergeinschaft Münchener Straße. 3-5, 85435 Erding
- Protokoll der Eigentümerversammlung Nr. 1/2022 vom 04. Mai 2022 für die Wohnungseigentümergeinschaft Münchener Straße. 3-5, 85435 Erding
- Protokoll der Eigentümerversammlung Nr. 1/2021 vom 23. September 2021 für die Wohnungseigentümergeinschaft Münchener Straße. 3-5, 85435 Erding



Daniela Bögl-Brenninger

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

Recherchen:

- Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 für die Wohnanlage Münchener Straße 3-5 in 85435 Erding des Ingenieurbüros Schletter, Wörth-Hofsingelding vom 26. März 2020
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Aufzeichnungen während des Ortstermins
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding
- Stadt Erding (Bauamt)
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Bezirkskaminkehrermeister, Herr Florian Aigner
- Gervinia Hausverwaltung KG, Erding
- Eigene Datenbank

Abschluss der Recherchen:

27. September 2024



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

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

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



Hinweise:

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

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

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

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

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

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

2. Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug des Wohnungsgrundbuchs vom 16. August 2023 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

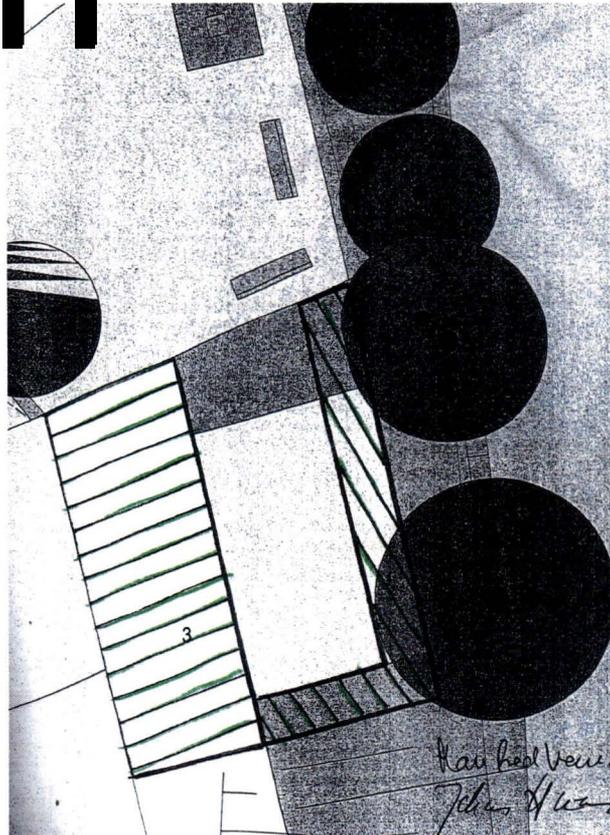
Amtsgericht:	Erding		
Wohnungsgrundbuch von:	Erding	Blatt:	10518

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
Erding		132/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück	
	1	Münchener Straße 3, 3a, 3b, Gebäude- und Freifläche	460
	3	Münchener Straße 5, Gebäude- und Freifläche	707
	34/2	Nähe Münchener Straße, Gebäude- und Freifläche	22
	34/3	Nähe Münchener Straße, Gebäude- und Freifläche	11
		verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10511 bis Blatt 10537); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;	



Daniela Bögl-Brenninger

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

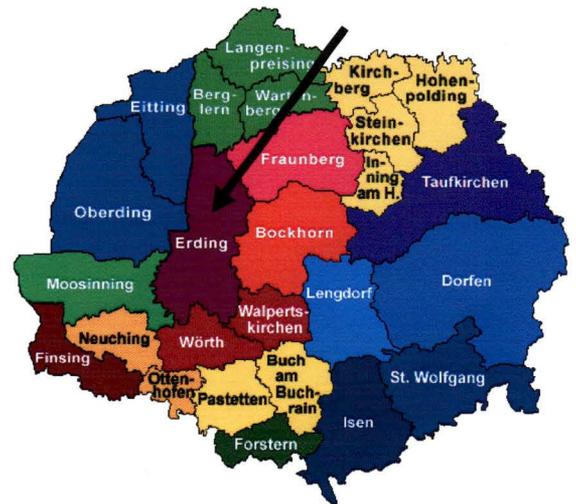
2.2 Räumliche und örtliche Lage

Makrolage

Das zu beurteilende Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses mit Balkon und Dachterrasse in 85435 Erding, Münchener Straße 3 ist Teil einer Wohnanlage, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus, einem Dreispänner mit Tiefgarage und einem Nebengebäude in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a, 3b und 5. Die Wohnanlage liegt im Zentrum der Großen Kreisstadt Erding, die zum Regierungsbezirk Oberbayern zählt.

Landkreise im Regierungsbezirk Oberbayern

Gemeinden im Landkreis Erding



Die Nachbarlandkreise des Kreises Erding sind der Kreis Mühldorf am Inn im Osten und Südosten, der Kreis Ebersberg im Süden, der Kreis München im Südwesten und der Kreis Freising im Nordwesten. Nordöstlich grenzt der zum Regierungsbezirk Niederbayern zählende Landkreis Landshut an.

Bewohnt wird der Landkreis Erding von rd. 142.500 Einwohnern (Stand: 12/2023) auf einer Fläche von 870,44 km², die sich auf 26 Gemeinden verteilt.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Erding ist mit 2,2% (Stand: 06/2024) auch für das Bundesland Bayern mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3,5% (Deutschland 5,8%) außerordentlich gering.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die Kaufkraft der Landkreisbewohner liegt mit 113 Punkten (Stand 01/2024) nach den Veröffentlichungen der MB Research im mittleren oberbayerischen Bereich, ist aber dennoch bundesweit betrachtet (100 Punkte), als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Siedlungsschwerpunkte bilden die Städte Erding und Dorfen. Das Bevölkerungswachstum hat sich seit der letzten Volkszählung im Jahre 1987 positiv entwickelt und liegt insgesamt deutlich über dem Durchschnittswert im Bundesland Bayern.

Landschaftlich ist das Gebiet durch drei Landschaftsformen gekennzeichnet. Dem tertiären Hügelland im Norden und Osten, dem eiszeitlichen Moränengebiet im Süden und Südosten sowie dem Erdinger Moos als Fortsetzung der Münchner Schotterebene im Westen.

Der Landkreis Erding liegt zwischen etwa 430 und 630 m über dem Meeresspiegel.

Geographisch und wirtschaftlich grenzt der Landkreis Erding an den südwestlich liegenden Verdichtungsraum München und profitiert als Wohn- und Wirtschaftsstandort von der Nähe zum Flughafen und zur Landeshauptstadt München. Die Region weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf, die im Wirtschaftszentrum München bzw. darüber hinaus am Flughafen München einer Tätigkeit nachgehen. Daher dominiert auch der Dienstleistungssektor die Beschäftigungsstruktur des Landkreises.

Das Rückgrat der lokalen Wirtschaft ist der gewerbliche Mittelstand mit produzierendem Gewerbe, Handwerk, Polstermöbelindustrie und traditioneller Ziegelproduktion. Die hier vorzufindende Vielzahl an kleinen und mittleren Unternehmen gewährleistet grundsätzlich die Stabilität der Wirtschaft im Landkreis.

Eine bedeutende Rolle für die Wirtschaft des Landkreises spielen die weltweit größte Weißbierbrauerei "Erdinger Weißbräu" sowie die "Therme Erding". Beide Unternehmen sind durch ihren überregionalen Bekanntheitsgrad auch wichtige Werbeträger für den Landkreis.

Dennoch kämpft auch diese wachstumsstarke Region mit strukturellen Problemen, welche in der starken Bevölkerungszunahme und in der damit nicht mehr ausreichend vorhandenen Verkehrsinfrastruktur begründet sind.



Daniela Bögl-Brenninger

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

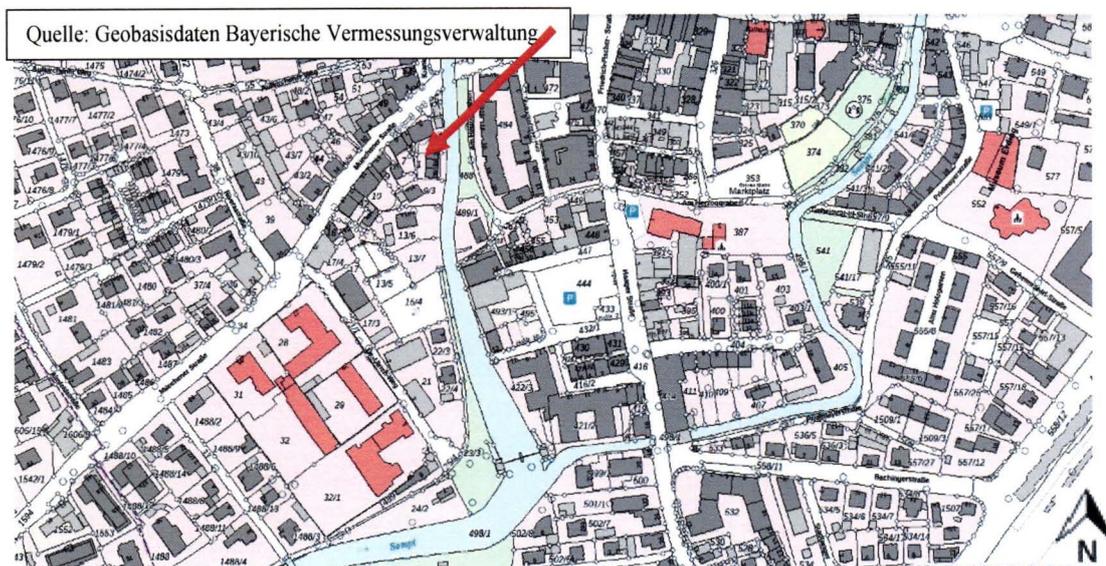
Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 sowie den Flurstücken Nrn. 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding liegt unmittelbar am Eitinger Fehlbach, im Zentrum der Kreisstadt Erding.

Der Schrankenplatz (Fußgängerzone) mit der dort beginnenden und nach Norden verlaufenden Haupteinkaufsstraße, Lange Zeile liegt rd. 250 Meter nordöstlich.

Südlich des Schrankenplatzes, d. h. entlang der Friedrich-Fischer-Straße und der Haager Straße als auch entlang der Münchener Straße im Westen werden die Erdgeschossfläche der dort errichteten Gebäude überwiegend gewerblich genutzt. In den Obergeschossen findet sich überwiegend Wohn- bzw. Büronutzung.

Das Amtsgericht und das Finanzamt liegen ebenfalls in der Münchener Straße, rd. 200 Meter südwestlich des zu beurteilenden Miteigentumsanteils. Der Stadtpark als Naherholungsfläche liegt rd. 650 Meter südlich und der S-Bahnhof von Erding ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad rd. 650 Meter östlich erreichbar.



Die Stadt Erding beherbergt rd. 37.000 Einwohner (Stand 31.12.2023) auf einer Fläche von 54,64 km².



Daniela Bögl-Brenninger

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

Das Zentrum der Großen Kreisstadt Erding befindet sich zwischen dem Schrankenplatz und dem Schönen Turm. Der Schrankenplatz wirkt mit seinen stilvollen Fassaden und dem historischen Rathaus sehr ansprechend. Die „Lange Zeile“ ist die Prachtmeile der Kreisstadt und lädt mit zahlreichen Cafés, Geschäften und den renovierten Fassaden der Bürger- und Geschäftshäuser zum Einkaufen und Verweilen ein.

Das kulturelle Leben wurde durch den Neubau der Stadthalle gefördert, in der ein vielfältiges Angebot an Konzerten, Theatervorstellungen und Veranstaltungen stattfindet. Der ländliche Charakter der Stadt konnte durch die zahlreichen Grünanlagen weitgehend bewahrt werden. Seit Eröffnung des Flughafens „Franz Josef Strauß“ und nochmals verstärkt durch die Eröffnung der Therme ist mit Erding ein aufstrebendes Oberzentrum entstanden.

Die größten Arbeitgeber der Stadt sind der Erdinger Weißbräu, das Rechenzentrum Amadeus, einer der führenden EDV-Dienstleister der Touristikbranche weltweit und die Huber Technik GmbH & Co. KG, die gummierte Stallbeläge vertreibt.

Die Große Kreisstadt Erding verfügt über ein vollumfängliches Warensortiment, welches die Deckung des täglichen und auch des darüberhinausgehenden Bedarfes sicherstellt.

Erding unterhält sechs Grundschulen und zwei Hauptschulen, jeweils eine davon in Altenerding, eine Mädchen- und eine Knabenrealschule, zwei Gymnasien, ein sonderpädagogisches Förderzentrum, eine staatliche Berufsschule mit Berufsaufbauschule, eine Berufsoberschule. Zudem gibt es in Erding ein privates Förderzentrum für geistige Entwicklung, eine landwirtschaftliche Fachschule, eine Fachschule für Krankenpflege sowie die Volkshochschule Erding, die Kreismusikschule Erding und mehrere Kinderbetreuungsangebote.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Auch die Therme Erding, das Hallen- und Freibad, der Kronthaler Weiher als Naherholungsgebiet, die unterschiedlichsten Vereine (Sport-, Theater- und Fischereiverein, Musikvereine usw.), die umfangreiche Stadtbücherei, eine Vielzahl an Cafés und Restaurants, das Multiplex-Kino und die Angebote in der Stadthalle Erding (Theater- und Opernaufführungen, Comedy, Künstlermärkte, Ausstellungen) tragen neben dem städtischen Heimatmuseum zum umfangreichen und vielfältigen Freizeitangebot bei.

Der Sport- und Freizeitpark Schollbach (Fitness, Badminton, Squash, Tennis und einem Wellnessbereich) liegt rd. vier Kilometer östlich des Bewertungsobjektes.

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

Die Verlagerung des Münchner Flughafens ins Erdinger Moos im Jahre 1992 beeinflusste in den letzten Jahren die wirtschaftliche Situation des Landkreises Erding nachhaltig. Begünstigt hiervon sind jedoch hauptsächlich die Große Kreisstadt Erding und flughafennahe Gemeinden. Die Zahl der Auspendler im östlichen Bereich des Landkreises ist noch immer relativ hoch.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Verkehrsanbindung (Ausgangspunkt für Entfernungsangabe – Bewertungsobjekt):



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung

Autobahnen:

Autobahn A92:

München – Deggendorf

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A92 (Anschlussstelle Erding) befindet sich rd. 14 Kilometer nördlich.

Autobahn A94:

München – Passau

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A94 (Anschlussstelle Pastetten) befindet sich rd. 12 Kilometer südlich.

Autobahn A99:

Autobahnring München

Die Auffahrt auf den Autobahnring A99 erfolgt über die B388 und B471 am „Kreuz München Nord“, rd. 26 Kilometer südwestlich.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bundesstraßen:

- B 388:** Ismaning – Erding – Passau – Wegscheid
(Auffahrt im Bereich der Anton-Bruckner-Straße – rd. zwei Kilometer östlich)
- B 301:** Abensberg – Fischerhäuser (in zwei Teilstücken)
(Auffahrt bei Hallbergmoos – rd. 15 Kilometer Entfernung westlich)
- B 471:** Inning am Ammersee – Fürstenfeldbruck – Dachau – Putzbrunn – Taufkirchen
(Auffahrt bei Ismaning – rd. 20 Kilometer südwestlich)

Busverkehr:

(Darstellung der Start- und Zielpunkte)

Anbindung an die MVV Linien (Haltestelle „Sigwolfstraße“, rd. 650 Meter nordwestlich bzw. Klinikum Süd, rd. 600 Meter südlich oder Erding, Dachauer Straße, rd. 300 Meter nordöstlich):

520 Erding (S-Bahn), Pretzen – Gewerbegebiet Süd – Altenerding (S-Bahn) – Gewerbegebiet Süd – Pretzen – Erding (S-Bahn) – Stadtmitte – Erding (S-Bahn)

530 Erding (S-Bahn) – Williamsville – Erding (S-Bahn) – Am Stadion – Franz-Brombach-Straße – Gewerbegebiet West – Grüner Markt – Erding (S-Bahn)



Daniela Bögl-Brenninger

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

540 Erding (S-Bahn) – Gewerbegebiet
West – Franz-Brombach-Straße – Am
Stadion – Erding (S-Bahn) – Willi-
amsville – Erding (S-Bahn)

550 Erding (S-Bahn) – Altenerding (S-
Bahn) – Therme Erding – Klinikum
Nord – Erding (S-Bahn)

560 Erding (S-Bahn) – Klinikum – Ther-
me Erding – Altenerding – Erding (S-
Bahn)

S-Bahn-Anschluss:

Haltestelle Erding

Am Bahnhof „Erding“ besteht in rd. 650
Meter Entfernung Anschluss an das Stre-
ckennetz der S-Bahnlinie S2 (Petershausen
– Erding).

