BADER & THOMEE
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Öffentliche Bestellung und Vereidigung

Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Landshut
GZ 1 K 87/24

WERTGUTACHTEN
Nr. J 5051/25

Objekt:	Miteigentumsanteile an dem Grundstück Flste. 1719/31, 1719/34, 1719/36 und 1719/38, Gemarkung Altenerding, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus Nr. 44 und den Tiefgaragenstellplätzen Nr. TG20 und Nr. TG21 Bachstelzenweg 2 85435 Erding
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
Wertermittlungsstichtag:	03.04.2025
Datum:	01.07.2025

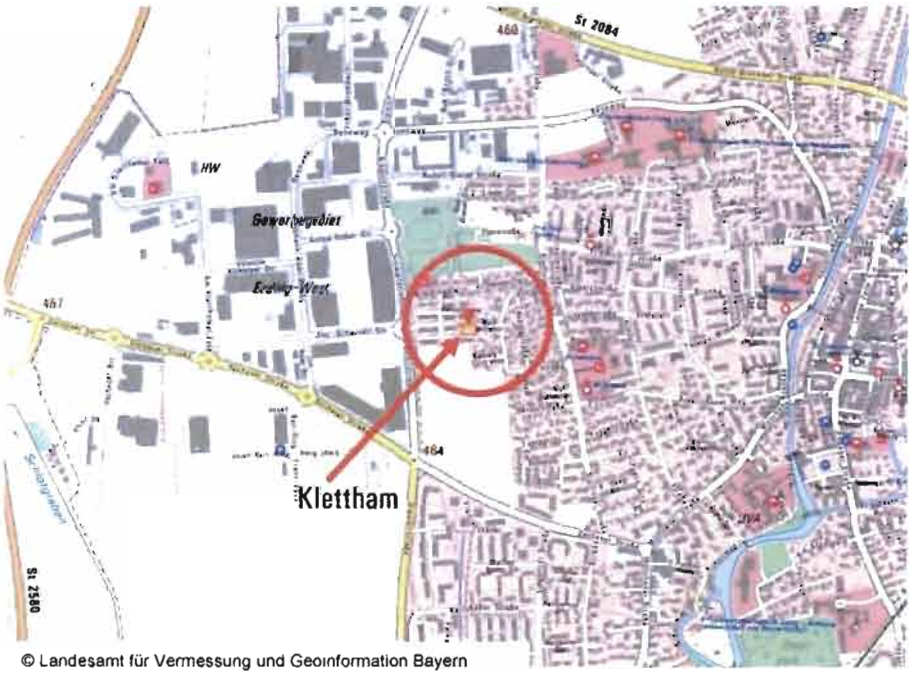
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	**€ 1.180.000,-**

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Miteigentumsanteile an dem Grundstück Flste. 1719/31, 1719/34, 1719/36 und 1719/38, Gemarkung Altenerding, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus Nr. 44 und den Tiefgaragenstellplätzen Nr. TG20 und Nr. TG21 Bachstelzenweg 2, 85435 Erding



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Grundstück 7

3 Objektbeschreibung 22

4 Bewertungsgrundlagen 33

5 Bodenwert 37

6 Sachwert 41

7 Ertragswert 47

8 Verkehrswert 51

9 Zusammenstellung der Verkehrswerte 55

10 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II 56

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse

Dieses Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 58 Seiten und 10 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 09.01.2025
Geschäftszeichen: **1 K 87/24**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des 74/1.000 Miteigentumsanteils an dem vereinigten Grundstück, **Flste. 1719/31, 1719/34, 1719/36 und 1719/38**, Gemarkung Altenerding, Amtsgericht Erding, verbunden mit dem Sondereigentum an Reihenhaus Nr. 44

Bachstelzenweg 2
85435 Erding

b) des 1 /1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG20

sowie

c) des 1 /1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG21

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 74/1.000 Miteigentumsanteil an einer innerörtlichen Grundstücksfläche mit einer Gesamtgröße von 4.155m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus Bachstelzenweg 2 (Einheit Nr. 44) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 179 m² (einschl. Dachterrasse zu 50%). Es bestehen die Sondernutzungsrechte an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche) sowie an einem oberirdischen Stellplatz (Stellplatz Nr. 5). Des Weiteren sind zwei 1/1.000 Miteigentumsanteile an dem zuvor genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. TG20 und Nr. TG21 zu bewerten.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 03.04.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau J. S. (Antragsgegnerin)
  (Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde der Zugang zu dem Reihenendhaus nicht gestattet. Das Wohngebäude war somit für den Sachverständigen nicht zugänglich und konnte nicht von innen besichtigt werden. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wird das Gutachten somit nach **äußerem Augenschein** erstellt.

Die Übereinstimmung der Angaben und Annahmen im Gutachten mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2024
- Grundbuchauszüge Reihenhaus und Tiefgaragenstellplätze vom 01.10.2024
- Dienstbarkeiten, Verzicht auf Überbaurente, URNr. 650, Notarin B. Stahl vom 22.03.2012
- Teilungserklärung URNr. 1768, Notarin B. Stahl vom 24.07.2012
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2449, Notarin B. Stahl vom 28.09.2012
- Feststellung, Notarin B. Stahl vom 11.01.2013
- Bauträgervertrag URNr. 65, Notarin B. Stahl vom 14.01.2013
- Plankopieauszüge des Objekts (Aufteilungspläne – Ansichten, Grundrisse, Schnitte)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand.
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Kreisstadt Erding

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände, wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel, sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

a) Reihenhaus

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Erding	Altenerding		11709	1719/31	1.019 m²
				1719/34	1.018 m²
				1719/36	1.005 m²
				1719/38	1.113 m²

74/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flst. 1719/31, Klettham, Bachstelzenweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/34, Klettham, Bachstelzenweg 2, 4, 6, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/36, Klettham, Bachstelzenweg 9, 11, 13, 15, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/38, Klettham, Bachstelzenweg 1, 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses mit Kellerräumen je im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 44;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart (teilweise aufschiebend bedingt).

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche einschließlich Terrasse zugeordnet.

Sondernutzungsrecht am oberirdischen Stellplatz Nr. St5 ist begründet und der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1:

lfd. Nr. 2:

lfd. Nr. 3:

lfd. Nr. 4:

lfd. Nr. 5:

lfd. Nr. 6:

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:
Die Belastungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3 sind für vergleichbare Wohnanlagen nicht unüblich. Die Nutzung und die Ertragsfähigkeit des Objekts sind hierdurch nicht eingeschränkt. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Die Belastung lfd. Nr. 4 - Gehrecht – sichert den Eigentümern der nördlich angrenzenden Reihenhauszeile den Zugang zu ihren Gärten über einen Gehweg, der sich entlang der nördlichen Grenze auf dem Flurstück Nr. 1719/34 erstreckt. Die belastete Fläche erstreckt sich auch auf die Sondernutzungsfläche des zu bewertenden Anwesens. Die Belastung hat einen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Belastung wird jedoch auftragsgemäß nicht bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Nachrichtlich wird der Werteinfluss der Belastung in Abschnitt 10 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

b) Tiefgaragenstellplatz TG20

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Erding	Altenerding		11737	1719/31	1.019 m²
				1719/34	1.018 m²
				1719/36	1.005 m²
				1719/38	1.113 m²

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flst. 1719/31, Klettham, Bachstelzenweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/34, Klettham, Bachstelzenweg 2, 4, 6, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/36, Klettham, Bachstelzenweg 9, 11, 13, 15, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/38, Klettham, Bachstelzenweg 1, 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. TG20;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart (teilweise aufschiebend bedingt);

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

Siehe Reihenhaus.

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:
Die Belastungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der gegenständlichen Einheit.

Abteilung III

Siehe Reihenhaus.

c) Tiefgaragenstellplatz TG21

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Erding	Altenerding		11738	1719/31 1719/34	1.019 m² 1.018 m²

				1719/36 1719/38	1.005 m² 1.113 m²

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flst. 1719/31, Klettham, Bachstelzenweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/34, Klettham, Bachstelzenweg 2, 4, 6, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/36, Klettham, Bachstelzenweg 9, 11, 13, 15, Gebäude- und Freifläche
Flst. 1719/38, Klettham, Bachstelzenweg 1, 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. TG21;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart (teilweise aufschiebend bedingt);

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

Siehe Reihenhaus.