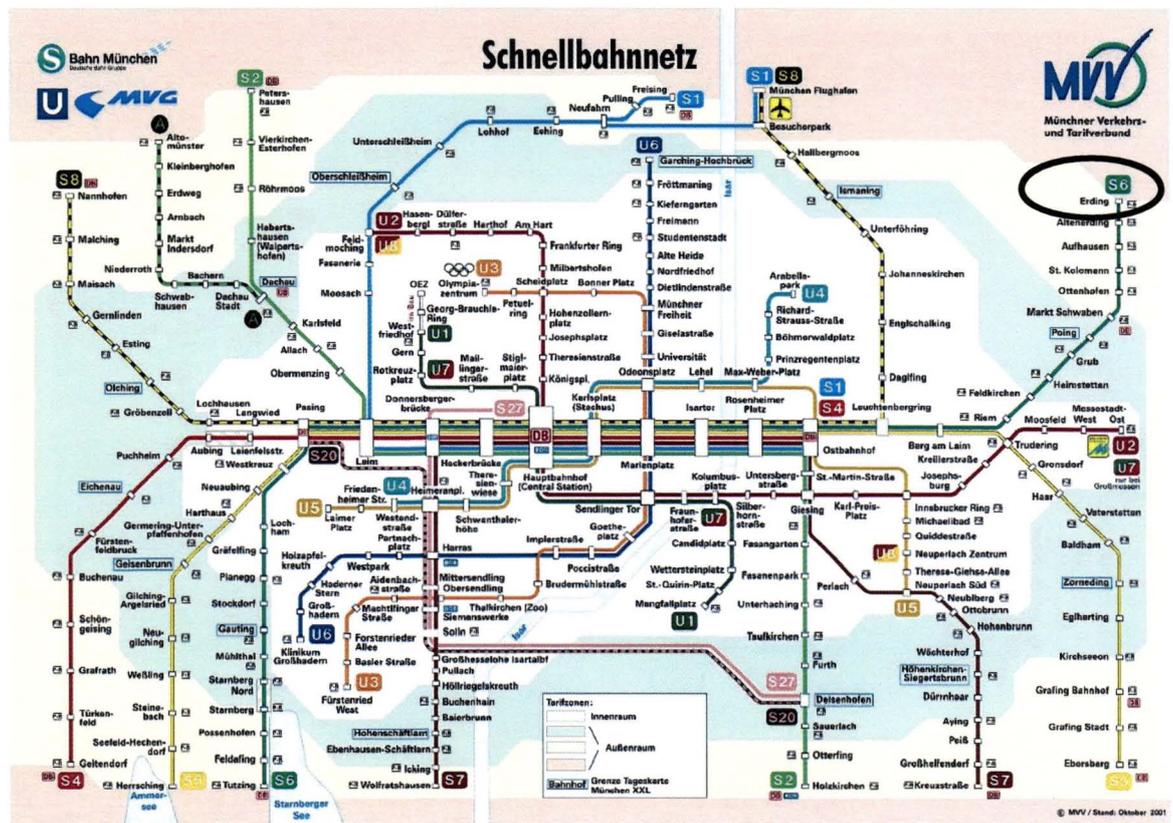
Die Fahrtzeit der tagsüber alle 20 Minuten
verkehrenden S-Bahnlinie vom Bahnhof
„Erding“ zum „Ostbahnhof München“
beträgt etwa 40 Minuten.

Einen Überblick über das Schnellbahnnetz des Münchener Verkehrs- und
Tarifverbundes (MVV) gibt die auf der nächsten Seite dargestellte Grafik.



Daniela Bögl-Brenninger

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



Luftverkehr:

Flughafen München
(ca. 13 Kilometer)



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3 Grundstück

Der zu beurteilende Miteigentumsanteil von 132/1.000 an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils der Gemarkung Erding liegt im Zentrum der Großen Kreisstadt Erding, rd. 250 Meter südwestlich des Schrankenplatzes und rd. 120 Meter westlich des Katharina-Fischer-Platzes. Bei den Flurstücken Nrn. 1 und 3 handelt es sich um eine Grundstücksfläche, die mit einem Mehrfamilienhaus sowie einem Dreispänner bebaut ist. Bei den Flurstücken Nrn. 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding handelt es sich um Stellplatzflächen.

Das zu beurteilende Reiheneckhaus (Nord) mit Balkon und Dachterrasse sowie die zugehörigen Sondernutzungsrechte sind Teil der auf dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3, der Gemarkung Erding errichteten Bebauung zuzüglich der Stellplatzflächen, Flurstücke Nrn. 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding.

Einkaufsmöglichkeiten mit einem breiten Sortiment können aufgrund der innerstädtischen Lage des Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils der Gemarkung Erding fußläufig erreicht werden.

Durch den rd. 650 Meter südlich situierten Stadtpark sind auch Naherholungsflächen fußläufig erreichbar.

Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding wird durch die Münchener Straße erschlossen. Die frequentierte Münchener Straße verläuft abzweigend von der Friedrich-Fischer-Straße als Verlängerung zur Langen Zeile Richtung Westen weiter nach Südwesten und erreicht das Bewertungsgrundstück nach einem Verlauf von rd. 160 Meter.

Die Münchener Straße ist zweispurig ausgebaut und entlang beider Fahrbahnseiten mit Gehwegen versehen. Radwege sind der Erschließungsstraße nicht vorgelagert. Eine Fahrbahnmarkierung ist ebenfalls nicht vorhanden.

Beiden Fahrbahnseiten sind Stellplätze vorgelagert. Die Benutzung der öffentlichen Stellplätze ist gebührenpflichtig.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 – ohne Stellplatzflächen – verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt und grenzt mit seiner Ostseite an den Flußlauf des Eittinger Fehlbaches an.

Bei einer Straßenfrontlänge von knapp 18 Meter, das nach einem Rücksprung von rd. sechs Meter im Nordosten den Verlauf Richtung Eittinger Fehlbach um weitere elf Meter fortsetzt, einer West-Ost-Ausdehnung des Grundstücks an der südlichen Grundstücksgrenze von knapp 23 Meter und einer mittleren Tiefe von rd. 45 Meter, beläuft sich die Grundstücksgröße der beiden Flurstücke Nrn. 1 und 3 auf 1.167 Quadratmeter.

Die Topographie des Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 – ohne Stellplatzflächen – ist im Bebauungsbereich annähernd eben und fällt entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von bis zu rd. fünf Meter steil zum Eittinger Fehlbach hin ab.



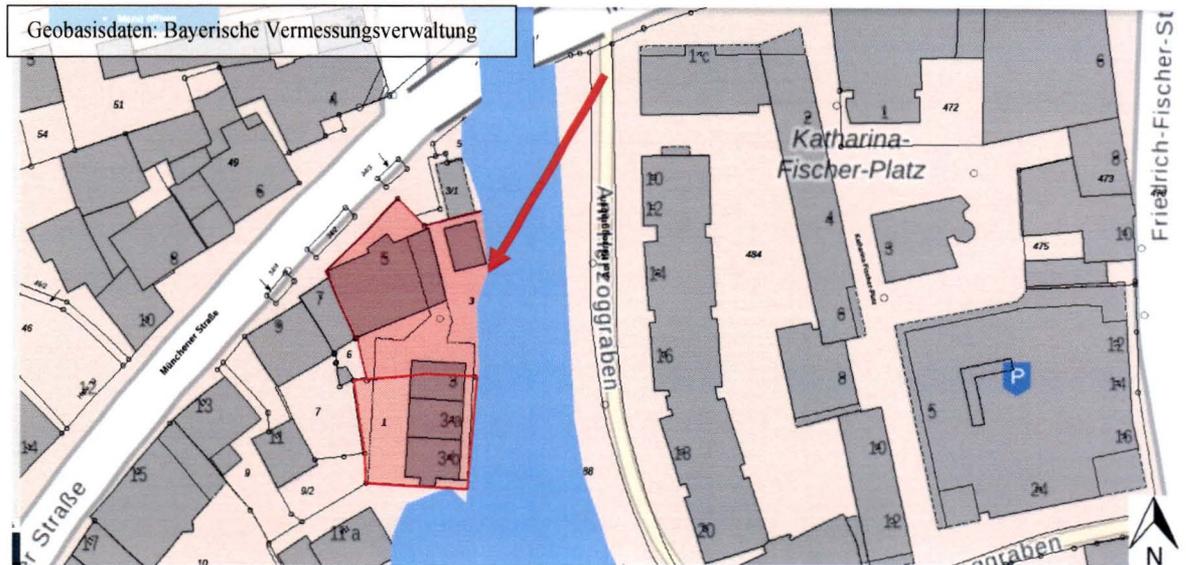
Der Untergrund der beiden Flurstücke Nrn. 1 und 3 erscheint normal tragfähig. Trotz dem unmittelbar östlich angrenzenden Flußlauf des Eittinger Fehlbaches liegt das Grundstück, bestehend aus den beiden Flurstücken Nrn. 1 und 3 nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Allerdings liegt ein Teilbereich des Grundstücks entlang der östlichen Grundstücksgrenze in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 (entspricht einem 100-jährlichem Hochwasser). Eine Grafik, die die Hochwassergefahrenfläche HQ100 darstellt wird zur besseren Übersichtlichkeit auf der nächsten Seite dargestellt.



Daniela Bögl-Brenninger

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



Ein Verdacht auf Altlasten besteht mit Blick auf die dort genehmigte Wohnbebauung nicht. Grundwasserprobleme sind in dem zu bewertenden Bereich nicht bekannt. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Zuwegung, Wasser, Abwasser, Strom). Erschließungsbeiträge sind zum Bewertungsstichtag nicht mehr zu entrichten.

Die Grundstücksfläche mit der zu beurteilenden Sondereigentumseinheit Nr. 8, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3, ohne Berücksichtigung der Stellplatzflächen wird im Nordwesten durch die Münchener Straße als Erschließungsstraße, im Norden durch eine mit modernen Sitzplätzen gestaltete öffentliche Freifläche, im Osten durch den Flußlauf des Eittinger Fehlbaches, im Süden durch ein Einfamilienhaus und im Südwesten durch ein Mehrfamilienhaus mit zum Teil gewerblicher Nutzung begrenzt.



Die Wohnlage in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a, 3b und 5 wird aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage mit guter Verkehrs- und Infrastrukturanbindung und dennoch hohem Freizeitwert als sehr gut beurteilt.

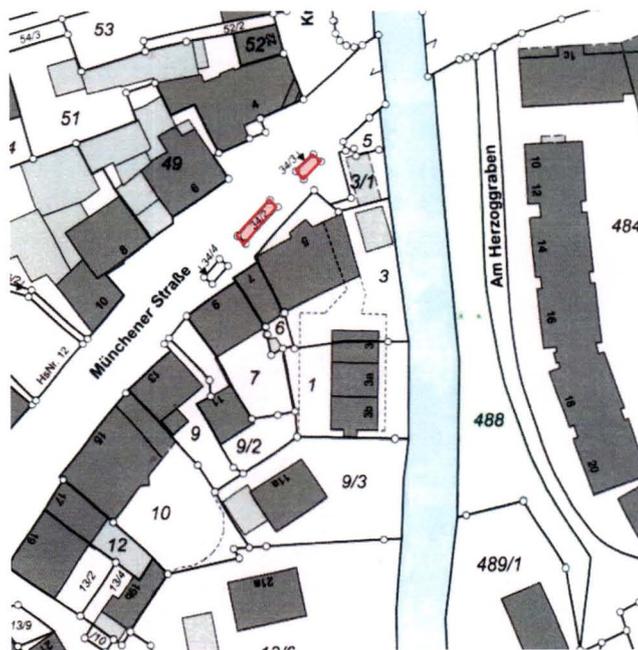


Daniela Bögl-Brenninger

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

Zusätzlich zu den bebauten Flächen, d. h. den Flurstücken Nrn. 1 und 3 der Gemarkung Erding sind mit dem zu beurteilenden 132/1.0000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 zwei Stellplatzflächen mit den Flurstücken Nrn. 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding zu beurteilen.

Bei den Flurstücken Nrn. 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding handelt es sich um zwei rechteckige Stellplatzflächen im Bereich der Münchener Straße, nördlich des Mehrfamilienhauses „Münchener Straße 5“.



Die Stellplatzfläche, Flurstück Nr. 34/2 der Gemarkung Erding befindet sich nördlich des dem Mehrfamilienhaus Münchener Straße 5 vorgelagerten Gehweges und südlich der Fahrbahn. Bei einer Straßenfrontlänge von rd. 9,50 Metern und einer Tiefe von knapp 2,50 Meter beläuft sich die Größe der Stellplatzfläche auf 22 Quadratmeter.

Die weitere Stellplatzfläche, Flurstück Nr. 34/3 der Gemarkung Erding liegt rd. sieben Meter nordöstlich der Stellplatzfläche, Flurstück Nr. 34/2 der Gemarkung Erding. Bei einer Länge von knapp fünf Metern und einer Breite von knapp 2,50 Metern beläuft sich die Fläche des Grundstücks, Flurstück Nr. 34/2 der Gemarkung Erding auf 11 Quadratmeter.

Die Topographie der beiden Grundstücksflächen, Flurstücke Nrn. 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding ist jeweils eben.



2.4 **Rechtliche und tatsächliche Nutzung**

Die u. a. mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“ bebaute Grundstücksfläche, bestehend aus den Flurstücken Nr. 1 und 3 der Gemarkung Erding liegt im Innenstadtbereich der Großen Kreisstadt Erding, unmittelbar westlich des Eittinger Fehlbaches.

Nach Mitteilung der Bauverwaltung der Stadt Erding vom 20. September 2024 ist die genannte Fläche, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 im Flächennutzungsplan der Stadt Erding im nördlichen Bereich als Mischgebietsfläche und im südlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgestellt.

Zusätzlich liegt die Fläche im Bereich der beiden Bebauungspläne Nrn. 131.0 und 131.4 jeweils „Gebiet Münchener Straße/Fehlbach/Dr.-Ulrich-Weg“.

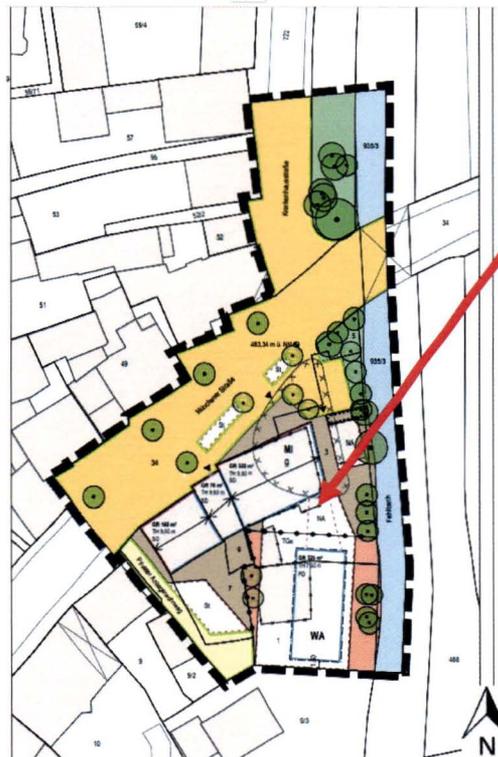
Daher ist die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3, jeweils Gemarkung Erding nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) vorzunehmen.

Die Bebauungspläne Nrn. 131.0 mit Rechtskraft vom 27. Juli 1995 und 131.4 vom 13. Oktober 2009 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) enthalten u. a. die auf der nächsten Seite dargestellten Festsetzungen:



Daniela Bögl-Brenninger

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



Bebauung Münchener Straße 5:

- „MI“ – Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO
- zulässige Grundfläche von 320 Quadratmetern
- Traufwandhöhe von 9,50 Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- geschlossene Bauweise der Straßenrandbebauung – Münchener Str. 5, 7 und 9
- Satteldach; Eindeckung mit naturroten Dachziegeln oder naturroten Dachsteinen
- Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzstaketenzäune, Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Meter zulässig, ausgenommen ist die mit Planzeichen festgesetzte Mauer.
- Vorgärten zur Münchener Straße dürfen nicht eingefriedet werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bebauung Münchener Straße 3, 3a und 3b:

- „WA“ – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- zulässige Grundfläche von 320 Quadratmetern
- Unterkellerungen des Gartens und der Terrasse außerhalb des Bauraumes sind nicht zulässig.
- Traufwandhöhe von 7,50 Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- geschlossene Bauweise der Straßenrandbebauung – Münchener Str. 5, 7 und 9
- Pultdach; Eindeckung mit naturroten Dachziegeln oder naturroten Dachsteinen
- Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzstaketenzäune, Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Meter zulässig.
- Die nicht eingefriedeten Vor- bzw. Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Lage, Material und Verlegungsart für notwendige befestigte Flächen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit der Gestaltung der Straße und Wege abzustimmen.

Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 der Gemarkung Erding – mit Ausnahme der Stellplatzflächen, Flurstücke Nrn. 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding – ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (1) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“¹.

Die zum Bewertungsstichtag auf der maßgeblichen Baulandfläche, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 der Gemarkung Erding vorhandene Bebauung besteht aus ① einem Mehrfamilienhaus, ② einem Dreispänner, ③ einer Tiefgarage und ④ einem Nebengebäude.

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



Mit Blick auf die vorhandenen, zum Teil unbemaßten Grundrisspläne wird die wertrelevante Geschossfläche, die für die Bemessung des anteiligen Bodenwertes erforderlich ist, nur überschlägig ermittelt. Dieses Vorgehen ist für die Bewertung hinreichend genau.

Bei einer ermittelten wertrelevanten Geschossfläche von 1.488 Quadratmeter sowie einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.167 Quadratmetern ermittelt sich die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

$$\text{GFZ} = \frac{1.488 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}}{1.167 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 1,28$$

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche ist als Anlage 5/1 des Gutachtens beigelegt.

Darüber hinaus sind ein Teil der Grundstücksfläche, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 sowie auch die Stellplatzflächen, Flurstücke Nrn. 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding als Bodendenkmal festgesetzt.

Ein Ausschnitt mit den als Bodendenkmal gekennzeichneten Flächen wird nachfolgend dargestellt:



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung wird der Festlegung als Bodendenkmal zum Bewertungsstichtag kein Werteinfluss beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.5 **Bebauung**

Die beiden vereinigten Flurstücke Nrn. 1 und 3 der Gemarkung Erding sind zum Bewertungsstichtag 12. Juli 2024 mit einem ① dreigeschossigen Mehrfamilienhaus – Münchener Straße 5 mit Tiefgaragenzufahrt, ② einem Dreispänner, ③ einer unter dem Dreispänner sowie der Gartenfläche liegenden Tiefgarage sowie ④ einem Nebengebäude bebaut.

Die vorhandene Bebauung wird, soweit es die Bewertung des zu beurteilenden 132/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 erfordert, in numerischer Reihenfolge beschrieben.

① Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragenzufahrt in 85435 Erding, Münchener Str. 5:



Ansicht Nordseite



Ansicht Südseite

Nach einem sich verjüngenden Abstand von rd. zehn Metern auf rd. fünf Meter zur nordwestlichen Grundstücksgrenze ist das Flurstück Nr. 3 der Gemarkung Erding mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragenzufahrt in Massivbauweise bebaut. Die durch das Mehrfamilienhaus überbaute Fläche beläuft sich auf rd. 243 Quadratmeter.

Entsprechend der vorliegenden Teilungserklärung mit Grundlagenurkunde vom 14. September 2009 und dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 15. Februar 2010 geht die Unterzeichnerin des Gutachtens davon aus, dass das vorhandene Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragenzufahrt im Jahr 2010 errichtet wurde.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Das Mehrfamilienhaus ist entsprechend der vorliegenden Planunterlagen vollständig unterkellert und mit einer Satteldachkonstruktion bedeckt. Zur Verbesserung der Belichtungssituation im Dachgeschoss sind in die Nordwestseite der Dachfläche zwei sowie in die Südostseite der Dachfläche drei Schleppgauben integriert.

Die Teilungserklärung vom 14. September 2009 sieht in dem Mehrfamilienhaus in 85435 Erding, Münchener Straße 5 zwei Praxis- und fünf Wohneinheiten vor. Mit dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 15. Februar 2010 wurden die Praxiseinheiten entfernt und die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich auf insgesamt acht.

Zum Bewertungsstichtag ist festzustellen, dass eine Erdgeschoss-Wohnung als Massagepraxis umgenutzt wurde. Für die übrigen Einheiten wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung angenommen.

Das Mehrfamilienhaus in 85435 Erding, Münchener Straße 5 wird an der Gebäude-Nordseite durch eine Hauseingangstüre erschlossen. Das Treppenhaus und ein Personenaufzug, der das Mehrfamilienhaus vom Keller- bis ins Dachgeschoss verbindet, ist in einem nordwestlichen Gebäudevorsprung angeordnet.

Die Grundrisskonzeption sieht im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses zwei Wohnungen sowie die an der Nordostseite des Gebäudes angeordnete Tiefgaragenzufahrt vor. Im 1. Obergeschoss sind entsprechend der Planunterlagen drei Wohneinheiten, im 2. Obergeschoss zwei Wohneinheiten und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit mit Speicherfläche vorhanden. Die Wohnfläche der Wohnungen wird entsprechend den Planangaben mit insgesamt rd. 659 Quadratmeter angegeben. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind jeweils Terrassenflächen und den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss jeweils Balkone zur Südseite hin vorgelagert.

Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses befinden sich die üblichen, den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile (8 Stück) sowie Gemeinschaftsflächen, wie Wasch- und Trockenraum sowie Technikräume inklusive einer Schleuse zur Tiefgarage.



Daniela Bögl-Brenninger

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

② Dreispanner mit Tiefgarage in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a und 3b:



beispielhafte Ansicht der Nordostseite des Dreispanners



beispielhafte Ansicht der Westseite des Reiheneckhauses – Münchener Straße 3

Mit einem mittleren Abstand von rd. neun Metern südöstlich des Mehrfamilienhauses ist eine Reihenhausbauung, bestehend aus drei in Massivbauweise errichteten Reihenhäusern vorzufinden. Der sogenannte Dreispänner ist in leichter Nordost-Südwest-Richtung erstellt. Als Baujahr wird ebenfalls das Jahr 2010 angenommen. Der Abstand der Reihenhausbauung von der östlichen Gebäudekante zum Fehlbach beläuft sich auf rd. 5,60 Meter.

Der Dreispänner mit seinen einzelnen Häusern ist Bestandteil der bestehenden, in Miteigentumsanteile aufgeteilten Bebauung. Eine Realteilung ist nicht vorhanden.

Die durch den Dreispänner überbaute Grundstücksfläche beläuft sich durch eine Maßentnahme aus dem Lageplan auf rd. 198 Quadratmeter.

Der Dreispänner und ein Teil der Gartenfläche sind entsprechend der Planunterlagen durch die vorhandene Tiefgarage vollständig unterkellert. Die Tiefgarage beherbergt demnach 16 Einzel-Stellplätze. Von der Tiefgarage bzw. den, den jeweiligen Reihenhäusern zugeordneten Stellplätzen bestehen Schleusen zum jeweiligen Reihnhaus.

Obwohl von den Reihenhäusern jeweils eine Schleuse vom Treppenhaus des Kellergeschosses in die Tiefgarage führt, ist dem zu beurteilendem 132/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“ kein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.



Die Reihenhäuser sind in dreigeschossiger Bauweise errichtet, wengleich das 2. Obergeschoss einen Gebäuderücksprung von rd. zwei Meter aufweist. Das Dach ist als Pultdachkonstruktion gefertigt.

Die Hauszugänge zu den jeweiligen Reihenhäusern sind an der Gebäude-Ostseite angeordnet und mit einer durchgehenden, in Metall-/Glaskonstruktion gefertigten Eingangsüberdachung überdacht.



Die Gebäudekonzeption sieht im Erdgeschoss der Reihenhäuser jeweils einen Wohn-/Essbereich mit Küche, Windfang und Gäste-WC, im 1. Obergeschoss eine bzw. zwei Schlaf-/Kinderzimmer mit Bad und separatem WC und teilweise einem Abstellraum und im 2. Obergeschoss ein Studio, ein Gästezimmer und zum Teil einem weiteren Bad vor.

Dem 1. Obergeschoss der Dreispänner ist ein Balkon und dem 2. Obergeschoss eine Dachterrasse zur Westseite hin vorgelagert.

Zur Klarstellung hinsichtlich der Nutzung des Sondereigentums und auch der Abgrenzung der Reihenhäuser ist in der Teilungserklärung URNr. 1548/2009 vom 14. September 2009 unter § 3 folgendes festgehalten:

„Die Teileigentumseinheiten Nr. 1 und 4 sind zur Nutzung als freiberufliche Praxis, die Wohnungen Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 und die Reihenhäuser Nr. 8 bis 10 sind zu Wohnzwecken und die Tiefgaragenstellplätze Nr. 11 bis 26 zum Einstellen von Fahrzeugen bestimmt.....“

„Die einzelnen Wohnungen Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 und Reihenhäuser Nr. 8 bis 10 dürfen auch als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften vorausgesetzt....“



1. „Verselbständigung der Gebäude – Mehrfamilienhaus und Tiefgarage – sowie Annäherung zur rechtlichen Selbstständigkeit für die Reiheneinheiten Nr. 8 bis 10.

Der Gemeinschaft des Mehrfamilienhauses (Einheiten 1 bis 7), der Gemeinschaft der Tiefgarage (Einheiten 11 bis 26), sowie dem jeweiligen Eigentümer einer Reiheneinheit, Einheit Nr. 8 bis 10, steht die Nutzung ihres Gebäudes bzw. Gebäudeteils jeweils – gemeinschaftlich bzw. bei den Reiheneinheiten einzeln – unter Ausschluss der Nutzung durch die anderen Miteigentümer der anderen Gebäude/Gebäudeteile zu.

Im einzelnen gilt:

- a. Dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht der Einheiten Nr. 1 bis 7 (Gemeinschaft des Mehrfamilienhauses) unterliegt – mit Ausnahme der Tiefgaragenrampe (Belag, Tor, Innenanstrich der Wände und Decke im Rampenbereich) – das gesamte gemeinschaftliche Eigentum des Mehrfamilienhauses, insbesondere die konstruktiven Teile des Gebäudes sowie die technischen Einrichtungen (insbesondere Aufzug) und gemeinschaftlichen Anlagen, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen oder aufgrund anderweitiger Regelung einem Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind.*
- b. Dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht der Einheiten Nr. 11 bis 26 (Gemeinschaft der Tiefgarage) unterliegt das gesamte gemeinschaftliche Eigentum der Tiefgarage, insbesondere die konstruktiven Teile der Tiefgarage (bis zur Oberkante/Abdichtungsebene der Tiefgarage eingeschlossen) sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen der Tiefgarage, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen oder aufgrund anderweitiger Regelung einem Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind.*
- c. Den Eigentümern der Reiheneinheiten Nr. 8 bis 10 steht je das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums des jeweiligen Reihenhauses zu (alle Gebäudeteile einschließlich Dach und Außenmauern ab der Oberkante/Abdichtungsebene der Tiefgaragendecke).*



Die Miteigentümer einer hier verselbständigten Einheit besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Gebäude/Gebäudeteil so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handeln würde, insbesondere entscheiden sie allein über bauliche Maßnahmen an ihrem Gebäude/Gebäudeteil.

Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage darf jedoch durch bauliche Veränderungen nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifel entscheidet der Verwalter für die und anstelle der gesamten Wohnungseigentümer über die Zulässigkeit einer solchen Veränderung.

2. einzelne Sondernutzungsrechte, insbesondere Außenflächen

Es steht ferner als alleiniges und ausschließliches Recht der Sondernutzung zu:

- a. *dem jeweiligen Eigentümer des Reiheneckhauses Nr. 10 (Süd) an der im beige-fügten Plan „Sondernutzungsrechte“ blau eingezeichneten Terrassen- und Gartenfläche sowie an dem blau gekennzeichneten Bereich vor seinem Haus (Weg);*

Dieses Sondernutzungsrecht ist jedoch dadurch eingeschränkt, als allen Wohnungseigentümer das Fluchtausgangsrecht von der Tiefgarage über diese Fläche zusteht.

- b. *Dem jeweiligen Eigentümer des Reiheneckhauses Nr. 10 und dem jeweiligen Eigentümer des Reihenmittelhauses Nr. 9 gemeinsam an dem rot/blau gestreiften Teil des Weges vor dem Reihenmittelhaus Nr. 9;*

Dieses Sondernutzungsrecht ist jedoch dadurch eingeschränkt, als allen Wohnungseigentümer das Fluchtausgangsrecht von der Tiefgarage über diese Fläche zusteht.

- c. *dem jeweiligen Eigentümer des Reihenmittelhauses Nr. 9 an der im beige-fügten Plan „Sondernutzungsrechte“ rot eingezeichneten Terrassen- und Gartenfläche*

- d. *dem jeweiligen Eigentümer der Reiheneckhäuser Nr. 8 und Nr. 10 und dem jeweiligen Eigentümer des Reihenmittelhauses Nr. 9 gemeinsam zu gleichen Teilen an im beige-fügten Plan „Sondernutzungsrechte“ gelb/rot/blau gestreiften Teil des Weges vor dem Reiheneckhaus Nr. 8 (Nord);*



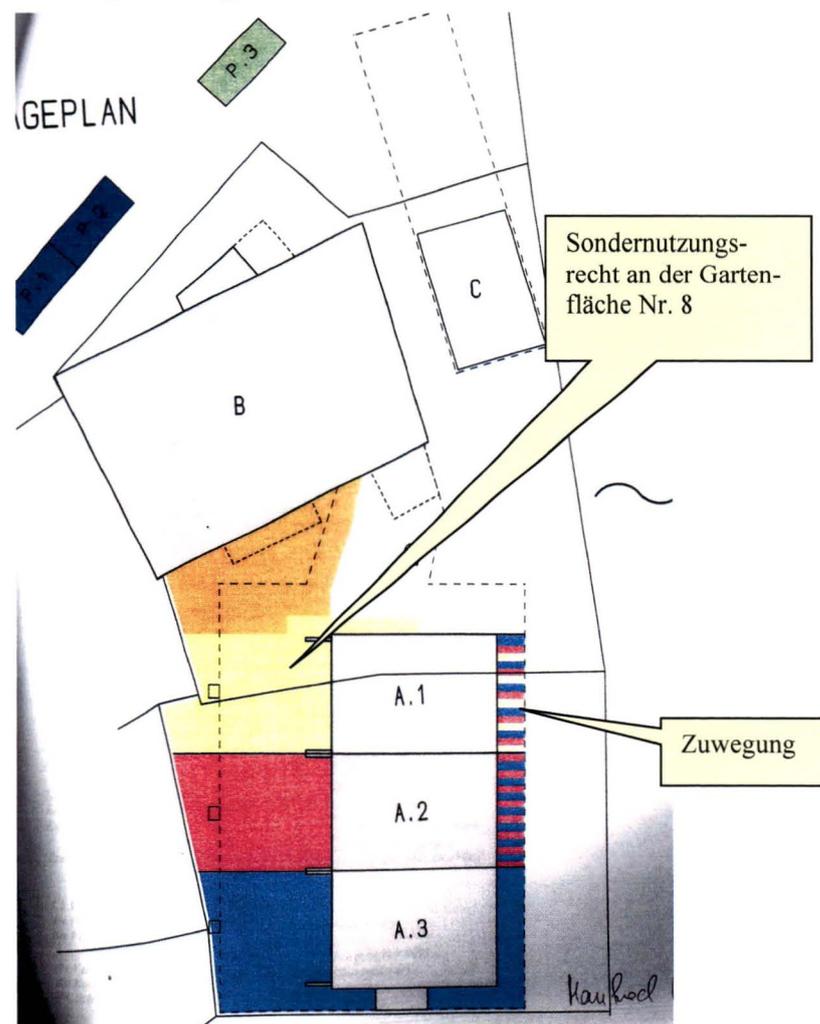
Daniela Bögl-Brenninger

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

Dieses Sondernutzungsrecht ist jedoch dadurch eingeschränkt, als allen Wohnungseigentümer das Fluchtausgangsrecht von der Tiefgarage über diese Fläche zusteht.

- e) *dem jeweiligen Eigentümer des Reiheneckhauses Nr. 8 an der im beigefügten Plan „Sondernutzungsrechte“ gelb eingezeichneten Terrassen- und Gartenfläche und Zugangsfläche.“*

Der Lageplan mit den farblich markierten Sondernutzungsrechten wird zum besseren Verständnis nachfolgend dargestellt:



Eine stichpunktartige Beschreibung der zu beurteilenden Sondereigentumsinheit Nr. 8 erfolgt unter dem Punkt 2.6 des Gutachtens ab Seite 44.



Daniela Bögl-Brenninger

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

③ Nebengebäude für das Mehrfamilienhaus und den Dreispänner in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a und 3b und 5:

Etwa 2,60 Meter östlich der in das Mehrfamilienhaus „Münchener Straße 5“ integrierten Tiefgaragenzufahrt ist im Bereich der Böschungsfäche zum Eittinger Fehlbach ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von rd. 55 Quadratmeter errichtet.

Das Nebengebäude besteht aus einem in Massivbauweise errichteten Kellergeschoss mit einem Erschließungsflur, zwei Lagerflächen sowie einem Heizraum für die vorhandene Bebauung. Im dem in Metall-/Holzbauweise errichteten Erdgeschoss sind ein Fahrradabstellraum sowie ein Mülltonnenraum untergebracht.

Das Baujahr des Nebengebäudes ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Kellergeschoss des Nebengebäudes bereits vor längerer Zeit errichtet wurde und im Zuge der in den Jahren 2010 errichteten Baumaßnahme saniert und durch die Errichtung des Fahrradabstell- und des Müllraumes im Erdgeschoss ergänzt wurde.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Der Zugang zum Nebengebäude wird durch eine an der Gebäude-Südseite errichtete Metalltreppe gewährleistet. Der Zugang zum Nebengebäude wird im Bereich des Kellergeschosses durch eine Kunststoff-Eingangstüre gewährleistet, die an der Gebäude-Südseite angeordnet ist.



Der Fahrradabstellraum als auch der Müllraum sind jeweils durch Metall-Schiebeelemente mit Holzlattenbeplankung zugänglich.

Das Dach ist als Flachdachkonstruktion mit Metalleinfassung gestaltet.

Die unbebauten Grundstücksteile befinden sich im Wesentlichen im südlichen Bereich des ① Mehrfamilienhauses und im westlichen Bereich des ② Dreispanners und werden von der Münchner Straße kommend gemeinsam mit dem Dreispänner und dem ④ Nebengebäude durch ein doppelflügeliges Metalltor mit horizontaler Holzlattenbeplankung erschlossen.



Die Erschließungswege zum ① Mehrfamilienhaus, zur Tiefgaragenzufahrt, zum ② Dreispänner und auch zum ④ Nebengebäude sind mit einer Betonsteinpflasterung befestigt.

Die Böschung im Osten zum Eitinger Fehlbach ist mit einer auf einem Betonsockel errichteten Metallbrüstung gesichert.

Die Gartenflächen südlich des Mehrfamilienhauses sind den jeweiligen Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoss als Sondernutzungsfläche zugeordnet. Die unbebauten Flächen im Westen des Dreispanners sind den jeweiligen Reihenhäusern als Sondernutzungsfläche zugeordnet.



Die von der Zuwegung erreichbaren Gartenflächen sind durch eine Gartentüre in Metallrahmen mit Maschendrahtzaun zugänglich. Als Sichtschutz der den Wohnungen im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses vorgelegerten Terrassen dienen eine Heckenpflanzung sowie zum Teil Holzpalisaden.



Die Gartenbereiche der Reihenhäuser sind durch eine Sichtschutzwand mit Edelstahl- abdeckung sowie eine Thujenpflanzung voneinander getrennt.

Die auf dem Grundstück, bestehend aus den bebauten Flurstücken Nrn. 1 und 3, vorhandene Bebauung vermittelt zum Bewertungsstichtag einen optisch ansprechenden und gepflegten Eindruck.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.6 stichpunktartige Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung vom 28. März 2024 und der im späteren Verlauf ermöglichten Innenbesichtigung des Sondereigentums an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 am 12. Juli 2024 in Verbindung mit den im Zuge der Gutachtenerstellung eingeholten Planunterlagen als Bestandteil der Teilungserklärung.

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

Bei dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse handelt es sich um ein in sich abgeschlossenes Reiheneckhaus, das Bestandteil der vorhandenen Wohnanlage ist.

Daher werden nachfolgend in dieser Reihenfolge unter dem Punkt bzw. den Punkten ① und ② das Mehrfamilienhaus und der Dreispänner, unter Punkt ②.1 das Sondereigentum an dem den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse, unter Punkt ③ die Tiefgarage sowie unter Punkt ④ das Nebengebäude mit dem Sondernutzungsrecht an der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“ beschrieben.