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

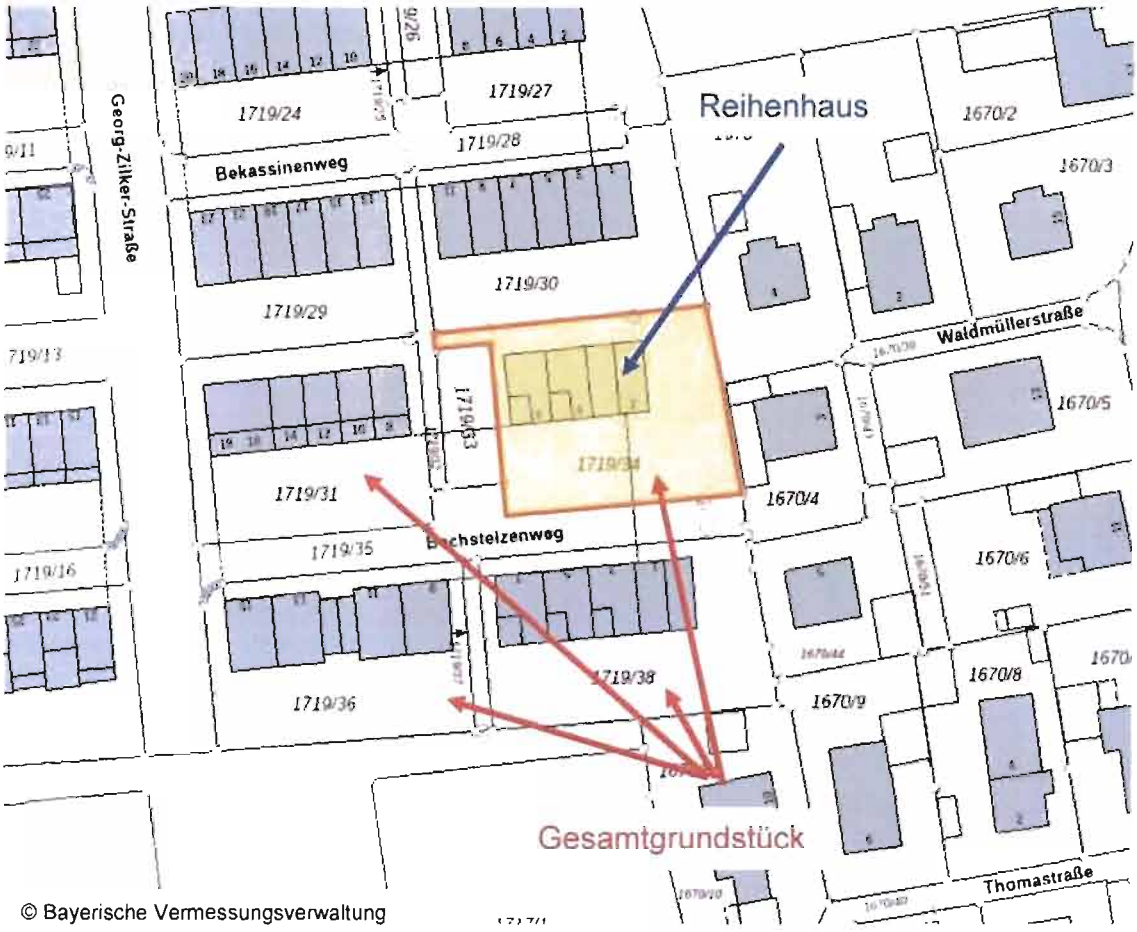
Stellungnahme zu den Eintragungen:
Die Belastungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der gegenständlichen Einheit.

Abteilung III

Siehe Reihenhaus.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das vereinigte Grundstück setzt sich aus vier Flurstücken zusammen, die teilweise durch Fremdgrundstücke getrennt sind und keine zusammenhängende Fläche bilden. Das Flurstück Nr. 1719/34, auf dem sich u.a. das zu bewertende Reihenhaus befindet, hat eine unregelmäßige, annähernd trapezförmige Grundfläche. Ohne Berücksichtigung der Zuwegung im nordwestlichen Bereich, hat das Flurstück eine Breite in Nordsüdrichtung von ca. 28 m. Die Tiefe in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 32 m und ca. 36 m.



Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Gesamtgrundstück wird vom Bachstelzenweg in Ostwestrichtung durchschnitten und grenzt im Westen an die Georg-Zilker-Straße. Das Gesamtgrundstück ist insgesamt mit zwei Doppelhäusern und drei Reihenhauszeilen mit insgesamt dreizehn Reihenhäusern bebaut. Unter den Freiflächen und den Fremdflächen befindet

sich eine eingeschossige Tiefgarage. Das Gesamtgrundstück grenzt im Westen an die Georg-Zilker-Straße, im Norden an ein Wohnbaugrundstück mit zwei Reihenhauszeilen, im Osten und Südosten an bebaute Wohnbaugrundstücke und im Süden an derzeit unbebaute Grundstücke.

Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Entsprechend den auf dem Portal BayernAtlasPlus hinterlegten Kartierungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Grundstück nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets bzw. eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Nach Auskunft des Bauamts der großen Kreisstadt Erding ist der Bereich um das Grundstück, entsprechend internen Untersuchungen, jedoch als faktisches Überschwemmungsgebiet einzustufen. Mit sich hieraus ergebenden Einflüssen, wie z.B. hochstehendem Grundwasser, ist somit gegebenenfalls zu rechnen. Ansonsten wird im Rahmen der Wertermittlung von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten ausgegangen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Makrolage

Die Große Kreisstadt Erding mit ca. 36.826 Einwohnern (Stand 12.2023) liegt ca. 40 km nordöstlich des Stadtzentrums von München und ca. 36 km südwestlich von Landshut im gleichnamigen Landkreis (Entfernungsangaben Luftlinie). In einer Entfernung von ca. 8 km befindet sich im Erdinger Moos der Münchner Flughafen. Erding verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufs-

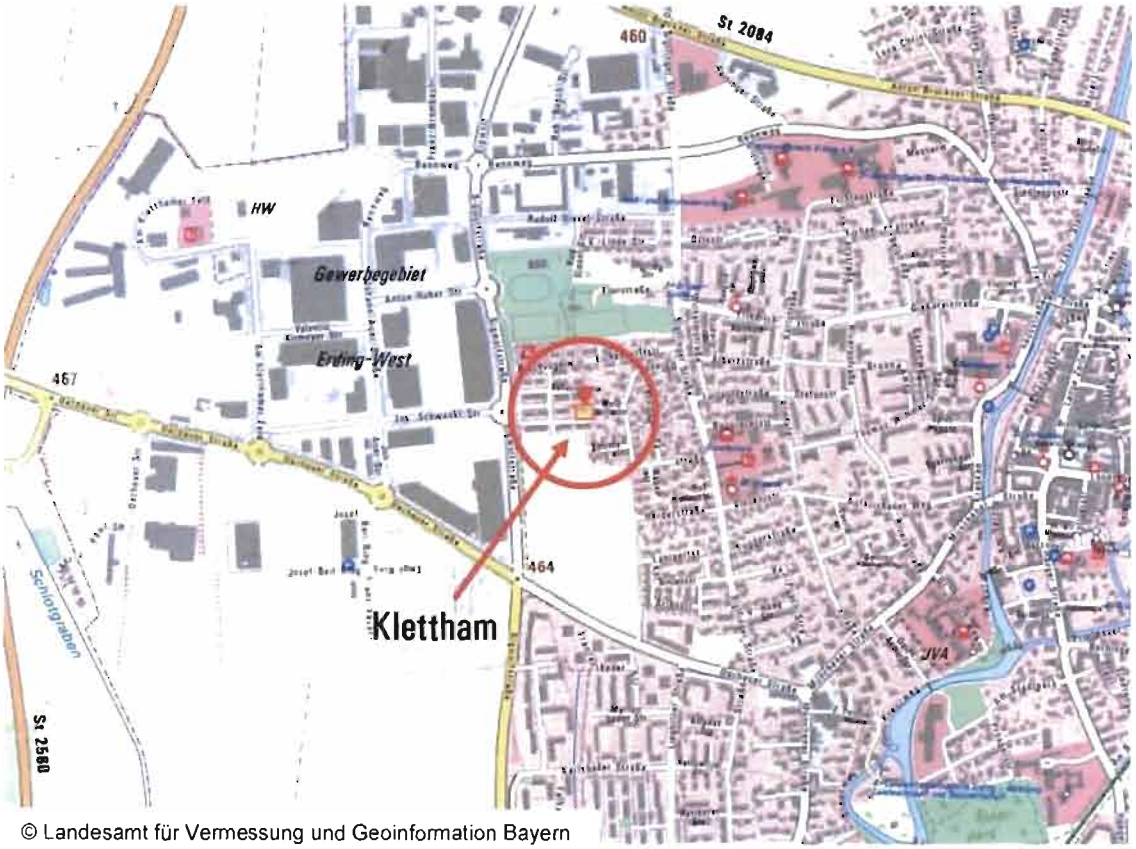
möglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sowie ein hohes Angebot an Einrichtungen für Freizeit, Kultur und Erwachsenenbildung sind gegeben. Kindergärten, Grund- und Hauptschulen und weiterführende Schulen wie Realschulen, Gymnasien, eine Berufsschule, eine Fachoberschule und eine Berufsoberschule sind vorhanden.