Daniela Bögl-Brenninger

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

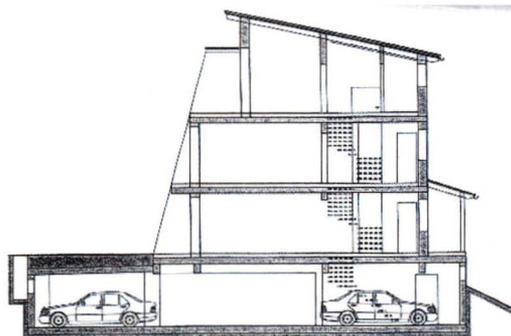
①/② **Mehrfamilienhaus mit Dreispänner in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a, 3b und 5:**

Gebäudeart: Münchener Straße 3:
Reiheneckhaus (Nord)
Münchener Straße 3a:
Reihenmittelhaus
Münchener Straße 3b:
Reiheneckhaus (Süd)
Münchener Straße 5:
Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, davon wird eine Wohnung augenscheinlich als Praxis genutzt

Baujahr: rd. 2010

Konstruktionsart.....: Massivbau

Anzahl der Vollgeschosse: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
drei Vollgeschosse (Erd-, 1. und 2. Obergeschoss)



beispielhafte Ansicht des Gebäudeschnittes des Dreispanners – Münchener Straße 3, 3a und 3b

Münchener Straße 5:
drei Vollgeschosse (Erd-, 1. und 2. Obergeschoss)



- Geschossdecken**: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
Beton-Massivdecken – entsprechend der vorliegenden Baubeschreibung
Münchener Straße 5:
Beton-Massivdecken – entsprechend der vorliegenden Baubeschreibung
- Keller**: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
vollständige Unterkellerung (Tiefgarage mit jeweiligen Treppenabgängen der Reihenhäuser)
Münchener Straße 5:
vollständige Unterkellerung (Kellerabteile, Gemeinschafts- und Technikräume, Tiefgaragenschleuse und Tiefgaragenrampe) – entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnung
- Außenwände**: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
massives Ziegelmauerwerk (36,5 cm) mit Unipor Coriso-Ziegel
Münchener Straße 5:
massives Ziegelmauerwerk (36,5 cm) mit Unipor Coriso-Ziegel
- Außenansicht**: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
massives Ziegelmauerwerk (36,5 cm) mit Unipor Coriso-Ziegel, verputzt und gestrichen
Münchener Straße 5:
massives Ziegelmauerwerk (36,5 cm) mit Unipor Coriso-Ziegel, verputzt und gestrichen
-



Daniela Bögl-Brenninger

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

Innenwände.....: verputzt und gestrichen

Dachform: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
Pultdachkonstruktion mit Pfannendeckung
Wärmedämmung als Zwischensparren-
dämmung– entsprechend der vorliegenden
Baubeschreibung



beispielhafte Ansicht der Dachform – Münchener Straße 5

Münchener Straße 5:
Satteldachkonstruktion mit Pfannendeckung

Wärmedämmung als Zwischensparren-
dämmung – entsprechend der vorliegen-
den Baubeschreibung

drei Schleppegauben mit Verblechung zur
Südostseite und zwei Schleppegauben mit
Verblechung zur Nordwestseite

Eingangstüren.....: Münchener Straße 3, 3a, 3b:



beispielhafte Ansicht der Hauseingangstüre zum Reiheneckhaus – Münchener Straße 3

Münchener Straße 3, 3a, 3b:
Alu-Hauseingangstüre (wärmege-
dämmt) mit Sprossenteilung und Glasausschnitten
– entsprechend der vorliegenden Baube-
schreibung

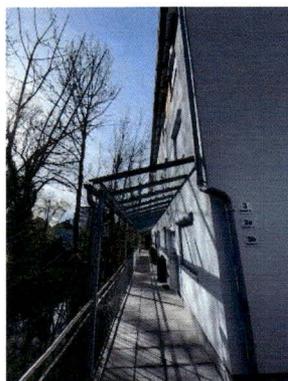
Münchener Straße 5:
Alu-Hauseingangstüre (wärmege-
dämmt) mit Sprossenteilung und Glasausschnitten
– entsprechend der vorliegenden Baube-
schreibung



Daniela Bögl-Brenninger

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

Hauseingang



beispielhafte Ansicht des Zugangsbereiches zum Dreispänner (Münchener Straße 3, 3a und 3b)

Münchener Straße 3, 3a, 3b:

Befestigung des Zugangsbereichs mit Betonplatten
durchgängige Eingangsüberdachung in Glas-/Metallkonstruktion

Münchener Straße 5:

Befestigung des Hauseingangs mit Betonsteinen
durchgängige Eingangsüberdachung des Zugangs zum Mehrfamilienhaus und zur Tiefgarage in Glas-/Metallkonstruktion

Treppenhaus

Münchener Straße 3, 3a, 3b:

Treppenhaus in den Dreispännern ist Bestandteil des Sondereigentums und wird daher im Bereich des Sondereigentums dargestellt

Münchener Straße 5:

Geschosstreppen aus Beton oder Betonfertigteilen, schallgedämmt
Tritt- und Setzstufen mit Granitbelag o. ä.
Metallgeländer
Darstellung entsprechend der vorliegenden Baubeschreibung

Heizung

gasbefeuerte Zentralheizung (Brennwertgerät) im Keller des ④ Nebengebäudes



Daniela Bögl-Brenninger

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

- Warmwasser**: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
dezentrale Warmwasserversorgung über Elektroboiler nach Angabe der Hausverwaltung vom 23.09.2024
- Münchener Straße 5:
zentrale Warmwasserversorgung über Gas-Zentralheizung nach Angabe der Hausverwaltung vom 27.09.2024
- Bau- und Instandhaltungszustand...:** Das Mehrfamilienhaus und der Dreispänner wurden in solider Massivbauweise errichtet und vermitteln zum Bewertungsstichtag einen gepflegten Eindruck mit scheinbar laufend durchgeführten Instandhaltungen.
- Schall- und Wärmeschutz**: Den Anforderungen zur Bauzeit entsprechend.
- Gemeinschaftsanlage**: Zuwegungen, Tiefgaragenzufahrt, Schleuse vom Mehrfamilienhaus in die Tiefgarage, Wasch- und Trockenraum, Technikräume, Fahrradraum und Müllraum, Kiesfläche südlich der Tiefgaragenzufahrt
- Besonderheiten**: Münchener Straße 3, 3a, 3b:
Die Reihenhäuser verfügen jeweils über eine West-Terrasse, einen Westbalkon im 1. Obergeschoss und eine nach Westen ausgerichtete Dachterrasse.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Münchener Straße 5:

Die Einheiten im Erdgeschoss verfügen jeweils über eine Südost-Terrasse und im 1. und 2. Obergeschoss über nach Südosten ausgerichtete Balkone.

Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstand

Am Ortstermin konnten keine Baumängel bzw. Bauschäden und auch kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden. Daher wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Bauschäden bzw. kein Instandhaltungsrückstand vorhanden waren. Dies untermauern die vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlung.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass das Mehrfamilienhaus Münchener Straße 5 sowie die übrigen Einheiten des Dreispanners nur von außen in Augenschein genommen werden konnten.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.1

Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse in 85435 Erding, Münchener Straße 3:

Gebäudeart: Reiheneckhaus (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse



beispielhafte Ansicht der Nordostseite des Reiheneckhauses – Münchener Str. 3

Baujahr: 2010 – wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der eingeholten Unterlagen unterstellt

Wohnfläche: rd. 149 m²* Erd- und Dachgeschoss
(in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung) *Aufgrund fehlender maßstabsgetreuer Planunterlagen wurden die Flächenangaben aus den Grundrisszeichnungen übernommen.

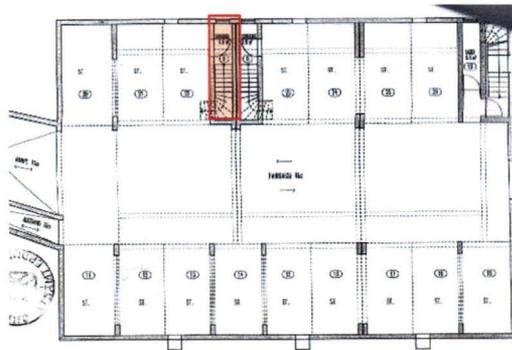
Nutzfläche geschätzt: rd. 7 m² Kellerraum Nr. 1 im ④ Nebengebäude (Sondernutzungsrecht an der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“)



Daniela Bögl-Brenninger

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

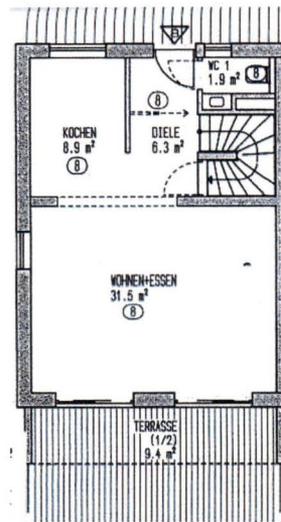
Grundriss / Raumaufteilung: Ansprechende Raumaufteilung mit hoher Drittverwendungsfähigkeit;



Kellergeschoss:

Treppenabgang mit Treppenvorplatz

Grundriss Kellergeschoss



Erdgeschoss:

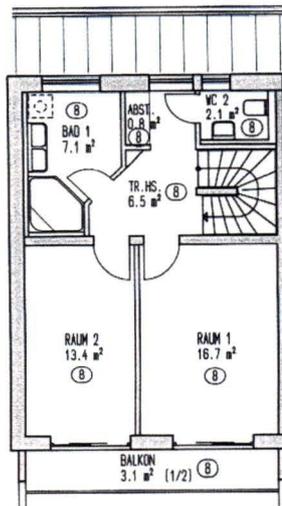
Diele, Gäste-WC, Wohnen/Essen mit Zugang zur West-Terrasse, Kochen

Grundriss Erdgeschoss

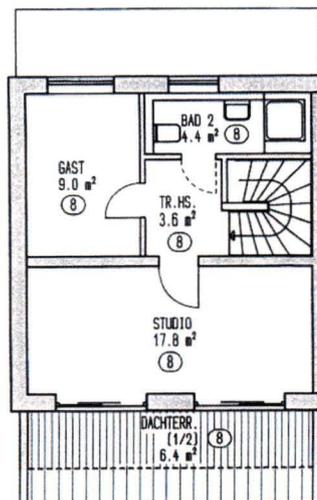


Daniela Bögl-Brenninger

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



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Besonnung/Belichtung: gut

1. Obergeschoss:

Treppenhaus, WC, Bad, Raum 1 mit Zugang zum Westbalkon, Raum 2 mit Zugang zum Westbalkon

2. Obergeschoss:

Treppenhaus, Bad 2, Gast*, Studio*, Dachterrasse

*Entgegen dem nebenstehenden Grundrissplan ist zwischen dem Raum „Gast“ und dem „Studio“ keine Abmauerung vorhanden.

Der Zugang vom Treppenhaus in den Raum „Gast“ ist nicht hergestellt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Beheizung.....: Wärmeabgabe über Fußbodenheizung



beispielhafte Ansicht des Kaminofens im Wohn-/Essbereich

zusätzliche Möglichkeit der Wärmeabgabe über Kaminofen im Wohn-/Essbereich

Warmwasserversorgung.....: Warmwasserversorgung angabegemäß dezentral über Elektroboiler

Türen.....: Eingangstüre:



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre

Kunststoffeingangstüre mit Glasausschnitten und Edelstahlapplikationen in Kunststoffrahmen



beispielhafte Ansicht der Innentüre im Studio des 2. Obergeschosses

Innentüren:

kunststoffbeschichtete Furnierholztüren in kunststoffbeschichteten Furnierholzrahmen



Daniela Bögl-Brenninger

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

Fenster: Kunststoff-/Alufenster bzw. -fenstertüren mit Isolierverglasung



beispielhafte Ansicht der Fenster- bzw. Fenstertüren zur Westseite

Vorbau-Rollladen (Kunststoff), elektrisch bedienbar

Fliegengitter zur Ostseite

Wände: verputzt und gestrichen

Decken: Decken mit integrierten Strahlern, verputzt und gestrichen bzw. gespachtelt und gestrichen



beispielhafte Ansicht der Decke im Raum „Gast“



Daniela Bögl-Brenninger

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

Treppen: Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss:



beispielhafte Ansicht der Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss

Massivtreppe

Tritt- und Setzstufen mit Granitplatten belegt

Edelstahlhandlauf



Treppe zwischen Erd- und 1. Obergeschoss:

Massivtreppe

Tritt- und Setzstufen mit Holzbelag

Edelstahlhandlauf



Treppe zwischen 1. und 2. Obergeschoss:

Metalltreppe mit Holztrittstufen

Edelstahlhandlauf

beispielhafte Ansicht der Treppe zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bodenbeläge.....:

Kellergeschoss:

Treppenvorplatz: Fliesenbelag

Erdgeschoss:

Diele: Holzdielen



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im Bereich der Diele

Gäste-WC: keramische Fliesen

Wohnen/Essen: Holzdielen



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im Bereich Wohnen/Essen

West-Terrasse: Natursteinplatten



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im Bereich der West-Terrasse



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im Bereich „Kochen“

Kochen: Holzdielen

1. Obergeschoss:

Treppenhaus: Holzdielen

WC: keramische Fliesen

Bad: keramische Fliesen

Raum 1: Holzdielen



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im Raum 1

Westbalkon: Granitbelag

Raum 2: Holzdielen



Daniela Bögl-Brenninger

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

2. Obergeschoss:

Treppenhaus: Holzdielen



beispielhafte Ansicht des Bodenbelags im Treppenhaus

Bad 2: keramische Fliesen

Gast: Holzdielen

Studio: Holzdielen

Dachterrasse: Granitbelag

Elektroausstattung: Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen

Sanitärausstattung: Erdgeschoss:

Gäste-WC mit Handwaschbecken und Toilette mit Unterputz-Spülkasten – wandhoch gefliest



beispielhafte Ansicht des Gäste-WC's im Erdgeschoss

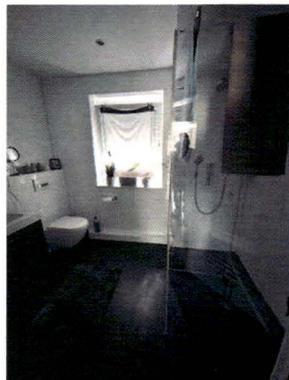


Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des „WC’s“ (tatsächliche Nutzung als Hauswirtschaftsraum)



beispielhafte Ansicht des Bades im 1. Obergeschoss



beispielhafte Ansicht des Bades 2 im 2. Obergeschoss

1. Obergeschoss:

„WC“ (tatsächliche Nutzung als Hauswirtschaftsraum) mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss – wandhoch gefliest

Bad mit Einzelwaschbecken mit Unterschrank, Toilette mit Vorwandinstallation, Massagebadewanne und bodengleiche Dusche – wandhoch gefliest

2. Obergeschoss:

Bad 2 mit Einzelwaschbecken mit Unterschrank, Toilette mit Unterputz-Installation und bodengleicher Dusche – wandhoch gefliest



Daniela Bögl-Brenninger

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

- Sonstiges**.....: ➤ Video-, Klingel- und Gegensprech-
anlage (inwieweit die Videoübertragung
funktioniert, konnte im Rahmen des Orts-
termins nicht festgestellt werden)
- Balkon mit Betonkragplatte und Granit-
plattenbelag sowie Metallgeländer und
Edelstahlhandlauf im 1. Obergeschoss
- Dachterrasse mit Granitplattenbelag so-
wie Metallgeländer und Edelstahlhand-
lauf im 2. Obergeschoss
- interne Be- und Entlüftung

Zubehör/Einbauten.....: Erdgeschoss



beispielhafte Teilansicht des Waschtisch-
unterschrankes und der Konsole

- Gäste-WC mit Untertischschrank und
Konsole



beispielhafte Ansicht der Garderoben-
Einbauschränke

- siebentüriger Garderobeneinbauschränk
(weiß) in Schreinerqualität



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht der Einbauküche im Erdgeschoss



beispielhafte Ansicht des Waschtischunterschrankes im Bad des 1. Obergeschosses



beispielhafte Ansicht des Einbauschranks in die Dachschräge des Raumes „Gast“

➤ Kaminofen mit Sichtfenster im Raum „Wohnen/Essen“

➤ Einbauküche mit Backofen und Dampfgarer (Miele), Dunstabzug, Ceran-Kochfeld, Spülmaschine und Edelstahlspüle mit Abtropfblech und Granitarbeitsplatte

➤ Markise über der Westterrasse

➤ Waschtischunterschrank im Bad des 1. Obergeschosses

➤ Waschtischunterschrank im Gäste-WC des 1. Obergeschosses

➤ Einbauschranks (weiß) in Dachschräge des Raumes „Gast“



Daniela Bögl-Brenninger

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

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche mit Terrasse.....:

Terrasse mit Granitplatten belegt und Terrassen und Beetflächen mit Granitsteinen eingefriedet;

gärtnerisch ansprechende Gestaltung der Gartenfläche mit Steinflächen, Thujenhecke und Hochbeet

Maschendrahtefriedung zum benachbarten Reihnhaus

Instandhaltungszustand.....:

Wenngleich das Baujahr 2010 für das Reiheneckhaus Nr. 8 noch relativ jung ist, ist der Instandhaltungszustand des Reiheneckhauses als sehr gepflegt und neuwertig zu beurteilen.

Bauschäden und Instandhaltungsrückstand

Im Rahmen des Ortstermins waren keine Bauschäden und auch kein Instandhaltungsrückstand erkennbar.

Verbale Beurteilung:

Das zu beurteilende Reiheneckhaus (Nord) Nr. 8 in 85435 Erding, Münchener Straße 3 verfügt über eine marktgängige Wohnfläche von rd. 149 m² mit guter und ansprechender Grundrisskonzeption.

Vorteilhaft werden neben den Terrassen- bzw. Balkonflächen auf jeder Grundrissebene auch die zahlreichen Sanitärflächen beurteilt.

Die Ausstattung wird insgesamt als gehoben und sehr gepflegt eingestuft.



Daniela Bögl-Brenninger

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

③ **Tiefgarage in 8545 Erding, Münchener Straße 3, 3a, 3b und 5:**

Zufahrt zur Tiefgarage: maschinell gesteuertes Ein- und Ausfahrtstor als Rolltor, anfahrbar über die Münchener Straße



beispielhafte Ansicht des Ein- und Ausfahrtstores zur Tiefgarage

Zugang zur Tiefgarage: Zugangsschleusen vom Mehrfamilienhaus sowie den drei Reihenhäusern zur Tiefgarage, zugänglich jeweils über feuerhemmende Metalltüren in Metallzargen

Stellplätze: 16 Tiefgaragenplätze

Innenansicht: Decken, Unterzüge und Stützen mit Anstrich (weiß)



beispielhafte Innenansicht der Tiefgarage

Beleuchtung: Langfeldleuchten



Entlüftung: Tiefgaragen-Entlüftung nach DIN-Vorschriften – wird im Rahmen der Bewertung unterstellt

Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstand: Am Ortstermin waren keine Bauschäden an der Tiefgarage erkennbar.