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Mikrolage

Das Grundstück liegt im westlichen Stadtbereich von Erding innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs, unmittelbar östlich der Sigwolfstraße und des Gewerbegebiets „Erding-West", ca. 1,0 km westlich des Rathauses und ca. 1,4 km nordwestlich des Bahnhofs von Erding. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Sigwolfstraße im Westen, eine Sportanlage im Norden, die Siglfinger Straße im Osten und die Dachauer Straße im Südwesten. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sind u.a. im Gewerbegebiet „Erding-West" und im Zentrumsbereich von Erding gegeben. Der südlich des Grundstücks verlaufende Bachstelzenweg ist ein

schwach befahrener Anwohnerweg, der im Bereich des Objekts als Sackgasse endet. Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und dem Flugverkehr sind jedoch witterungsabhängig gegeben.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer in den 2010er Jahren erbauten Siedlung mit Reihenhauszeilen und Doppelhäusern. Östlich des Objekts befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters. Die Umgebungsbebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Südlich des Bachstelzenwegs befindet sich eine große, derzeit noch unbebaute Fläche. Westlich der Sigwolfstraße befindet sich das Gewerbegebiet Erding-West.

Öffentliche Verkehrsmittel

Erding ist in das Verbundnetz des Münchner Verkehr- und Tarifverbunds (MVV) eingebunden. Die S-Bahnlinie 2 Petershausen – Erding verkehrt im 20- bzw.

40-Minuten-Takt. Über die beiden Bahnhöfe Altenerding und Erding ist Erding gut angebunden. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum S-Bahnhof Erding beträgt ca. 1,4 km (Luftlinie). Des Weiteren bestehen regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der Sigwolfstraße und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Objekt ist über die in der Nähe verlaufende Sigwolfstraße und weitere Hauptstraßenzüge gut an die Innenstadt von Erding, die umliegenden Gemeinden und den Flughafen München angebunden. Die Autobahn A 92 München-Deggendorf ist nach ca. 12 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Das Objekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage im westlichen Stadtrandbereich von Erding. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr als gut einzustufen. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über einen privaten Anliegerweg und von Süden über den Bachstelzenweg erschlossen. Der Bachstelzenweg ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind nicht angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Stadt Erding und entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurden die Erschließungskosten vom Bauträger getragen. Es wird somit, ohne weitere Prüfung unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Bachstelzenweg – Blickrichtung West

Anliegerweg – Blickrichtung West

2.5 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und Auskünften stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Es handelt sich um innerörtliche Grundstücke, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sind. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171I „für das Gebiet westlich der Sandgrubensiedlung" aus dem Jahr 2011 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 2012 u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Grundstück:

- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- höchstzulässige Grundfläche für Reihenhauszeile GR= 290 m²
- höchstzulässige Wandhöhe 7,0 m
- höchstzulässige Firsthöhe 9,8 m
- durch Baugrenzen vorgegebene Baufenster für Wohngebäude und Tiefgarage

Ausschnitt Bebauungsplan

Das Gesamtgrundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut und durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,76 ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder

sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Objekt zum Stichtag nicht vermietet und wird von einer Eigentümerin bewohnt.

Der Wertermittlung wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen zugrunde gelegt.

Eigentümergemeinschaft

Das zu bewertende Reihenhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Entsprechend den Regelungen in der Teilungserklärung stellen die einzelnen Reihenhäuser jedoch, soweit möglich, jeweils getrennte wirtschaftliche Einheiten dar. Auszugsweise ist hierfür in der Teilungserklärung URNr. 1768, Notarin B. Stahl vom 24.07.2012 u.a. folgendes geregelt:

Anlage II
Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Sondereigentumer untereinander sowie als Inhalt des Sonder- und Gemeinschaftseigentums gelten die nachfolgenden Vereinbarungen und die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, wobei Gemeinschaftsordnung und Gesetz immer so zu lesen bzw. auszulegen sind, dass eine großtmogliche Selbstandigkeit und Trennung der einzelnen Reihenhauser und Sondernutzungsbereiche erreicht werden.

Die Tiefgarage bildet eine eigene Wirtschaftseinheit, deren Kosten separat erfasst und ausschließlich von den Eigentumern der Tiefgaragenstellplatze im Verhaltnis ihrer diesbezüglichen Miteigentumsanteile getragen werden.

.....

2 Sonstige Sondernutzungsrechte

Die übrigen zugewiesenen Sondernutzungsrechte ergeben sich aus der Anlage I zu dieser Urkunde. Für diese Sondernutzungsrechte gelten die nachfolgenden Festlegungen:

Bei Bepflanzungen ist die gemeinsame Linie der Sondernutzungsflächen wie eine öffentliche Grenze zu behandeln. Insbesondere sind also die allgemeinen nachbarrechtlichen Pflanzabstände einzuhalten. Ferner dürfen keine Anpflanzungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die die Tiefgarage, insbesondere deren Dichtigkeit beeinträchtigen würde.

Die Sondernutzungsflächen dürfen auch - soweit öffentlich-rechtlich zulässig - neu bebaut werden. Jeder andere Sondereigentümer kann jedoch im WEG-Verfahren alle Einwände vorbringen, die ein außen stehender Nachbar im Baugenehmigungsverfahren vorbringen könnte. Insbesondere kann er verlangen, dass die allgemeinen Bauabstände eingehalten werden, dass nur eine adäquate Bebauung (keine alleinige Ausschöpfung der baurechtlich relevanten Größen durch den ersten Neubau) erfolgt und dass Nutzungen unterlassen werden, die ein sonstiger Nachbar nicht dulden müsste.

Ergänzend gelten die allgemeinen Rücksichtspflichten nach § 14 WEG.

.....

§ 4 Instandhaltung

Die Instandhaltung und Instandsetzung „seines" Hauses bzw. „seiner" Eigentumswohnung und des diesem/r zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer, auch soweit tatsächlich Gemeinschaftseigentum betroffen ist.

Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie ggf. die Erneuerung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere der Technik für die Häuser und Ver- und Entsorgungsanlagen, die ausschließlich für die Häuser zu dienen bestimmt sind, obliegt - im Übrigen der Gemeinschaft der Sondereigentümer und ist von den Eigentümern der Tiefgarage nicht zu übernehmen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Tiefgarage obliegt allein den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze. Dies gilt insbesondere für Wände, Stutzen, Bodenplatte, Decke samt Isolierung, mechanische Teile (Garagentor, Lüftung), die Tiefgaragenzufahrt ab der Grundstücksgrenze, die Abfahrtsrampe und die Rampenmauer sowie die Fluchtschleusen samt Nottreppen.

§ 5 Kosten und Lasten

1 Reihenhäuser

Jeder Sondereigentümer trägt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestim-
gen und der nachfolgenden Vereinbarungen die

- seine Sondereigentumseinheit und das dieser zur Sondernutzung zugewies-
  Gemeinschaftseigentum betreffenden und
- mit Gebäudeteilen, die ausschließlich die Räume seines Sondereigentums
  schließen (z.B. Außenmauern, Fenster, Türen, Hauseingangstüren, Rolläde
  FH-Türen von der Tiefgarage in das jeweilige Reihenhaus, Fundamente, Da
  und sonstige Gebäudeteile im Sinn des § 5 Abs. 2 WEG) oder Multifunktions-
  schen vor dem jeweiligen Reihenhaus zusammenhängenden

Kosten und Lasten, insbesondere diesbezügliche Instandhaltungs- und Instandset-
zungskosten einschließlich der insoweit anfallenden Betriebskosten

Bei den beiden Eigentumswohn-
nicht dies-

.....