Daniela Bögl-Brenninger

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

④ **Nebengebäude:**

Gebäudeart: unterkellertes Nebengebäude



beispielhafte Ansicht der Mülllagerfläche

Baujahr: 2010 – Errichtung des Mülllager- und Fahrradabstellraumes auf einem vermutlich bereits bestehenden Gebäude (Unterkellerrung)

Brutto-Grundfläche: rd. 56 m² Maßentnahme aus Lageplan aufgrund unbemaßter Grundrisspläne
(Bereiche a+b in Anlehnung an ImmoWertV)

Nutzfläche Kellergeschoss: rd. 40 m² überschlägige Nutzflächenermittlung aufgrund unbemaßter Grundrisspläne
(in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

Nutzfläche Erdgeschoss: rd. 53 m² überschlägige Nutzflächenermittlung aufgrund unbemaßter Grundrisspläne
(in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

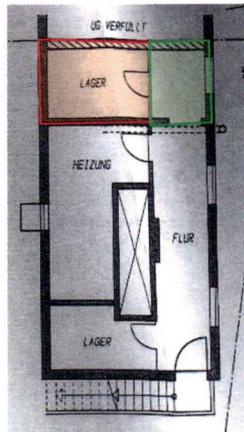
Zahl der Vollgeschosse.....: ein Vollgeschoss (Erdgeschoss)



Daniela Bögl-Brenninger

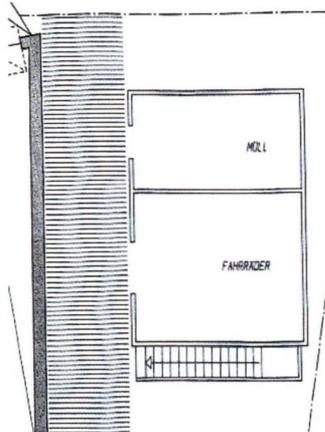
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Grundriss : Untergeschoss:



Grundriss Untergeschoss

Flur 1, Lager 1 (= Sondernutzungsrecht für Reiheneckhaus Nr. 8 / rote Markierung), Heizung, Flur 2 (= Sondernutzungsrecht für Reiheneckhaus Nr. 8 / grüne Markierung), Lager 2



Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss:

Müllabstelllager, Fahrradraum

Fassade : Untergeschoss:



beispielhafte Ansicht der Fassade im Untergeschoss

verputzt und gestrichen



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht der Westfassade des Nebengebäudes

Erdgeschoss:

Metallelemente mit teilweiser Holzbeplankung

Geschossdecke : massiv

Keller : Vollunterkellerung

Dachform : Flachdachkonstruktion mit Bedeckung durch Wellfaserzementplatten



beispielhafte Innenansicht der Flachdachkonstruktion



Daniela Bögl-Brenninger

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

Tore/Türen.....: Untergeschoss:

Kunststofftüre in Kunststoffrahmen



beispielhafte Ansicht eines Metallschiebetores im Erdgeschoss

Erdgeschoss:

Metallschiebetore in Metallrahmen zum Teil mit horizontaler Holzbeplankung

Fenster.....: Untergeschoss:

Kunststofffenster mit Einfachverglasung in Metallrahmen



beispielhafte Ansicht des Fensters im Flur des Untergeschosses zur Ostseite

Erdgeschoss:

--



Daniela Bögl-Brenninger

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

Treppen: Treppe vom Erd- ins Untergeschoss:



beispielhafte Ansicht der Treppe zwischen Erd- und Untergeschoss

Stahlterrasse

Trittstufen mit Gitterrosten

Metallgeländer mit Metallhandlauf

Bodenbeläge: Kellergeschoss:

Rohboden mit Ölfarbanstrich

Erdgeschoss:

Betonsteinbelag

Innenansicht: Untergeschoss:



beispielhafte Innenansicht der Flures 1 und 2 im Untergeschoss mit den beiden Lagerräumen

Wände mit Anstrich (weiß)

Deckenbekleidung mit Leichtbauplatten, weiß gestrichen



Daniela Bögl-Brenninger

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



beispielhafte Innenansicht des Müllagerraumes

Erdgeschoss:

Metallstreben mit horizontaler Holzbeplankung

- Beleuchtung**: Langfeldleuchten
- Elektroinstallation**.....: geringe Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen (Auf-Putz-Installation)
- Instandhaltungsrückstand bzw. Bauschäden**: ➤ Schimmelbildung am Fenstersturz des Fensters im Flur
➤ Verfärbungen im Wand- und Bodenbereich, angabegemäß aufgrund eines früheren Wasserschadens

In den Protokollen der Eigentümerversammlung vom 23. September 2021 und 18. Juli 2023 wurde jeweils auf die fortgeschrittene Feuchteproblematik hingewiesen.

Im Protokoll vom 18. Juli 2023 wird ausgeführt, dass die Stadt Erding (als Eigentümer des Nachbargrundstücks und des Brunnens, von dem vermutlich die Feuchtigkeitseinwirkungen ausgehen – Anmerkung der Unterzeichnerin) im Nachgang zu einer großen Begehung eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den Ursachen der Feuchtigkeitsschäden im Heizungskeller unter dem Fahrradunterstellgebäude „Münchener Straße 5“ in Auftrag gegeben hat.



Die Eigentümergemeinschaft hat eine Firma mit der Entfeuchtung und Instandsetzung der Kellerräume beauftragt. Die Maßnahme wurde aus der Instandhaltungsrücklage beglichen.

Inwieweit die Feuchteproblematik im Untergeschoss des Nebengebäudes zum Bewertungsstichtag vollständig behoben ist, ist unklar.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ggf. noch anfallende Instandsetzungen durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.1.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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



➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist zum Bewertungsstichtag 12. Juli 2024 der 132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“.

Das Reiheneckhaus Nr. 8 mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 sowie die Zugangsfläche und der Lagerraum „K1“ werden zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Miet- bzw. Pachtverträge bestehen nach Angabe des Teilnehmers am Ortstermin nicht.

Die Bewertung des Reiheneckhauses Nr. 8 der Wohnanlage, bestehend aus dem Mehrfamilienhaus Münchener Straße 5 und des Dreispanners Münchener Straße 3, 3a und 3b in 85435 Erding erfolgt in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).

Als Basis für den Vergleichswert dient in Bezug auf Lage, Größe und Gebäudealter vergleichbares Wohn- und Teileigentum, wie es auf dem regionalen Immobilienmarkt in der Großen Kreisstadt Erding gehandelt wird.

Hierbei wird versucht, das örtliche Preisgefüge mit Hilfe veröffentlichter Marktdaten zu erfassen. Dennoch wird zur Verifizierung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) herangezogen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.1.2.1 Bewertungskriterien

Das 4,5-Zimmer-Reiheneckhaus Münchener Straße 3 in 85435 Erding der Wohnanlage Münchener Straße 3, 3a, 3b und 5 in 85435 Erding befindet sich in guter und nachgefragter Wohnlage im Innenstadtbereich der Großen Kreisstadt Erding.

Durch die Abgrenzung durch ein Holz-/Metalltor zur Münchener Straße ist der vorhandene Dreispänner Münchener Straße 3, 3a und 3b in 85435 Erding von der Straßenseite nicht erkennbar und vermittelt durch die Lage am Flußlauf des Eitinger Fehlbaches eine „Abgeschlossenheit“ in der Innenstadt.

Die Grundrisskonzeption des Reiheneckhauses ist ansprechend und zweckmäßig gestaltet mit Sanitärflächen und auch Terrassen- und Balkonflächen in jeder Grundrissebene. Vorteilhaft wird auch die Möglichkeit des direkten Zugangs vom Reiheneckhaus Nr. 8 in die Tiefgarage beurteilt.

Die Belichtung und Besonnung des Reiheneckhauses wird mit der Ausrichtung der Wohnräume nach Westen als gut eingestuft.

Auch wenn das Reiheneckhaus Nr. 8 mit dem Baujahr 2010 über ein relativ junges Baujahr verfügt ist der Bau- und Instandhaltungszustand des Gebäudes als neuwertig zu bezeichnen.

3.1.2.2 Marktsituation

Nach Jahren steigender Nachfrage nach Immobilien verbunden mit einem deutlichen Preisanstieg kam es im Juli 2022 aufgrund steigender Kapitalmarktzinsen und der wirtschaftlichen Unsicherheiten (Ukraine-Krieg, Nahost-Konflikt, De-Industrialisierung, etc.) zu einer Trendwende. Seither ist die Kaufnachfrage deutlich zurückgegangen, was wiederum einen deutlichen Preisrückgang zur Folge hat.

Dennoch besteht bei der Anmietung von Wohnimmobilien eine nach wie vor deutliche Nachfrage bei begrenztem Angebot.

Aufgrund der begehrten Wohnlage verbunden mit der insgesamt soliden Gebäude- und Grundrissituation wird die Verkäuflichkeit trotz verhaltener Nachfrage als auch eine Vermietbarkeit als gut beurteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.1.2.3 Flächenzusammenstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Die Übereinstimmung mit den Plänen wurde auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche am Lagerraum „K1“

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flurstücke Nrn. 1 und 3, Gemarkung Erding	1.167,00
Flurstücke Nrn. 34/2 und 34/3, Gemarkung Erding	33,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8; Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse sowie Zugangsfläche und am Lagerraum "K1" zugeordnet.	158,40

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche Reiheneckhaus (Nord) Nr. 8	149,00

Nutzfläche im Kellerraum des Nebengebäudes "K1" (Sondernutzungsrecht) zum Reiheneckhaus (Nord) Nr. 8 zählende Nutzfläche	m ²
	7,00



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2 Vergleichswertverfahren

3.2.1 Anmerkungen zum Vergleichswertverfahren

Ausgangspunkt für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts von Reihenhäusern können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte vergleichbarer Reihenhäuser (mittelbares Vergleichswertverfahren) sein.

Eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding ergab folgende Vergleichspreise für gebrauchte Reiheneck-, Reihenmittel- und Doppelhaushälften mit ähnlichen Eigenschaften.

Nr.	Verkauf	Wfl.	Baujahr	Miteigentum / Realeigentum	Gebäudeart	Lage	Preis absolut	Preis/m²	Garagen/Tiefgaragenstellplätze	Kurzbeschreibung der Vergleichsgrundstücke	Zu- und Abschläge geschätzter Werteinfluss ca. %	bereinigter Vergleichspreis ca. €
1	07/2023	125 m²	2012	56/1.000 Miteigentumsanteil	REH	EG, OG und DG	783.000 €	5.944 €/m²	Sondereigentum an 2 TG-Plätzen	Wohn- und Lagequalität des Vergleichsobjekts schlechter, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt schlechter, Wohnfläche Vergleichswohnung deutlich geringer, Preisniveau annähernd vergleichbar, ohne Mietverhältnis	+ 20%	7.133 €/m²
2	02/2023	118 m²	2013	55/1000 Miteigentumsanteil	RMH	EG, OG und DG	730.000 €	5.847 €/m²	Sondereigentum an 2 TG-Plätzen	Wohn- und Lagequalität des Vergleichsobjekts schlechter, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Gebäudeart schlechter, Ausstattung Vergleichsobjekt schlechter, Wohnfläche Vergleichswohnung deutlich geringer, Preisniveau annähernd vergleichbar, ohne Mietverhältnis	+ 25 %	7.309 €/m²
3	05/2023	179 m²	2010	Realeigentum	DHH	EG, OG und DG	1.225.000 €	6.827 €/m²	Doppelgarage	Wohn- und Lagequalität des Vergleichsobjekts annähernd vergleichbar, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt deutlich höher, Keller des Vergleichsobjekts überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut, Preisniveau annähernd vergleichbar, ohne Mietverhältnis	+/- 0%	6.620 €/m²
4	10/2023	n.b.	2012	Miteigentumsanteile	REH	EG, OG und DG	770.000 €	n.b.	Sondereigentum an 2 TG-Plätzen	Wohn- und Lagequalität des Vergleichsobjekts schlechter, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt schlechter, Wohnfläche Vergleichswohnung nicht bekannt, Preisniveau annähernd vergleichbar, Käufer ist bereits Mieter	+20%	-
5	12/2023	151 m²	2000	Realeigentum	DHH	EG, OG und DG	955.000 €	6.060 €/m²	Doppelgarage	Wohn- und Lagequalität des Vergleichsobjekts annähernd vergleichbar, Baujahr des Vergleichsobjekts älter, Ausstattung Vergleichsobjekt vergleichbar, Wohnfläche Vergleichsobjekt vergleichbar, Keller des Vergleichsobjekts überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut, Preisniveau annähernd vergleichbar, ohne Mietverhältnis	+ 0%	6.060 €/m²
6	04/2024	n.b.	2013	58/1.000 Miteigentumsanteil	RMH	EG, OG und DG	812.000 €	n.b.	Sondereigentum an 2 TG-Plätzen	Wohn- und Lagequalität des Vergleichsobjekts schlechter, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Gebäudeart schlechter, Ausstattung Vergleichsobjekt schlechter, Wohnfläche Vergleichswohnung deutlich geringer, Preisniveau annähernd vergleichbar, ohne Mietverhältnis	+25%	-
7	06/2024	132 m²	2002	1/4 Miteigentumsanteil	DHH	EG, OG und DG	935.000 €	6.780 €/m²	Sondereigentum an 2 Garagen	Wohn- und Lagequalität des Vergleichsobjekts schlechter, Baujahr des Vergleichsobjekts älter, Ausstattung Vergleichsobjekt vergleichbar, Wohnfläche Vergleichswohnung geringer, Preisniveau annähernd vergleichbar, ohne Mietverhältnis	+15%	7.797 €/m²
Mittelwerte		26,40 m²						3.906 €/m²			Arithmetisches Mittel:	6.984 €/m²



Daniela Bögl-Brenninger

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

Im Rahmen der Bewertung wurden die in den Vergleichspreisen enthaltenen Kaufpreisanteile für das Sondereigentum an Garagen bzw. Tiefgaragen entnommen.

Die Vergleichspreise ohne Angabe der Wohnfläche wurde in der Übersicht zwar dargestellt, aber für die weitere Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach Anpassung der Vergleichspreise an das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Quadratmeteransatz im arithmetischen Mittel in Höhe von 6.984 €/m², der in die weitere Bewertung übernommen wird.

In diesem Ansatz sind Zugangsflächen am Lagerraum und auch der Lagerraum üblicherweise enthalten, so dass diese Flächen nicht separat berücksichtigt werden.

3.2.2 Ergebnis des vorläufigen Vergleichswerts

	Wohnfläche	Vergleichswert	insgesamt
Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum "K1"	149 m ²	6.984 €/m ²	1.040.616 €
Ergebnis des vorläufigen Vergleichswerts			1.040.616 €
Ergebnis des vorläufigen Vergleichswerts gerundet			1.040.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel bzw. Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der überdurchschnittlich gute Instandhaltungszustand und die gehobene Ausstattung wurden bereits bei der Anpassung der Vergleichspreise berücksichtigt, so dass hier keine Zuschläge vorgenommen werden.

Die vorhandenen Einbauten, die in dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 vorhandenen sind, wie z. B. die Einbauschränke, die Badschränke, die Einbauküche, der Kaminofen oder auch die Markise im Bereich der Westterrasse werden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 17.500 € in der Bewertung berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass die Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich des Nebengebäudes durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage beglichen werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2.4 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Somit ergibt sich zum Stichtag – 12. Juli 2024 – folgender Verkehrswert für den 132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“.

	Wohn- fläche	Vergleichswert	insgesamt
Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum "K1"	149 m ²	6.984 €/m ²	1.040.616 €
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			17.500 €
Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren			1.058.116 €
Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren gerundet			1.060.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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



3.3.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Der Bodenwert des Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3, jeweils Gemarkung Erding befindet sich im Innenbereich der Stadt Erding.

Der derzeitige Flächennutzungsplan setzt für das Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses Münchener Straße 5 in 85435 Erding die Nutzung als „MI“ – Mischgebietsfläche und im Bereich des Dreispanners die Nutzung als „WA“ – Allgemeines Wohngebiet fest.

Ein Bebauungsplan ist, wie bereits unter Punkt 2.4 des Gutachtens dargestellt, vorhanden.

Eine Bebauung ist demnach nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) vorzunehmen.

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

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

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

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

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

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



In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2024 für erschließungsbeitragsfreie Geschosswohnbauflächen in dem zu beurteilenden Bereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 2.000 €/m² bei einem zugeordneten Maß der baulichen Nutzung von WGFZ 1,0 ermittelt.

Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 1, 3, 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding geht mit dem zugrunde liegenden Richtwertgrundstück in Bezug auf die Lage, die Topographie, Grundstücksgröße, etc. weitgehend konform, weicht jedoch hinsichtlich dem Maß der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) vom Richtwertgrundstück ab. Daher ist in diesem Bereich eine Anpassung erforderlich.

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus sind entsprechend der Richtwertliste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum 01. Januar 2024 linear vorzunehmen.

Daher ergibt sich für die Baulandfläche, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1 und 3 der Gemarkung Erding zum Bewertungsstichtag 12. Juli 2024 ein lagetypischer Bodenwert in Höhe von 2.000 €/m² : 1,0 WGFZ x 1,28 WGFZ = 2.560 €/m².

Der Bodenwert der Stellplatzflächen, Flurstücke Nrn. 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding wird mit einem üblichen Ansatz von 20% des notierten Bodenrichtwerts in die Bewertung übernommen. Dies entspricht einem Wertansatz von 2.000 €/m² x 20% = 400 €/m².

Dies vorausgeschickt ergibt sich für den 132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 ein auf der nächsten Seite dargestellter Bodenwertanteil wie folgt:



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bodenwertanteil:

Flst-Nr.						
1 und 3	mit	1.167 m ²	zu	2.560 €/m ²	=	2.987.520 €
34/2 und 34/3	mit	33 m ²	zu	400 €/m ²	=	13.200 €
Fläche insgesamt:		1.200 m ²			Bodenwert =	3.000.720 €
Miteigentumsanteil						
132 / 1.000			vom Bodenwert		3.000.720 €	<u>396.095 €</u>

Demnach wird in das Ertragswertverfahren ein anteiliger Bodenwert in Höhe von insgesamt 396.095 € übernommen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.3.2 Anmerkungen zum Gebäudeertragswert

3.3.2.1 Anmerkungen zum Jahresrohertrag

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

Die nachhaltigen Mieten wurden aus folgenden Komponenten ermittelt:

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

Zum Bewertungsstichtag 12. Juli 2024 besteht innerhalb der Stadt Erding rege Nachfrage nach Wohnimmobilien bei stark eingeschränktem Angebot.

Nach einer Auswertung der ongeo GmbH auf Datenbasis der ImmoScout24 liegen die Angebotsmieten für den Auswertungszeitraum Oktober 2023 bis Juni 2024 für Häuser im Umkreis von 150 Metern zum Bewertungsobjekt bei einer Wohnfläche 120 m² bis zu 160 m² Miete bei rd. 18 €/m² Wfl..

Nach Abwägung des Umstandes, dass einerseits Angebotsmieten meist über den Vertragsmieten liegen und andererseits das Reiheneckhaus über eine gute Wohnlage mit gehobener Ausstattung, jedoch über keinen Stellplatz verfügt, hält die Unterzeichnerin eine Monatsmiete in Höhe von 2.580 € inklusive der vorhandenen Einbauten als marktüblich.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die Stadt Erding hat für das Jahr 2023 einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Parameter würde sich demnach eine Miete in Höhe von 12,56 €/m² Wfl. ergeben. Allerdings wird im Mietspiegel dargestellt, dass aufgrund der geringen Anzahl an großen Wohnungen verschiedene Wohnwertmerkmale nur in begrenztem Umfang ausgewertet werden konnten. Dies ist insbesondere bei den diversen Sanitärflächen, den Bodenbelägen und auch den vorhandenen Terrassen- und Balkonflächen der Fall.

Insofern übernimmt die Unterzeichnerin die durch die Auswertung der ongeo GmbH ermittelte Monatsmiete in Höhe von 2.580 € in die Ertragswertermittlung.

3.3.2.2 Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem Mietausfallwagnis, der Abschreibung, den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten zusammen (Anlage 3 ImmoWertV).

Bestandteil	Wertansatz (Wohnen)
Verwaltungskosten:	350 € p.a.
Instandhaltungskosten:	2.056 € p.a. (= 149 m ² Wfl. je 13,80 €/m ²)
Betriebskosten:	werden umgelegt
Mietausfallwagnis:	619 € p.a. (= pauschal 2 %)
Abschreibung:	durch den Vervielfältiger berücksichtigt
Summe:	3.025 € p.a.

Die Aufwendungen für eine CO²-Abgabe sind mit den gewählten Ansätzen abgegolten.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.3.2.3 Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf mit einer Bandbreite von 0,9% bis 2,8% und einem Mittelwert von 1,7% ermittelt.

In Anbetracht der guten Wohnlage, allerdings in innerstädtischer Lage der Großen Kreisstadt Erding und nicht in der Landeshauptstadt München und des insgesamt verhaltenen Immobilienmarktes hält die Unterzeichnerin einen über dem Mittelwert liegenden Liegenschaftszinssatz von 2,2% als sachgerecht.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.3.2.4 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Die Wohnanlage in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a und 3b und 5 wurde nach Angaben der Hausverwaltung im Jahr 2010 errichtet. Die ImmoWertV weist für Mehrfamilienhäuser eine modellhafte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

Bei Berücksichtigung des Baujahres und der modellhaften Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für das Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 eine rechnerische Restnutzungsdauer von 66 Jahren.

3.3.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Benutzung der vorhandenen Einbauten und der Markise im Bereich der Westterrasse wurden bei der Wahl des Mietansatzes berücksichtigt. Die Beseitigung der Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich des Nebengebäudes wird zu Lasten der Instandhaltungsrücklage angenommen.

3.4 Ergebnis der Ertragswertermittlung

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

Lage	Nutzung	Fläche/ St.		Miete je Einh. u. Monat		Nettokaltmiete jährlich
		Wohnen	Sonstiges	Wohnen	Sonstiges	
EG, 1. OG und 2. OG	Wohnen	149 m ²		2.580 €/m ²		30.960 €
Summe =						30.960 €
./ Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an § 32 Abs. 1. ImmoWertV						= -3.025 €
Jahresreinertrag =						27.935 €
./ Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		2,20% aus		396.095 €		= -8.714 €
Jährlicher Gebäudereinertrag =						19.221 €
x Barwertfaktor	bei 2,20% Zins	/ 66 Jahren Restnutzungsdauer		34,64		= 665.903 €
+ Bodenwert =						396.095 €
vorläufiger Ertragswert =						1.061.998 €
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						= --
Ertragswert gerundet =						1.060.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

4. Verkehrswert

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren:	1.060.000 €
Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren:	1.060.000 €

Der Verkehrswert des zu bewertenden Sondereigentums an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“ der Wohnanlage in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a, 3b und 5 wird auf Basis des Vergleichswertverfahrens bestimmt und durch das Ertragswertverfahren verifiziert. Das Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren geht mit dem Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren konform.

Insofern ergibt sich für den 132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1, 3, 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“ ein **Verkehrswert** von gerundet

1.060.000 €

(in Worten: eine Million sechzigtausend Euro).



5. Schlusswort

Der Verkehrswert des 132/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flurstück Nr. 1, 3, 34/2 und 34/3 der Gemarkung Erding verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“ des Mehrfamilienhauses Münchener Straße 5 mit Dreispänner Münchener Straße 3, 3a und 3b in 85435 Erding wird zum Bewertungsstichtag 12. Juli 2024 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von **1.060.000 €**.

Die Räume des Reiheneckhauses (Nord) mit Balkon und Dachterrasse Nr. 8 samt den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche und Terrasse sowie der Zugangsfläche und am Lagerraum „K1“ konnten am 12. Juli 2024 in Augenschein genommen werden. Am 28. März 2024 war lediglich eine Außenbesichtigung möglich. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 27. September 2024

Daniela Bögl-Brenninger



Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

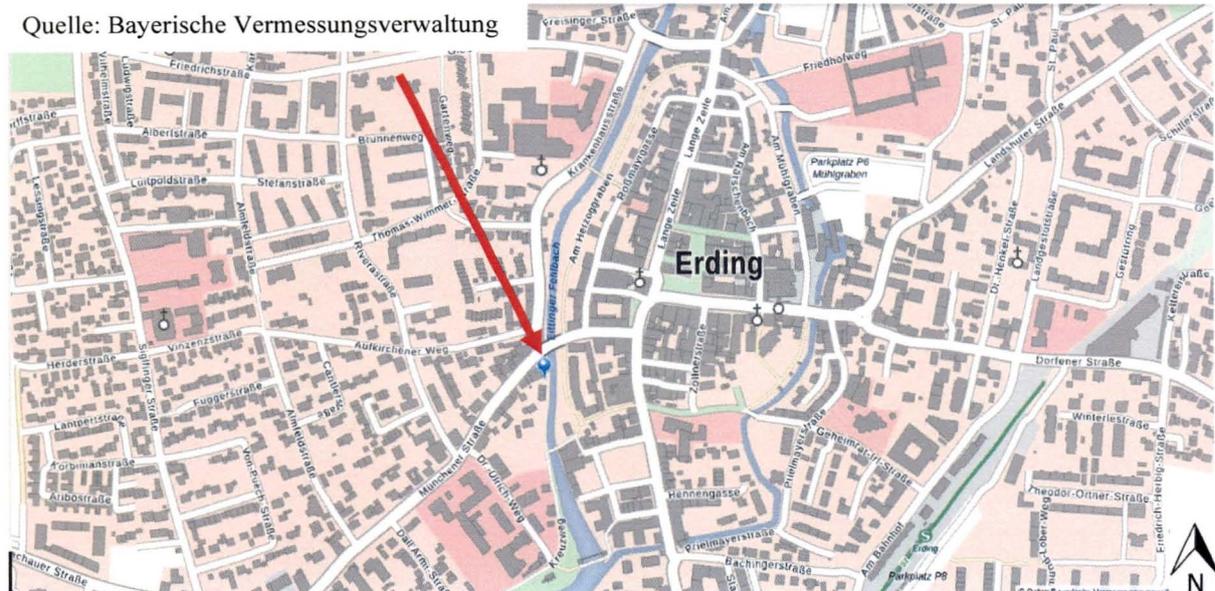


Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte – nicht maßstabsgetreu

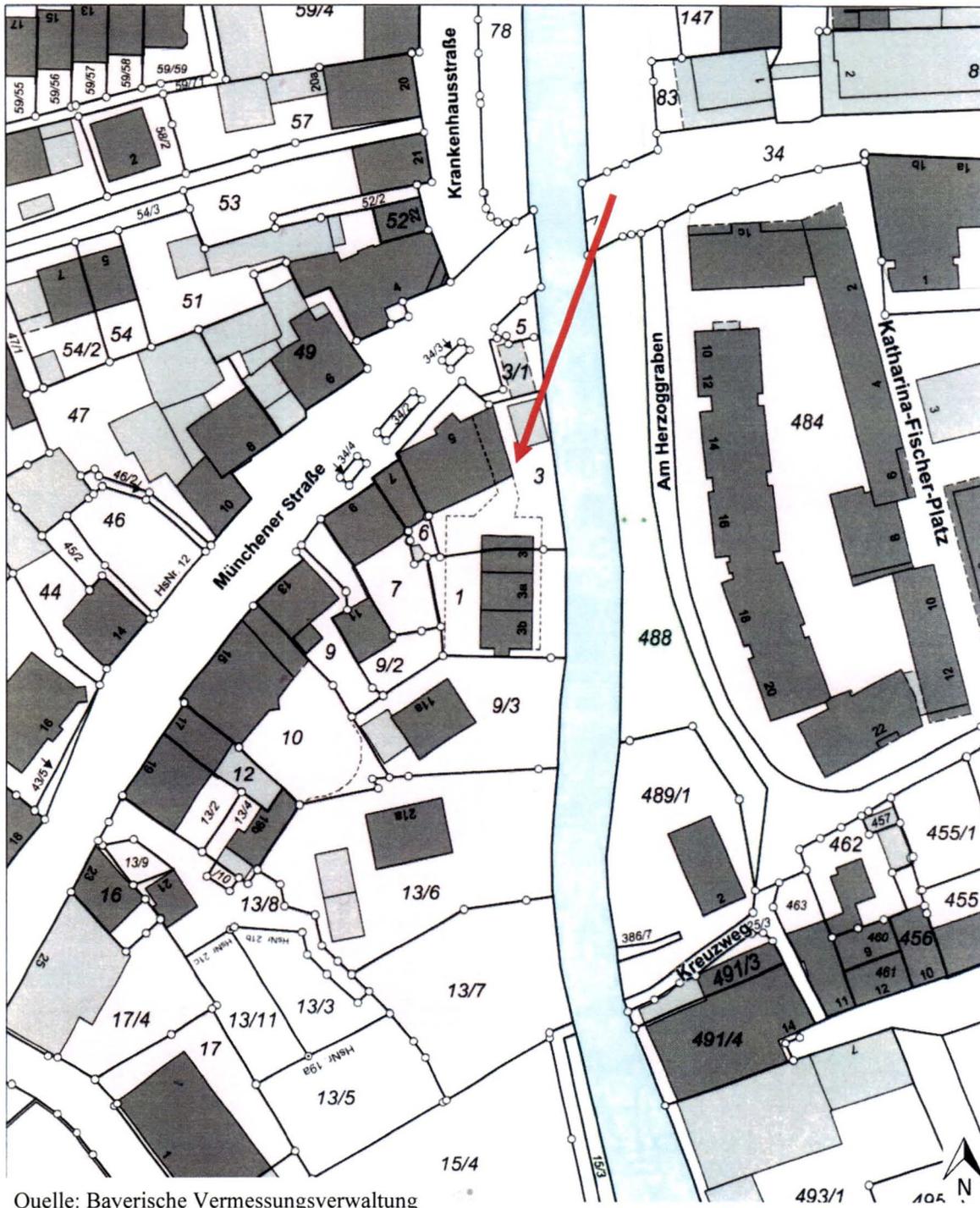
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Daniela Bögl-Brenninger

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

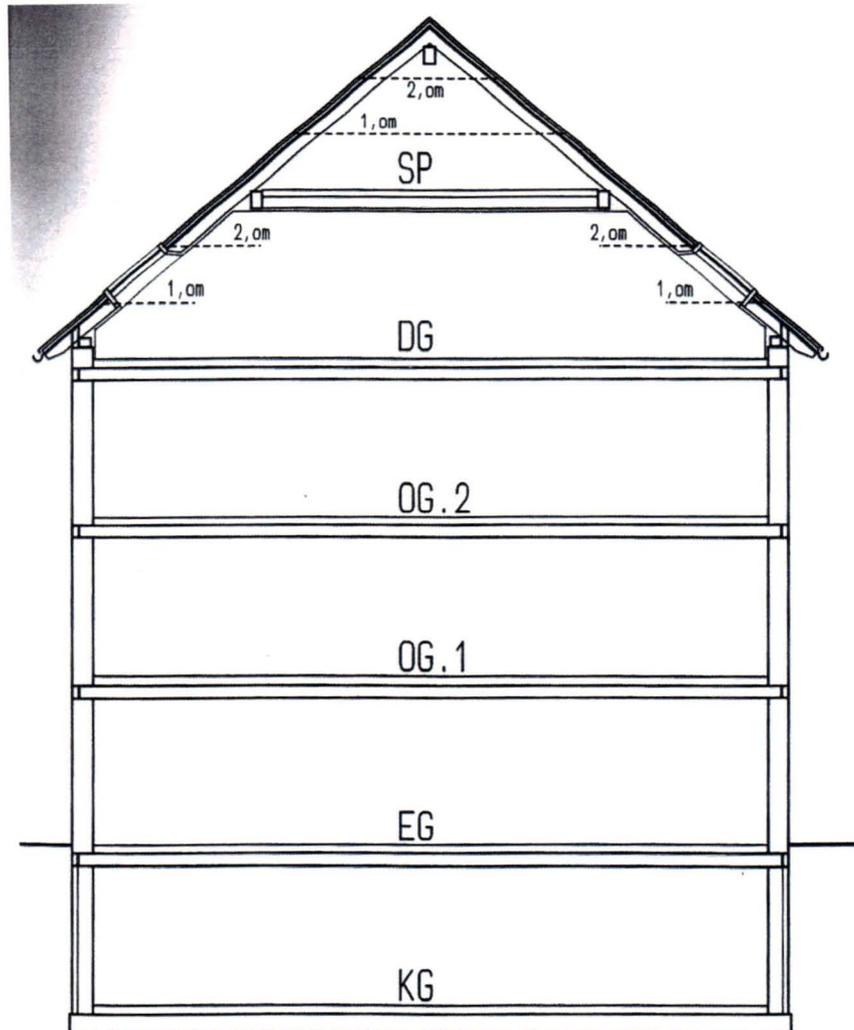
Anlage 3: Lageplan – nicht maßstabgetreu



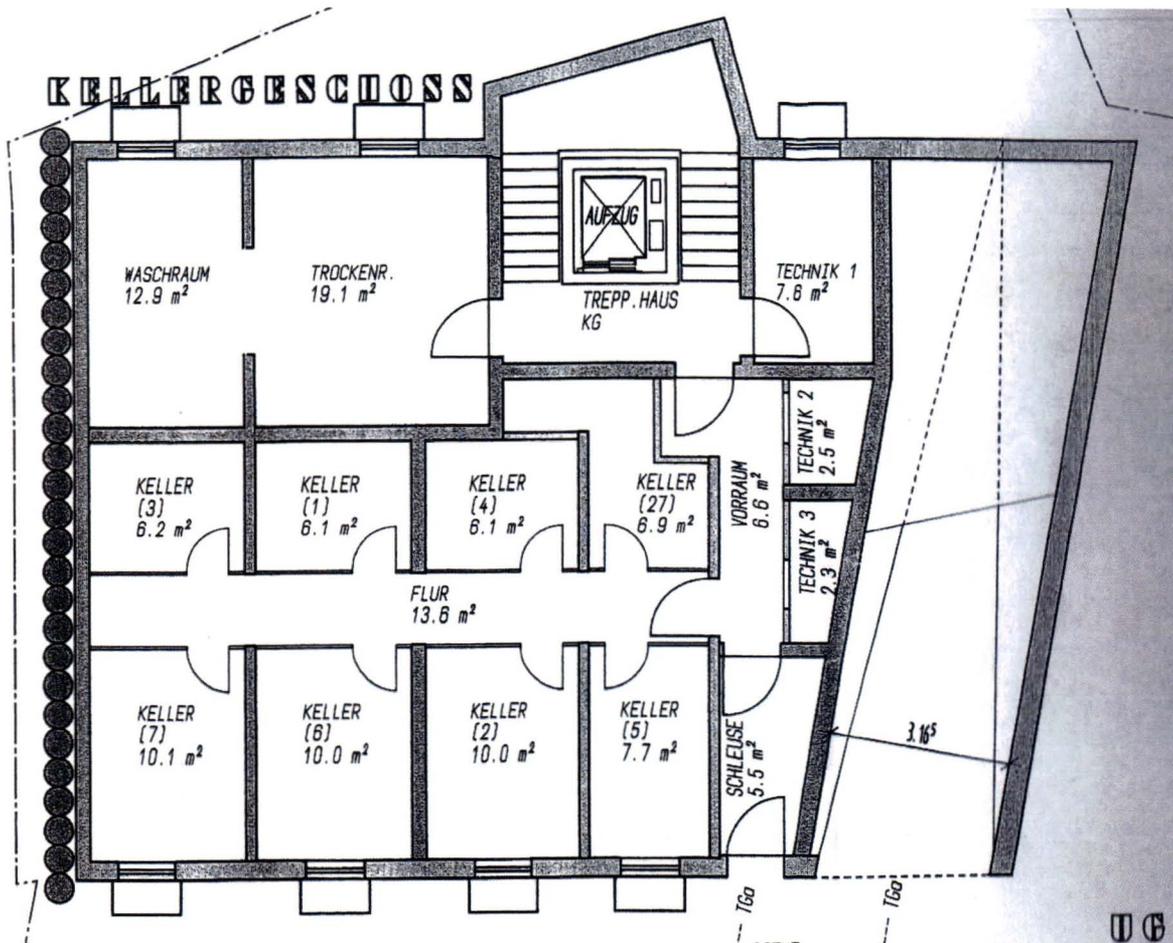
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/1: Gebäudeschnitt – Mehrfamilienhaus Münchener Straße 5