Von den Parteien wurden keine Unterlagen vorgelegt. Informationen über ein gegebenenfalls zu entrichtendes Hausgeld, eine gegebenenfalls vorhandene Instandhaltungsrücklage oder anstehende Sanierungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung besteht für das zu bewertende Reihenhaus das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche). Die der Einheit zugewiesene Teilfläche (siehe Anlage – Ausschnitt Sondernutzungsrechtsplan) weist einschließlich Gebäudefläche, gemäß überschlägiger Maßentnahme aus dem Aufteilungsplan, eine Größe von ca. 470 m² auf.

Des Weiteren besteht das Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Stellplatz. Der Stellplatz befindet sich unmittelbar südlich der Gartenfläche des Reihenhauses.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohnanlage

Reihenhauszeile Haus-Nrn. 2, 4, 6

Reihenhauzeilen – Blickrichtung Ost

Konzept

Das zu bewertende Reihenendhaus (Bachstelzenweg 2, Einheit Nr. 44) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss ist Teil einer Wohnanlage mit zwei Doppelhäusern und drei Reihenhauszeilen mit insgesamt 13 Reihenhäusern. Unter den Freiflächen und den Fremdflächen befindet sich eine eingeschossige Tiefgarage mit insgesamt 38 Stellplätzen.

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Putzfassaden mit Wärmedämmverbundsystemen und Satteldächern mit Holzdachstühlen errichtet. Die von Nordwesten über die Georg-Zilker-Straße erschlossene, eingeschossige Tiefgarage ist ein erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau. Die Wohnanlage wurde ca. im Jahr 2014 fertiggestellt.

Entsprechend den Regelungen in der Teilungserklärung (siehe Abschnitt 2.6) stellen die einzelnen Reihenhäuser jedoch, soweit möglich, jeweils getrennte wirtschaftliche Einheiten dar. Auf eine detaillierte Beschreibung der übrigen Teile der Wohnanlage wird daher nachfolgend verzichtet.

3.3 Wohngebäude

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der Auskünfte beim Ortstermin, der vorliegenden Unterlagen (z.B. Eingabepläne, Baubeschreibung) und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben und Annahmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

Nordseite des Gebäudes

Süd- und Ostseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist Teil eines Gebäuderiegels mit drei aneinander gebauten Reihenhäusern. Es besteht das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche). Der Zugang zu dem Reihenhaus befindet sich auf der Nordseite. Das Gebäude hat eine moderne Architektur mit einem Satteldachbereich, einem Flachdachbereich mit Dachterrasse und einer Putzfassade.

Baujahr: 2013/2014

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Keller aus Stahlbeton, Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite von ca. 8,62 m und einer Tiefe von ca. 10,73 m. Im Dachgeschoss verjüngt sich die Gebäudebreite auf ca. 4,16 m.

Raumeinteilung (Grundlage: Aufteilungsplan)

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordseite. Das Gebäude ist über innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen.

Keller

Im Keller befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Wasch- und Technikraum, zwei Kellerräume sowie ein Raum (Planbezeichnung „Eingang"), über den Zugang zu einer Schleuße zur Tiefgarage besteht. Ein Kellerraum verfügt über einen Lichtschacht mit Kellerfenster. Alle Räume sind über den zentral angeordneten Flur erschlossen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Hauseingang, ein Gäste-WC, eine Abstellkammer sowie ein großer, offener Koch-, Wohn- und Essbereich. Der Kochbereich und das Gäste-WC sind nach Norden, der Wohn- und Essbereich sind nach Süden- und Osten orientiert. Vom Wohn- und Essbereich aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der Südseite des Gebäudes.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit abgetrennter Ankleide und ein Bad. Ein Kinderzimmer ist nach Süden, ein Kinderzimmer ist nach Süden und Osten, das Schlafzimmer ist nach Osten und die Ankleide und das Bad sind nach Norden ausgerichtet. Alle Räume sind durch französische Balkone und Fenster ausreichend tagbelichtet und belüftet. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Dachgeschoss

In dem über eine normale Geschosstreppe zu erreichenden Dachgeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Bad und ein Gästezimmer. Von den Räumen besteht Zugang zu einer im östlichen Gebäudebereich befindlichen Dachterrasse. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgt über giebelseitige Fenstertüren und Dachflächenfenster.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt weist ein für größere Reihenendhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Räume sind generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Der Koch-, Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist großzügig. Die zurückversetzte Lage sowie die Ausrichtung des Gebäudes und des Gartens in Richtung Osten und Süden sind günstig.

Wohn- und Nutzfläche

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche basiert auf Flächenangaben der vorliegenden Planunterlagen und wurde stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %. Die Dachterrasse ist in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung mit 50% ihrer Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohn- und Nutzfläche	m²
Erdgeschoss:	
Diele	9,03
WC	1,79
Abstellkammer	1,46
Kochen / Wohnen / Essen	60,21
Obergeschoss:	
Flur	5,15
Bad	12,34
Schlafen	13,08

Ankleide		8,89
Kind 1		16,53
Kind 2		14,74
Dachgeschoss:		
Flur		1,69
Bad		7,33
Gast		12,33
Summe gesamt		164,57
Putzabzug 3%	-3,00%	-4,94
Dachterrasse zu 50%		19,22
Wohnfläche des Bewertungsobjekts		178,85
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.		**179,00**

Nutzfläche Keller	
Eingang	12,72
Flur	4,50
Waschküche/Technik	10,17
Keller 1	24,00
Keller 2	20,42
Summe Keller	71,81
Putzabzug 3%	-2,15
	69,66
Nutzfläche Keller rd.	**70,00**

Baubeschreibung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der Auskünfte beim Orttermin, der vorliegenden Baubeschreibung der Teilungserklärung und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente, Bodenplatte aus Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk, ggf. Stahlbeton, Dachgeschoss Holzständerbauweise, Keller Stahlbeton
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit Dachstuhl als Holzkonstruktion, Tonpfannen-eindeckung, Spenglerarbeiten in Titanzinkblech Flachdachbereich mit Dämmung und Abdichtung
Treppen:	angabegemäß Holztreppen
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach Verglasung), teilweise elektrisch betriebene Kunststoffrollläden oder Raffstores
Dachterrasse:	Stahlbetonplatte mit Plattenbelag

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbauwände
Wandflächen:	Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen EG bis DG: Putz- und Trockenbauflächen gestrichen, Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Keller: Betonflächen gestrichen EG, OG: Betonflächen gespachtelt und gestrichen DG: Trockenbauflächen gestrichen
Fußböden:	Keller: Fliesenböden EG – DG: Parkett- und Fliesenböden
Türen:	Hauseingang: Holztüre mit Glasausschnitt Zimmer: Holzwerkstofftüren beschichtet

Sanitärräume:	WC im EG: Waschbecken und Hänge-WC, Annahme: mittlerer Standard aus dem Baujahr Bad im OG: Badewanne, Dusche, Waschbecken und Hänge-WC, Annahme: mittlerer Standard aus dem Baujahr Bad im DG: Dusche, Waschbecken und Hänge-WC, Annahme: mittlerer Standard aus dem Baujahr

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme), Plattenheizkörper mit Thermostat, zentrale Warmwasserversorgung
Elektro:	Der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend ausgelegt, Verteilung mit Automatensicherungen, FI-Schutzschalter
Haustechnik:	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Hebeanlage
bes. Bauteile:	Lichtschacht, Vordach Hauseingang, Dachterrasse
bes. Einbauten:	nicht bekannt, nicht berücksichtigt

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, keine größeren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Mängel / Schäden

Nach äußerem Augenschein wurden keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt.

Ausstattung

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften und Unterlagen einen mittleren, dem Baujahr ent-

sprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bauzustand

Nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Unterhaltungszustand. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch innen in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Unterhaltungszustand befindet. Es wird angenommen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind, die die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreiten.

Energetische Eigenschaften

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude nach den zur Bauzeit gültigen Standards als sogenanntes „Passivhaus" errichtet. Die Energetische Qualität der Gebäudehülle ist somit als gut zu beurteilen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.4 Tiefgarage

Innenansicht Tiefgarage

Beschreibung

Die eingeschossige Tiefgarage befindet sich südlich der Reihenhauszeile unter den Freiflächen und den Fremdflächen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Nordwesten über die Georg-Zilker-Straße. Die Tiefgarage ist über Schleusen direkt mit den Kellern der einzelnen Wohngebäude verbunden. Die Tiefgarage ist ein erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau mit Abfahrtsrampe und elektrisch betriebenen Tor. Die zu bewertenden Stellplätze sind die beiden nicht abgetrennten Einzelstellplätze Nr. TG20 und Nr. TG21.

Baujahr: ca. 2013 / 2014

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt.

Bauzustand

Die Tiefgarage ist augenscheinlich in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand.

3.5 Außenanlagen

südlicher Gartenbereich

östlicher Gartenbereich

Beschreibung

Dem Reihenhaus ist die auf der Süd-, Ost- und Nordseite vorgelagerte Garten- und Terrassenfläche durch ein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Fläche ist in dem in der Anlage dargestellten Plan zu entnehmen.

Garten:	angelegte Rasen- und Pflanzflächen mit Büschen und Baum
Einfriedung:	Gartenfläche mit Maschendraht- und Doppelmattenstabzäunen eingefriedet, Gartenmauer im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze, Vorgartenbereich nicht eingefriedet
Terrasse:	Terrassenflächen mit Holzdielen und Natursteinplatten befestigt, Trennwand zur Nachbarterrasse
Wege:	Hauszugang und Wegeflächen mit Pflasterbelägen befestigt, Hauseingang mit überdachtem Eingangspodest
Sonstige:	Gartenhütte aus Holz Aufstellpool mit Holzverkleidung

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem guten und gepflegten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Reihenendhaus, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Das Objekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage im westlichen Stadtrandbereich von Erding. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch

den Individualverkehr als gut einzustufen. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Das Bewertungsobjekt weist ein für größere Reihenendhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Räume sind generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Der Koch-, Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist großzügig. Die zurückversetzte Lage sowie die Ausrichtung des Gebäudes und des Gartens in Richtung Osten und Süden sind günstig.

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften und Unterlagen einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Unterhaltungszustand. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch innen in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Unterhaltungszustand befindet. Es wird angenommen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind, die die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreiten.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen hat es im Jahr 2022 eine Trendwende gegeben. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise und einem an-

schließenden Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten ist jedoch weiterhin gegeben.

Vergleichbare Wohnbaugrundstücke mit zeitgemäßen Reihenhäusern werden, auch unter Berücksichtigung des sich in letzter Zeit veränderten Marktumfeldes, generell am Immobilienmarkt nachgefragt. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Flst. 1719/31	1.019,00
Flst. 1719/34	1.018,00
Flst. 1719/36	1.005,00
Flst. 1719/38	1.113,00
Gesamtfläche des Grundstücks	**4.155,00**

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m²
Reihenhaus - 74 / 1.000 ME	307,47
TG Stellplatz TG20 - 1 / 1.000 ME	4,16
TG Stellplatz TG21 - 1 / 1.000 ME	4,16
Miteigentumsanteil des Grundstücks	**315,78**

Sondernutzungsfläche gemäß Teilungserklärung	m²
Sondernutzungsfläche einschl. Wohngebäude überschlägig	472,07
Sondernutzungsfläche gesamt rd.	**470,00**

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
Keller	92,49	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	92,49	92,49
Erdgeschoss	92,49	
Obergeschoss	92,49	
Dachgeschoss (ausgebaut)	44,64	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	229,62	229,62
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt		322,11
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt rd.		**322,00**

Wohnfläche	m²
Wohnfläche	178,85
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	**179,00**
Nutzfläche Keller	69,66
Nutzfläche Keller rd.	**70,00**

KFZ-Stellplätze	Stk.
TG-Stellplätze	2,00
oberirdischer Stellplatz (Sondernutzungsrecht)	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	**3,00**

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Wertrelevante Grundstücksfläche

Der Ermittlung des Bodenwerts wird nicht die sich aus dem Miteigentumsanteil ergebende Grundstücksfläche, sondern die dem Eigentümer tatsächlich zur eigenen und ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich hierbei um die Gartenfläche einschließlich der Fläche des Reihenendhauses.

Sondernutzungsfläche gemäß Teilungserklärung	m²
Sondernutzungsfläche einschl. Wohngebäude überschlägig	472,07
Sondernutzungsfläche gesamt rd.	**470,00**

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Gesamtgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche Gesamtgrundstück (siehe Anlage)	3.158,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	4.155,00
Geschossflächenzahl Gesamtgrundstück (wGFZ)	**0,76**

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Der Bodenwertermittlung ist das auf die wertrelevante Grundstücksfläche bezogene Maß der baulichen Nutzung zugrunde zu legen. Dieses ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche Reihenendhaus	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	92,49	1,00	92,49
Obergeschoss	92,49	1,00	92,49
Dachgeschoss zu 2/3	44,64	0,67	29,91
			214,89
Geschossfläche Reihenendhaus rd.			**215,00**

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche Reihenhaus	215,00
wertrelevante Grundstücksfläche (Sondernutzungsfläche)	470,00
wertrelevante Geschossflächenzahl Teilfläche (wGFZ)	**0,46**

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

5.3 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m²
Zone 6105 - Erding West WG - Wohnbauflächen, ebf		
01.01.2024	WGFZ = 1,00	1.750,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung, bei der seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen sind, ist der zum 01.01.2024 festgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag mit einem Abschlag anzupassen. In der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird angegeben, dass das Bodenwertniveau für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel rd. 8% unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegt. Im vorliegenden Fall ist, in Anlehnung an die genannten Marktdaten, ein Abschlag in Höhe von 8% angemessen.

Basiswert		€/m²
Bodenrichtwert		1.750,00
Preisentwicklung ca.	-8,00%	-140,00
		1.610,00
Basiswert	**wGFZ = 1,00**	**1.610,00**

5.4 Bodenwert bebautes Grundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der rückwärtigen Lage etwas besser als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 5% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der WGFZ werden die vom Gutachterausschuss

für dieses Gebiet empfohlenen und in der Bodenrichtwertliste veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m²
Basiswert	wGFZ = 1,00	1,000	1.610,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,46	0,663	
Anpassung GFZ (%)		-33,70%	-542,57
Anpassung Lage (%)		5,00%	80,50
Abschlag Ausrichtung, Zuschnitt (%)		0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert			1.147,93
Marktkonformer Bodenwert rd.			**1.148,00**

Bodenwertermittlung	m²	€/m²	€
Sondernutzungsfläche	470,00	1.148,00	539.560,00
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			**540.000,00**

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Erding nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,163
Baupreisindex (Stand: I/2025, Basis 2010)	1,870
Korrekturfaktor gesamt	**2,174**

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.11 – Doppel- und Reihenendhäuser - Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
in €/m² BGF	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			x	x	
Dächer				x	
Außentüren / Fenster				x	
Innenwände / -türen			x	x	
Decken / Treppen				x	
Fußböden				x	
Sanitäreinrichtungen				x	
Heizung			x	x	
Sonstige techn. Ausstattung			x	x	

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	198,95	0,81
Dächer	15%	141,75	0,60
Außentüren / Fenster	11%	103,95	0,44
Innenwände / -türen	11%	95,15	0,39
Decken / Treppen	11%	103,95	0,44
Fußböden	5%	47,25	0,20
Sanitäreinrichtungen	9%	85,05	0,36
Heizung	9%	77,85	0,32
Sonstige techn. Ausstattung	6%	51,90	0,21
Summe	100%	905,80	3,76
Standardstufe rd.			**3,76**
Kostenkennwert rd.		**906,00**	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;
Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfah-

rungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Ein Reparaturstau ist zum Stichtag nicht gegeben.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird, entsprechend der breiten Anwendungspraxis, durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein im Bereich des Mittelwerts liegender Ansatz in Höhe von 6 % angemessen.