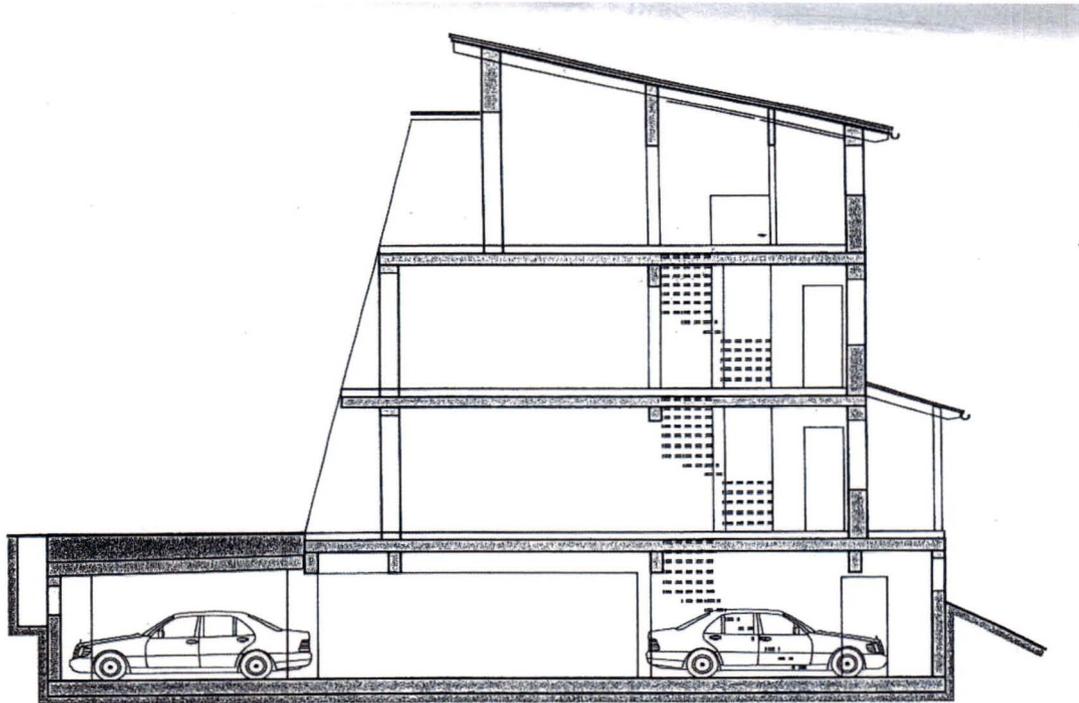
Anlage 4/2: Grundriss Kellergeschoss – Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragenzufahrt



Daniela Bögl-Brenninger

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

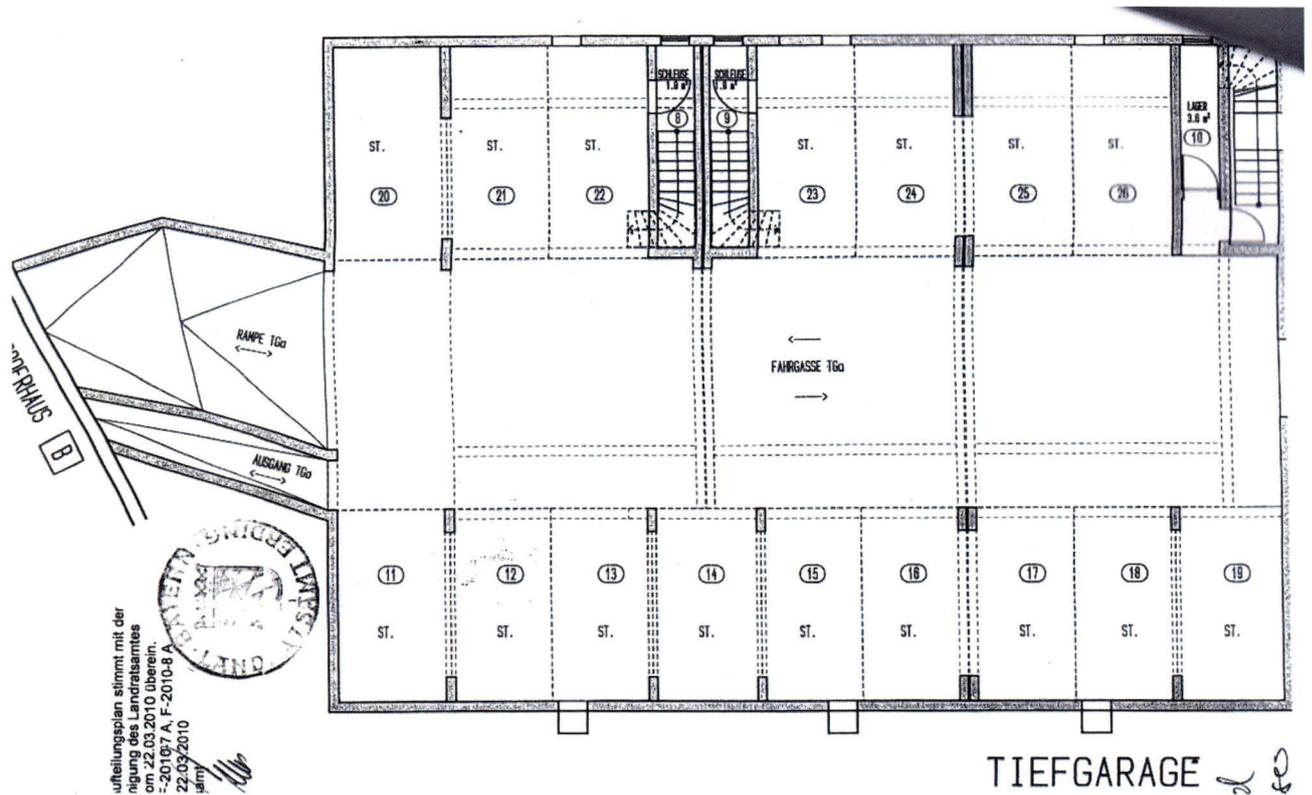
Anlage 4/3: Gebäudeschnitt – Dreispänner



Daniela Bögl-Brenninger

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

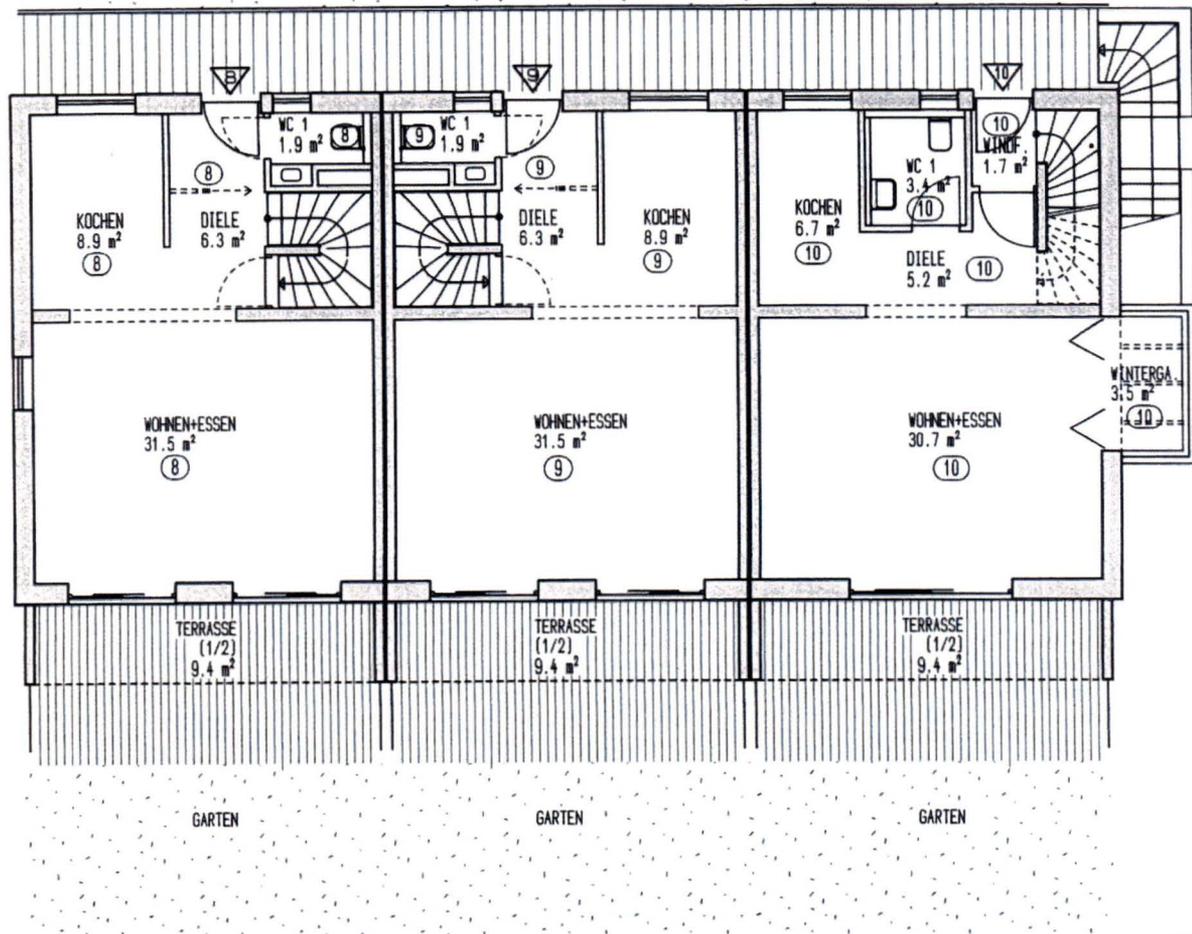
Anlage 4/4: Grundriss Kellergeschoss – Dreispänner mit Tiefgarage



Daniela Bögl-Brenninger

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

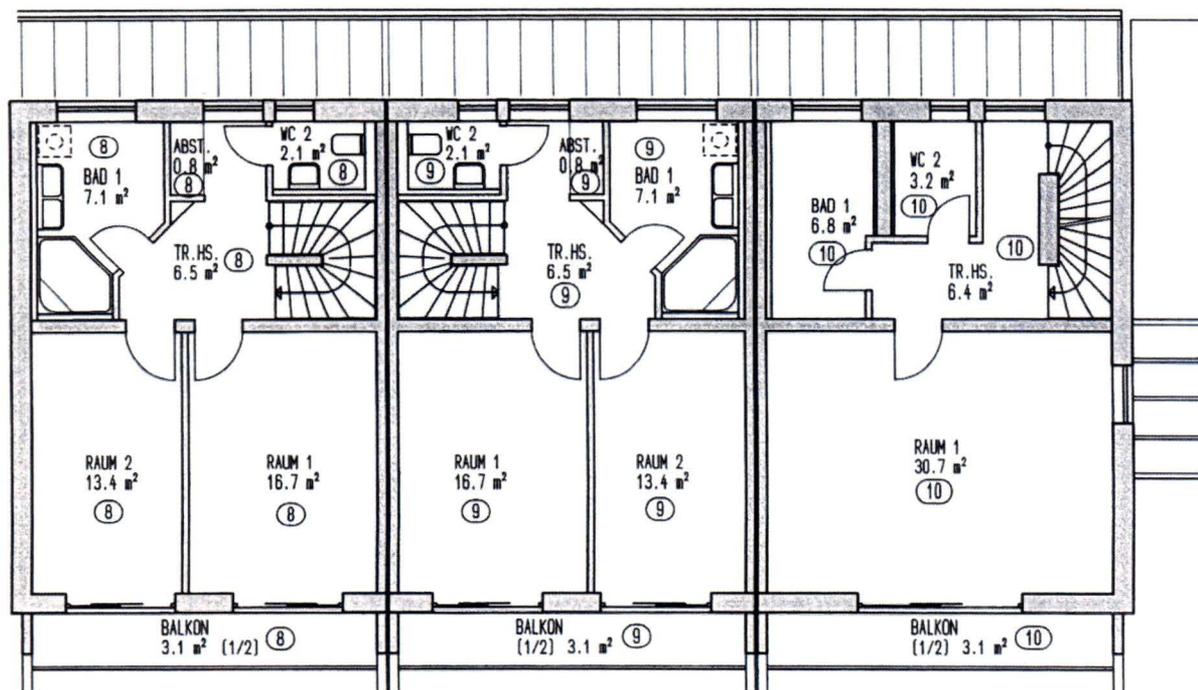
Anlage 4/5: Grundriss Erdgeschoss – Dreispänner



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/6: Grundriss 1. Obergeschoss – Dreispänner



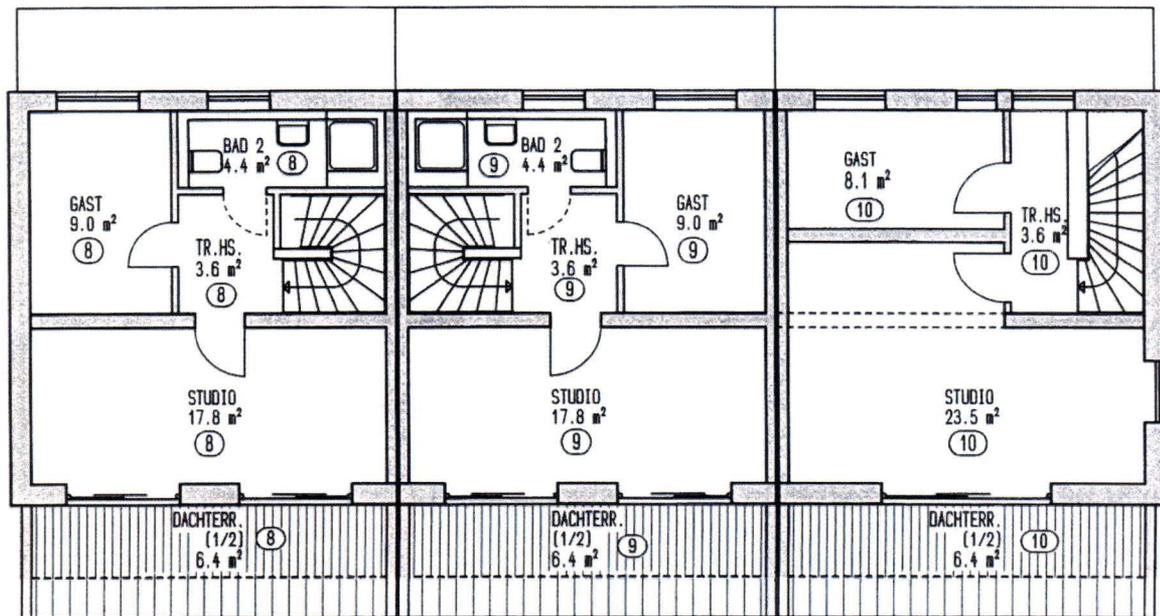
OBERGESCHOSS



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/7: Grundriss 2. Obergeschoss – Dreispänner

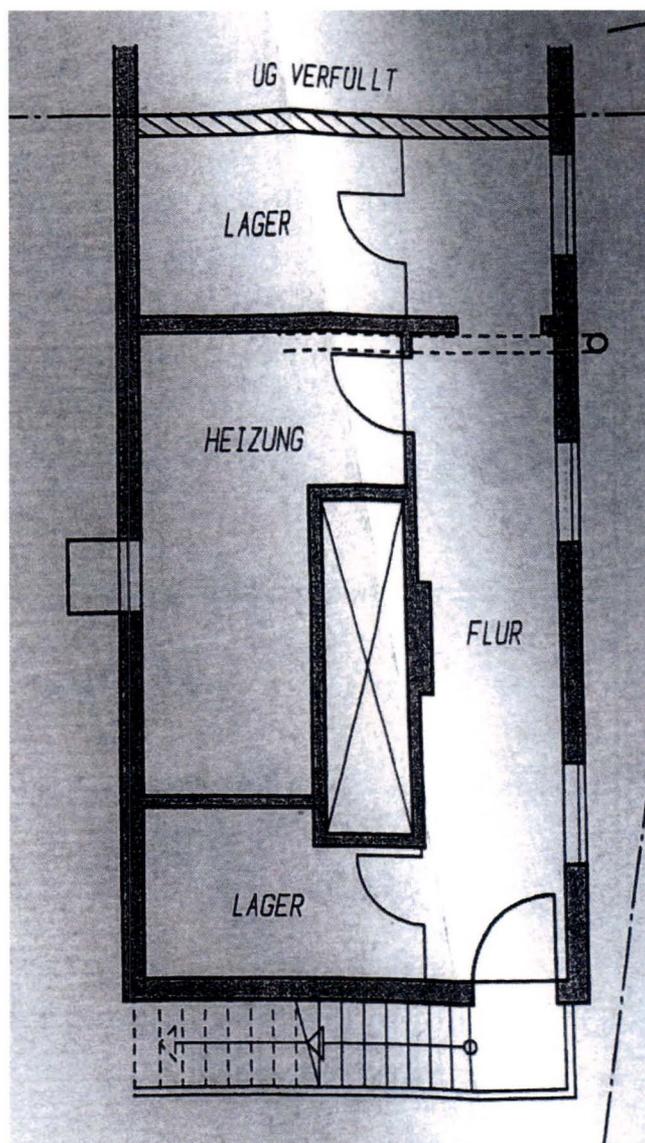


Daniela Bögl-Brenninger

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

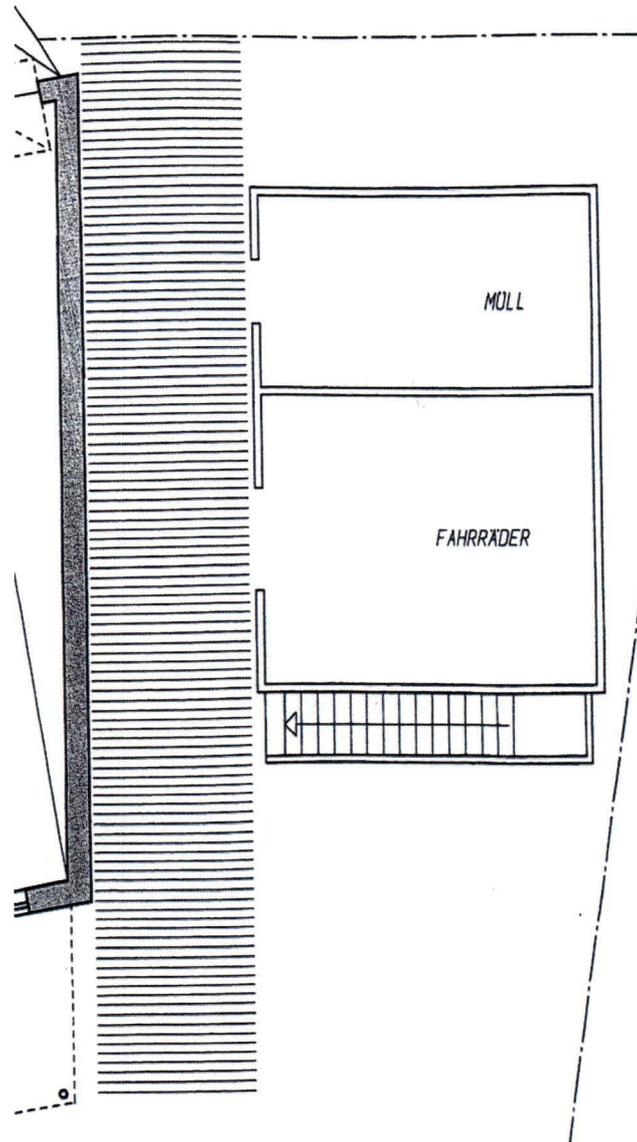
Anlage 4/8: Grundriss Untergeschoss – Nebengebäude