Stellplätze

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden keine Marktdaten für Tiefgaragenstellplätze veröffentlicht. Im Marktbericht des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München werden folgende Vergleichswerte für Tiefgaragenstellplätze genannt:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023			
Tiefgaragenstellplatz (€/m²)	Mittel	Spanne (von bis)	
Bj. 2000 - 2020	27.000	12.000	40.000

Das Preisniveau in Erding liegt unter dem Durchschnittswert für München. Unter Berücksichtigung der Lage und der Preisentwicklung ist für die Tiefgaragenstellplätze ein Wertansatz in Höhe von je 18.000 € und für den oberirdischen Stellplatz ein Wertansatz von 9.000 € angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2025	
Baujahr (BJ)	2014	
Mehrung	0	Jahre
Fiktives Baujahr	2014	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	69	Jahre
Baualter (BA)	11	Jahre
Alterswertminderung linear	13,75	%
Wohngebäude		
Bruttogrundfläche (BGF)	322,11	m²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	906,00	€/m²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m²	
Wohngebäude	322,11	906,00	291.835,83
besondere Bauteile (Lichtschächte, Dachter., etc.)		2,50%	7.295,90
			299.131,72
Korrekturfaktoren		2,174	650.312,37
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			650.312,37
abzgl. Alterswertminderung (%)		-13,75%	-89.417,95
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			560.894,42
Zeitwert Gebäude rd.			**561.000,00**

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude		561.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)	6,00%	33.660,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		594.660,00
Bodenwert		539.560,00
		1.134.220,00
Vorläufiger Sachwert rd.		**1.134.000,00**

Die Tiefgaragenstellplätze und der oberirdische Stellplatz werden bei der Ableitung des Verkehrswerts in Abschnitt 8 berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Objekt zum Stichtag nicht vermietet und wird von einer Eigentümerin bewohnt.

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand** ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen bei einer Neuvermietung gemäß Marktrecherche und entsprechend eigener Vergleichsmieten, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

13,00 €/m² - 15,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhäuser mit 125 m² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
Erding	1.830,00	2.000,00	2.250,00
bez. auf Wohnfläche	14,64	16,00	18,00

Die angegebenen Werte bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche und der vorhandenen Vergleichsmieten dargestellten Mietspannen. Unter Berücksich-

tigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag			€
	m²	€/m²	
Wohngebäude (einschl. Garten)	179,00	14,00	2.506,00
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
Tiefgaragenstellplätze	2,00	60,00	120,00
oberirdischer Stellplatz	1,00	30,00	30,00
Rohertrag pro Monat			2.656,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			**31.872,00**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	425,22	425,22
Tiefgaragenstellplätze	2,00	46,45	92,90
Instandhaltungskosten	m²	€/m²	
Wohngebäude	179,00	13,94	2.495,26
	Stk.	€/Stk.	
Tiefgaragenstellplätze	2,00	104,82	209,64
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	31.872,00	2,00%	637,44
Bewirtschaftungskosten insgesamt			**3.860,46**
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			**12,11%**

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht zum Stichtag keine eigenen Liegenschaftszinssätze.

Der Gutachterausschuss München veröffentlicht im Marktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser (Wiederverkauf):

Mittelwert 1,7 %, Spanne 0,9 % – 2,8 %

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an (Stand 01.2024):

nicht freist. EFH, DHH, RH	1,5 % – 4,5 %

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung ist ein etwas über dem Münchner Mittelwert und im unteren Bereich der bundesweiten Spannen liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,0 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	2014
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2014
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	69 Jahre

Baualter (BA)	11 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Rentenbarwertfaktor	37,25 RBF
Bodenwert	539.560,00 €

Ermittlung des Ertragwerts			
Jahresrohertrag			31.872,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-3.860,46
Reinertrag (RE)			28.011,54
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	539.560,00	2,00%	-10.791,20
Gebäudeertragsanteil (GEA)			17.220,34
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	17.220,34	37,25	641.433,41
zzgl. Bodenwert			539.560,00
Vorläufiger Ertragswert			**1.180.993,00**

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			1.180.993,00
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			1.180.993,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturstau	m²	€/m²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	179,00	0,00	0,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			1.180.993,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			**1.181.000,00**

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2023 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023		
Wohnlage	durchschnittlich	0,99
Baujahr	2000 - 2020	1,03
Wohnfläche	> 150 m²	0,96

vorl. Sachwert	1,0 Mio. € - 1,5 Mio €	1,00
Gebäudeart	REH	1,02
Grundstücksgröße	400 m² bis 500 m²	0,91
Restnutzungsdauer	> 45 Jahre	1,03
Bodenwertanteil	bis 60%	1,03
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,00
Mittelwert Standardabweichung		0,17
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,82
	bis	1,17

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Erding übertragen werden. Die Daten zeigen jedoch, dass u.a. eine längere Restnutzungsdauer und ein geringer Bodenwertanteil zu höheren Marktanpassungsfaktoren führen. Große Grundstücksgrößen, große Wohnflächen und ein hoher vorläufiger Sachwert führen hingegen zu niedrigeren Marktanpassungsfaktoren. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie der Lage, der modernen Gestaltung des Wohngebäudes, des hohen vorläufigen Sachwerts sowie der Marktlage, zum Stichtag ein im Bereich des Mittelwerts der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,0 (Ab-/Zuschlag 0 %) als marktgerecht.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		1.134.220,00
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		
Marktanpassung	0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.134.220,00

marktangepasster vorläufiger Sachwert			1.134.220,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturstau	m²	€/m²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	179,00	0,00	0,00
	St.	€/St.	
Tiefgaragenstellplätze	2,00	18.000,00	36.000,00
oberirdischer Stellplatz	1,00	9.000,00	9.000,00
Sachwert			1.179.220,00
Verkehrswert rd.			**1.180.000,00**
Rückrechnung			
Wert pro m² Grundstücksteilfläche	1.180.000	470,00	2.510,64
Wert pro m² Wohnfläche	1.180.000	179,00	6.592,18

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	**100,00**	**1.180.000,00**
Ertragswert	100,08	1.181.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von < 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 74/1.000 Miteigentumsanteils an dem vereinigten Grundstück, **Flste. 1719/31, 1719/34, 1719/36 und 1719/38**, Gemarkung Altenerding, Amtsgericht Erding, verbunden mit dem Sondereigentum an Reihenhaus Nr. 44, Bachstelzenweg 2, 85435 Erding, des 1 /1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG20 sowie des 1 /1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG21 **zum**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2025 – im miet- und lasten-freien Zustand- .auf gerundet

1.180.000,- €

(i.W. eine Million einhundertachtzigtausend Euro)

Kennzahlen			€
Basis: Verkehrswert		100,0%	1.180.000,00
Ertragswert		100,1%	1.181.000,00
Rohertrag/Jahr		2,7%	31.872,00
Bodenwertanteil		45,8%	540.000,00
Vielfaches des Rohertrags			37,02
Verkehrswert / m² Wohnfläche	./.	179,00	6.592,18

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreis-sammlung folgende Verkäufe von Reihenhäusern (Verkäufe Nrn. 1, 3, 4) und Doppelhaushälften (Verkäufe Nrn. 2, 5) mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Jan. 25	128	221	-	690.000	1,10	1,00	759.000,00
2	Dez. 23	151	321	o	955.000	1,00	0,99	945.450,00
3	Okt. 23	155	294	-	860.000	1,05	0,98	884.940,00
4	Okt. 23	122	223	-	660.000	1,10	0,98	711.480,00
5	Mai. 23	179	325	o	1.225.000	1,00	0,95	1.163.750,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:
- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	**892.924,00**
Standardabweichung	178.204,24
Standardabweichung / Mittelwert	19,96%
Mittelwert Wohnfläche m²	147,00
Preis / m² Wohnfläche	**6.074,31**

Die Vergleichsobjekte befinden sich grundsätzlich in vergleichbaren Lagen im Stadtbereich von Erding. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1, 3 und 4 befindet sich in etwas schlechteren Wohnlagen, teilweise in der Nähe stärker befahrener Straßen. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts sind Zuschläge in Höhe von 5% bzw. 10% angemessen.

Die Gebäude weisen ähnliche Baujahre auf (2000 - 2010). Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt. Die fallende Preisentwicklung, speziell im Zeitraum 2023 bis 2024 wird durch Abschläge ausgeglichen.