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/9: Grundriss Erdgeschoss – Nebengebäude



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 5/1: überschlägige Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche in Anlehnung an ImmoWertV

Objekt: **Mehrfamilienhaus in 85435 Erding, Münchener Straße 5 und Dreispänner in 85435 Erding, Münchener Straße 3, 3a und 3b**

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Geschossfläche
Mehrfamilienhaus Münchener Straße 5					
<u>Erdgeschoss</u>					
Mehrfamilienhaus			217,61 m ²	1	217,61 m ²
TG-Zufahrt			12,87 m ²	1	12,87 m ²
Treppenhaus			8,23 m ²	1	8,23 m ²
<u>1. Obergeschoss</u>					
Mehrfamilienhaus			220,18 m ²	1	220,18 m ²
über TG-Zufahrt			13,51 m ²	1	13,51 m ²
vorgelagerte Fenster			1,40 m ²	1	1,40 m ²
Treppenhaus			8,23 m ²	1	8,23 m ²
<u>2. Obergeschoss</u>					
Mehrfamilienhaus			220,18 m ²	1	220,18 m ²
über TG-Zufahrt			13,51 m ²	1	13,51 m ²
vorgelagerte Fenster			1,40 m ²	1	1,40 m ²
Treppenhaus			8,23 m ²	1	8,23 m ²
<u>Dachgeschoss</u>					
Mehrfamilienhaus über 2 Meter			145,48 m ²	1	145,48 m ²
Fläche zwischen 1 und 2 Metern			19,68 m ²	1	19,68 m ²
über TG-Zufahrt			8,08 m ²	1	8,08 m ²
über TG-Zufahrt zwischen 1 und 2 Metern			2,30 m ²	1	2,30 m ²
<i>Zwischensumme</i>			<i>900,89 m²</i>		<i>900,89 m²</i>
Dreispänner Münchener Straße 3, 3a und 3b					
Erdgeschoss			194,20 m ²	1	194,20 m ²
Wintergarten			4,20 m ²	1	4,20 m ²
1. Obergeschoss			194,20 m ²	1	194,20 m ²
2. Obergeschoss			194,20 m ²	1	194,20 m ²
<i>Zwischensumme</i>			<i>586,80 m²</i>		<i>586,80 m²</i>
Geschossfläche:					1.487,69 m²
Geschossfläche, gerundet:					1.488 m²
Grundstücksfläche:					1.167 m²
GFZ, gerundet:					1,28



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 5/2: Berechnung der Wohnfläche – Sondereigentum an den Räumen des Reiheneckhauses (Nord) Nr. 8

Wohnflächenzusammenstellung

(Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Wohnfläche</u>
<i>Sondereigentum Nr. 8</i>	
<u><i>Erdgeschoss</i></u>	
Windfang	1,70 m ²
Diele	5,20 m ²
WC	3,40 m ²
Kochen	6,70 m ²
Wohnen und Essen	30,70 m ²
Terrasse 50%-Ansatz	9,40 m ²
<i>Wohnfläche Erdgeschoss</i>	<i>57,10 m²</i>
<u><i>Obergeschoss</i></u>	
Treppenhaus	6,40 m ²
WC	3,20 m ²
Bad 1	6,80 m ²
Raum 1	30,70 m ²
Balkon 50%-Ansatz	3,10 m ²
<i>Wohnfläche Obergeschoss</i>	<i>50,20 m²</i>
<u><i>Dachgeschoss</i></u>	
Treppenhaus	3,60 m ²
Gast	8,10 m ²
Studio	23,50 m ²
Dachterrasse 50%-Ansatz	6,40 m ²
<i>Wohnfläche Dachgeschoss</i>	<i>41,60 m²</i>
Wohnfläche Sondereigentum Nr. 8	148,90 m²
Wohnfläche Sondereigentum Nr. 8 gerundet	149 m²



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Nordseite des Mehrfamilienhauses – Münchener Straße 5



beispielhafte Ansicht des Zugangstors zum Dreispänner – Münchener Straße 3, 3a und 3b sowie zum Nebengebäude



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/2: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Münchener Straße Richtung Südwesten



beispielhafte Ansicht der Münchener Straße Richtung Nordosten



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/3: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Südseite des Mehrfamilienhauses – Münchener Straße 5



beispielhafte Ansicht der Zuwegung zum Dreispanner – Münchener Straße 3, 3a und 3b sowie zu den Gartenflächen



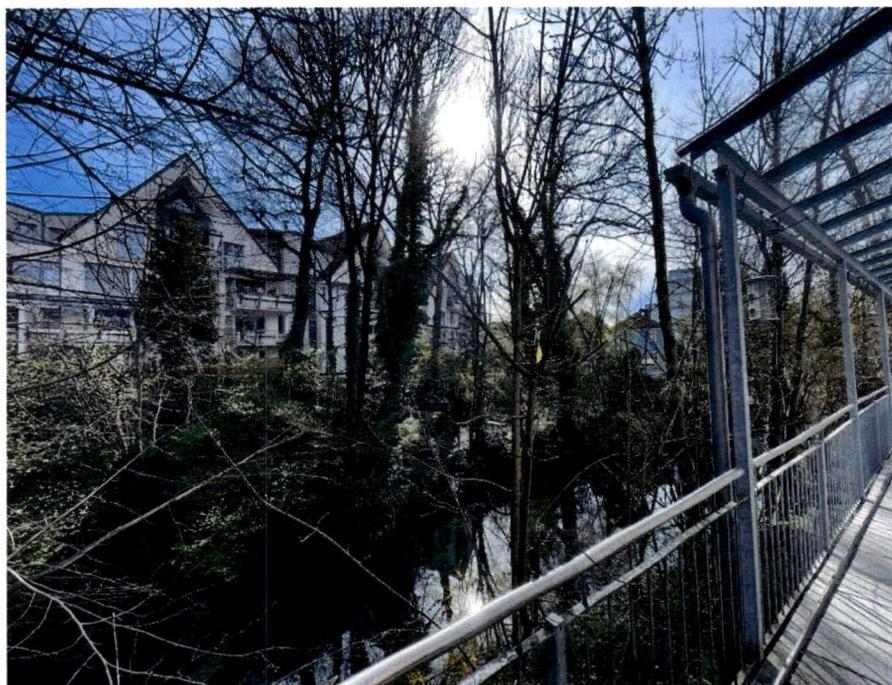
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/4: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht des Zugangsbereiches zu den Reihenhäusern des Dreispanners –
Münchener Straße 3, 3a und 3b**



**beispielhafte Ansicht des Brüstungsbereiches östlich der Zuwegung zum Dreispänner als
Abgrenzung zur Böschungsfläche des Eittinger Fehlbaches**



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/5: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre zum Reiheneckhaus Nr. 8 – Münchener Straße 3



beispielhafte Ansicht der Diele im Erdgeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/6: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Raumes „Wohnen/Essen“ im Erdgeschoss



beispielhafte Ansicht des Raumes „Kochen“ im Erdgeschoss



Anlage 6/7: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Gartenbereiches (Sondernutzungsrecht) im Westen



beispielhafte Ansicht Gebäude-Westseite des Reiheneckhauses Nr. 8 mit Terrasse



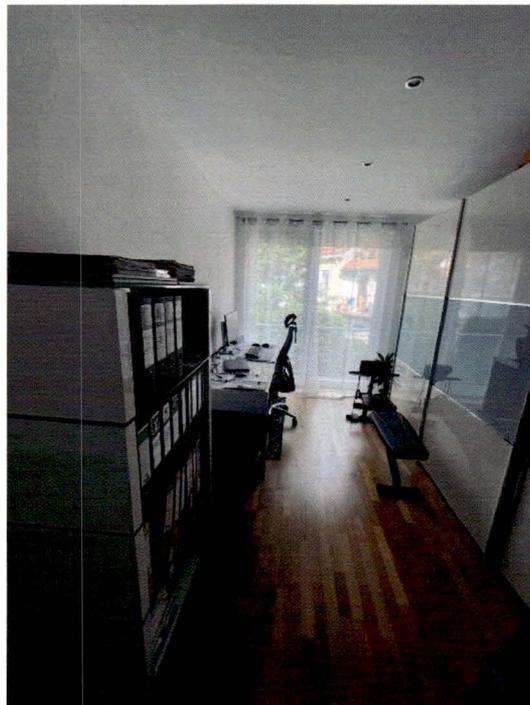
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/8: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Geschosstreppe vom Erd- ins 1. Obergeschoss



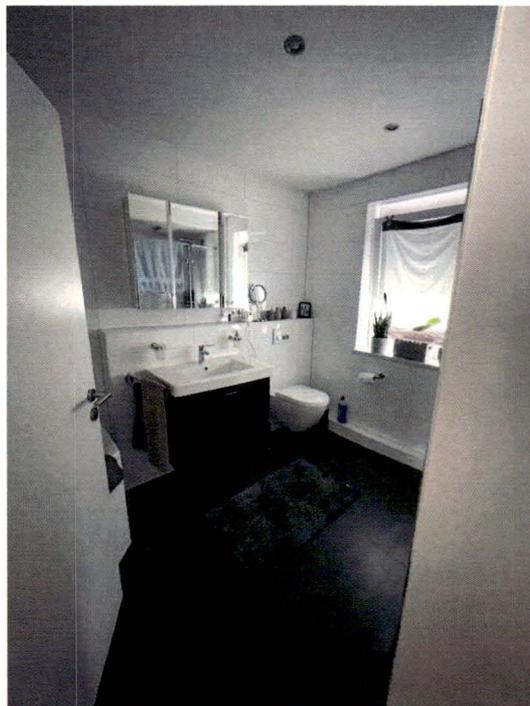
beispielhafte Ansicht des Raumes 1 im 1. Obergeschoss



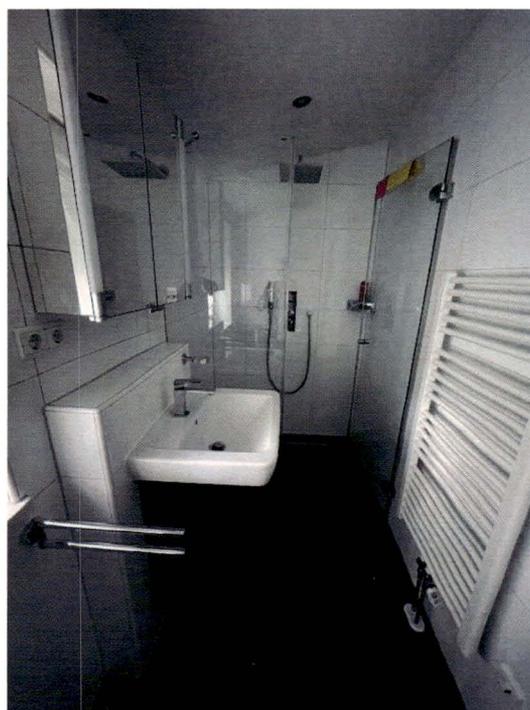
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/9: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Bades 1 im 1. Obergeschoss



beispielhafte Ansicht des Gäste-WC's im 1. Obergeschoss



Anlage 6/10: Bilddokumentation



beispielhafte Teilansicht des Studios im 2. Obergeschoss



beispielhafte Ansicht des Gästezimmers (vom Studio nicht abgetrennt) im 2. Obergeschoss



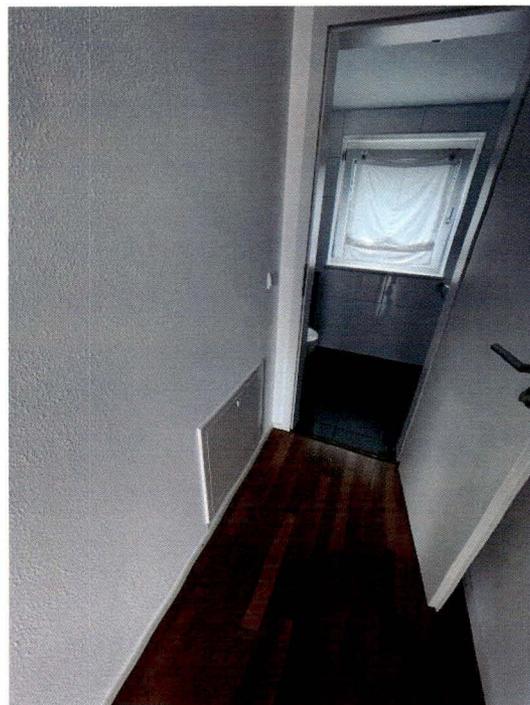
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/11: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Dachterrasse im 2. Obergeschoss



beispielhafte Ansicht des Treppenhauses im 2. Obergeschoss mit Blick in das Bad 2



Anlage 6/12: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Treppenabgangs vom 2. Obergeschoss ins 1. Obergeschoss



beispielhafte Ansicht des Treppenabgangs vom Erd- ins Kellergeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/13: Bilddokumentation



beispielhafte Innenansicht der Tiefgarage im Untergeschoss des Dreispanners



beispielhafte Ansicht der Tiefgaragenabfahrt



Anlage 6/14: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Erschließungsweges zum Dreispänner mit westlich liegendem Mehrfamilienhaus – Münchener Str. 5 im Westen und Nebengebäude im Osten



beispielhafte Ansicht der Erschließungstreppe zum Untergeschoss des Nebengebäudes mit Lagerräumen und Heizungsraum



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/15: Bilddokumentation



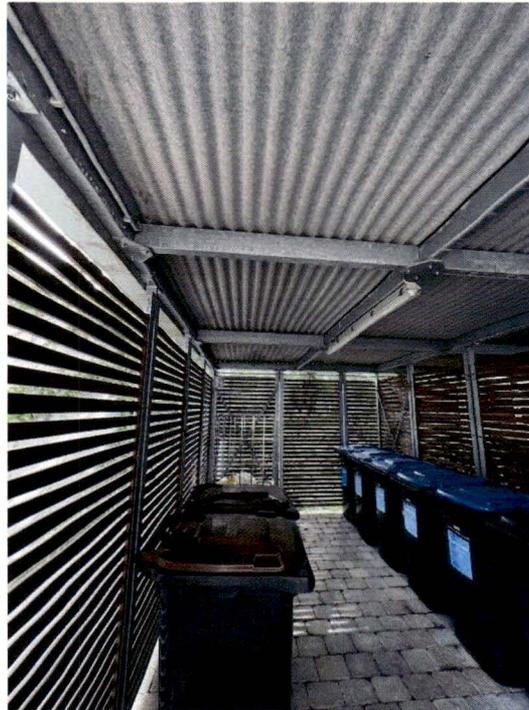
beispielhafte Ansicht des Erschließungsflores im Untergeschoss des Nebengebäudes und Teilansicht der Zugangsfläche (Sondernutzungsrecht) zum Lagerraum „K1“



beispielhafte Ansicht des Lagerraumes „K1“



Anlage 6/16: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Mülllagerfläche im Erdgeschoss des Nebengebäudes



beispielhafte Ansicht des Fahrradabstellraumes im Erdgeschoss des Nebengebäudes



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 7: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **25.03.2030**

Registriernummer ² BY-2020-003134513

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Münchner Str. 3+5, 85435 Erding	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2010	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.383,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: Sonnenenergienutzung	Verwendung: TWW-Erwärmung
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

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:

 **IngenieurBuro SCHLETTER**
Stephan Schletter
 Dipl.-Ing. (FH), M.Eng.
 St.-Koloman-Str. 8
 D-85457 Worth-Hofsingelding
 www.ib-schletter.de



26.03.2020

Ausstellungsdatum


 Unterschrift des Ausstellers

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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

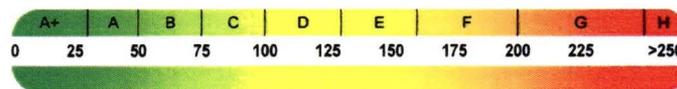
Registriernummer ²

BY-2020-003134513

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

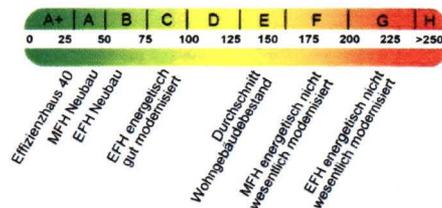
Ersatzmaßnahmen ⁶

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

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

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

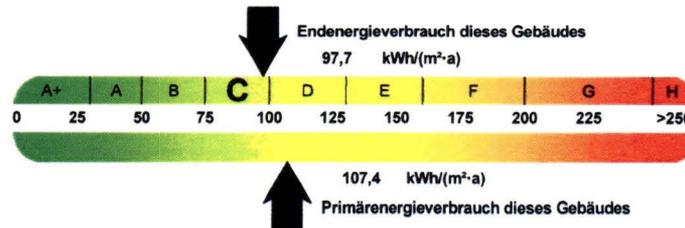
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003134513

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

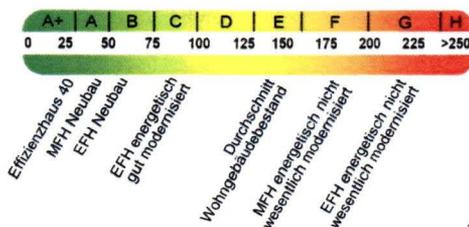
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

97,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2018	Erdgas E	1,10	529456	88550	440906	1,03

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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 Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BY-2020-003134513

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich 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	Heizungsanlage	Durchführung des hydr. Abgleichs der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Ingenieurbüro Schletter, Stephan Schletter, Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. St.-Koloman-Str. 8, 85457 Wörth-Hofsingelding

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Aufgrund einer gemeinsamen Heizungsanlage wurden die Gebäude 3 (MFH) und 5 (Dreispanner, 3 RH) in einen Energieausweis zusammen gefasst.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



Daniela Bögl-Brenninger

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben über die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^*). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Berechnungsunterlagen

Seite -1-

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
Straße: Münchner Str. 3+5
PLZ / Ort: 85435 Erding
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
Nutzfläche: 1383,50 m²
Anzahl Wohneinheiten: 9

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
Einheit: kWh Heizwert
Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	130190	130190	108052	83,0	22138	17,0
01.01.2016	31.12.2016	136478	136478	114340	83,8	22138	16,2
01.01.2017	31.12.2017	135785	135785	113647	83,7	22138	16,3
01.01.2018	31.12.2018	127003	127003	104865	82,6	22138	17,4

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturen: 85435
Ort: Erding

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2018
Kennwert: 97,7 kWh/(m² a)

Hotigenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.52

Gebäude: Münchner Str. 3+5, 85435 Erding



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

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

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 08/24
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

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