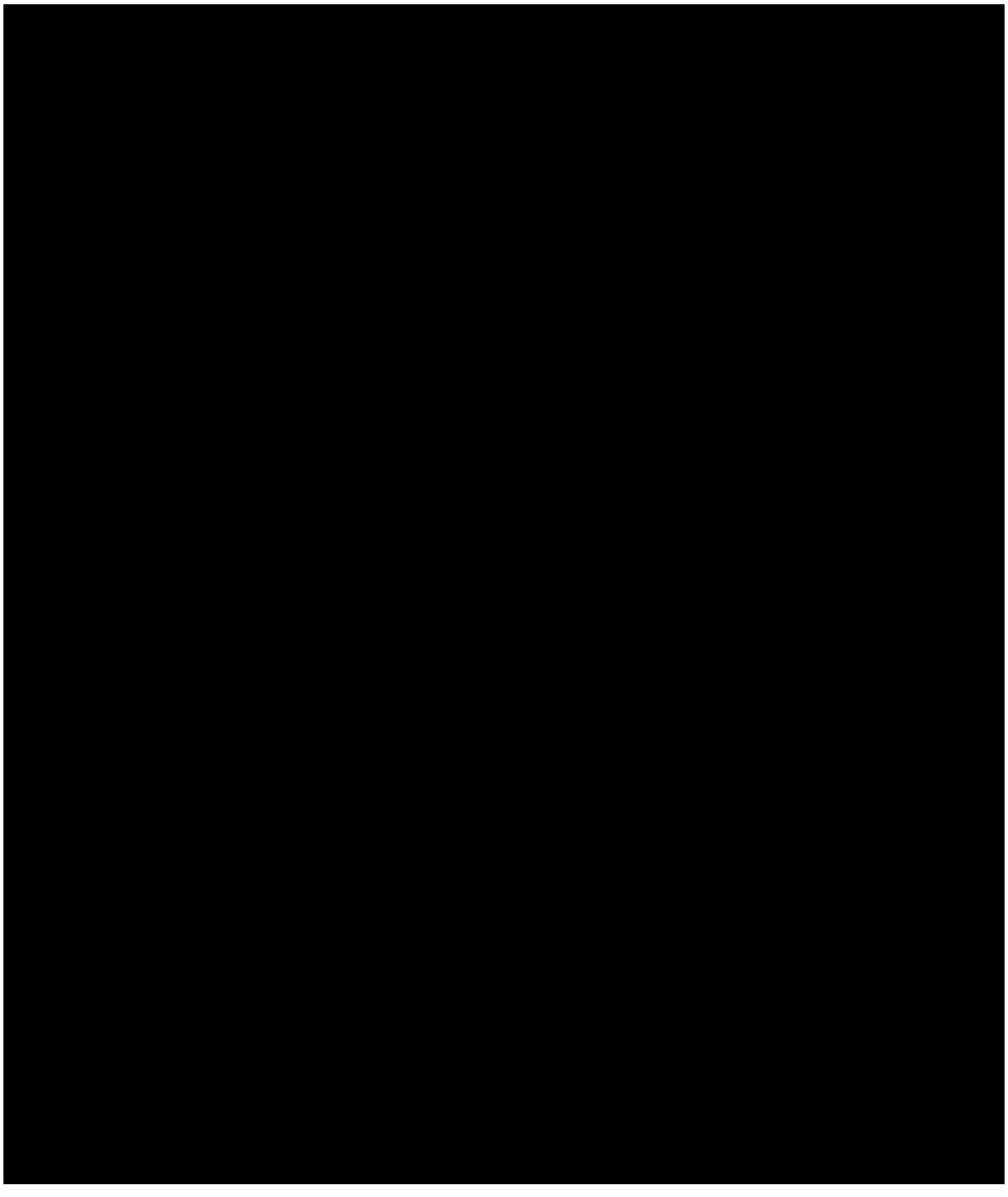
Bezogen auf die mittlere Wohnfläche ergeben die angepassten Vergleichsverkäufe einen Wert von rd. 6.074,- €/m² (Spanne rd. 5.709,- €/m² bis 6.501,- €/m²). Der festgesetzte Verkehrswert führt zu einem Wert von rd. 6.592,- €/m², der etwas über der Spanne der angepassten Vergleichswerte liegt. Unter Berücksichtigung u.a. eines Zuschlags für die große Sondernutzungsfläche und das geringe Baujahr wird der Verkehrswert somit durch die Vergleichswerte bestätigt.

9 Zusammenstellung der Verkehrswerte

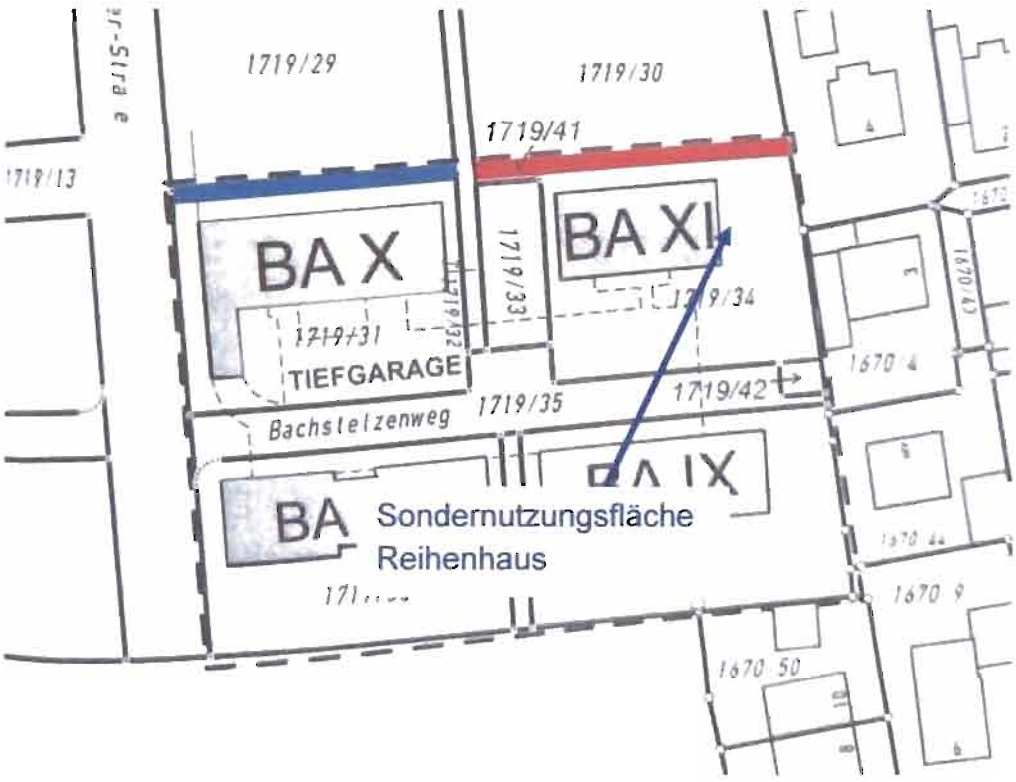
Zusammenstellung Verkehrswerte	€
Reihenendhaus Nr. 44	1.144.000,00
Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 20	18.000,00
Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21	18.000,00
Verkehrswert gesamt	**1.180.000,00**

10 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastung lfd. Nr. 4 – Gehrecht – ist im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).



[redacted]



Planauszug Grundlagenurkunde

Das Gehrecht schränkt die Nutzung der durch ein Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenfläche deutlich ein. Eine Einzäunung bzw. eine ausschließliche Nutzung der Fläche durch den Eigentümer ist nicht möglich. Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen und der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer den Grundstücksstreifen jedoch auch selbst

nutzen kann, ist im vorliegenden Fall ein Wertabschlag in Höhe von 50% des Wertes der betroffenen Fläche angemessen (siehe auch Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Seite 2848*).

Wertnachteil Belastung	m	m	m²	€
belastete Fläche ca.	10,20	2,00	20,40	
Wertnachteil	0,50	1.148,00	20,40	11.709,60
Wertnachteil Gehrecht rd.				**12.000,00**

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 4 eingetragene Gehrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2025** geschätzt mit gerundet

12.000,- €.

(i.W. zwölftausend Euro)

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

Hohenbrunn, den 01.07.2025

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen

Berechnungen:

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Keller	10,73	8,62	1,00	92,49
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**92,49**
Erdgeschoss	10,73	8,62	1,00	92,49
Obergeschoss				92,49
Dachgeschoss (ausgebaut)	10,73	4,16	1,00	44,64
				229,62
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**322,11**

Sondernutzungsfläche	Länge	Breite	Faktor	m²
überschlägige Berechnung gemäß Maßentnahme Lageplan				
Garten einschl. Gebäude	28,40	20,10	1,00	570,84
	8,50	2,50	-1,00	-21,25
	15,20	5,10	-1,00	-77,52
				472,07
Sondernutzungsfläche rd.				**470,00**

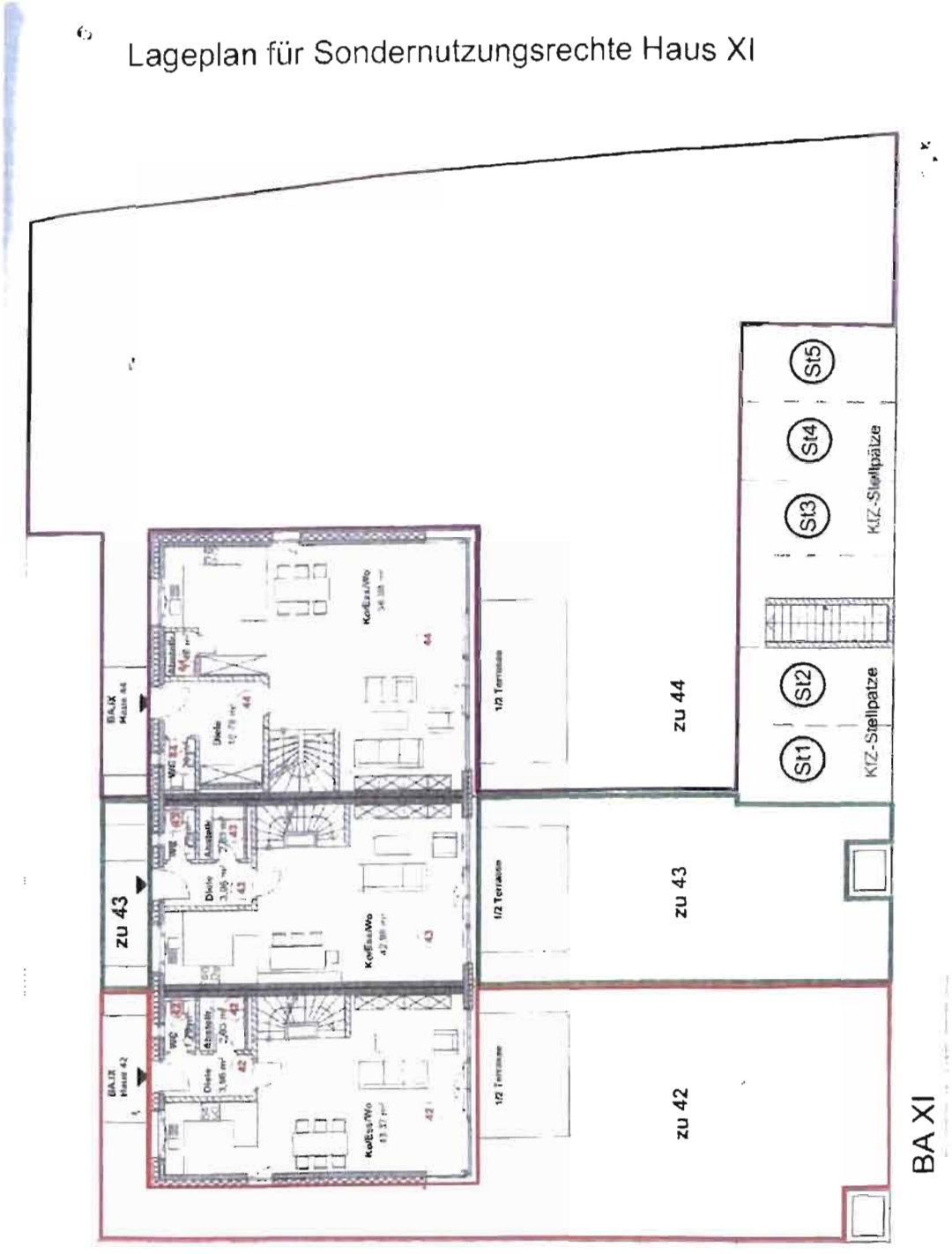
Geschossfläche Reihenendhaus	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	92,49	1,00	92,49
Obergeschoss	92,49	1,00	92,49
Dachgeschoss zu 2/3	44,64	0,67	29,91
			214,89
Geschossfläche Reihenendhaus rd.			**215,00**

Geschossfläche gesamt	Länge	Breite	m²	m²
Gebäuderiegel Bachstelzenweg 1 bis 7 ungerade				
Erdgeschoss	30,00	10,50	315,00	
Geschossfläche		2,67	315,00	841,05
Gebäuderiegel Bachstelzenweg 9 bis 15 ungerade				
Erdgeschoss	29,00	10,50	304,50	
Geschossfläche		2,67	304,50	813,02
Erdgeschoss	8,00	5,00	40,00	
Geschossfläche		1,00	40,00	40,00
Gebäuderiegel Bachstelzenweg 2 bis 6 gerade				
Erdgeschoss	21,30	10,70	227,91	
Geschossfläche		2,67	227,91	608,52
Gebäuderiegel Bachstelzenweg 8 bis 18 gerade				
Erdgeschoss	30,50	10,50	320,25	
Geschossfläche		2,67	320,25	855,07
Summe Geschossfläche				3.157,65
Geschossfläche gesamt rd.				**3.158,00**

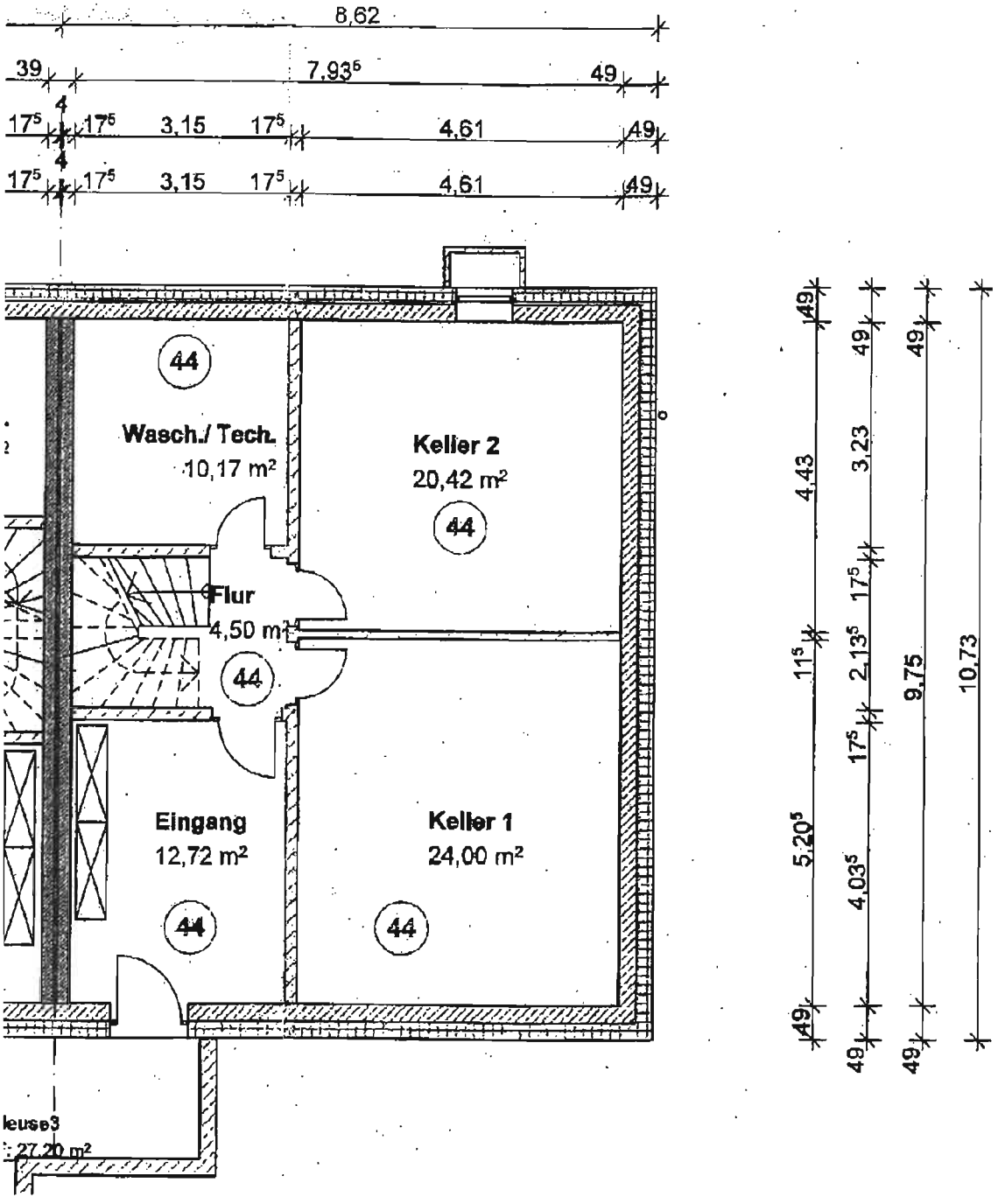
Lageplan (unmaßstäblich)

Ausschnitt Sondernutzungsrechtsplan Teilungserklärung

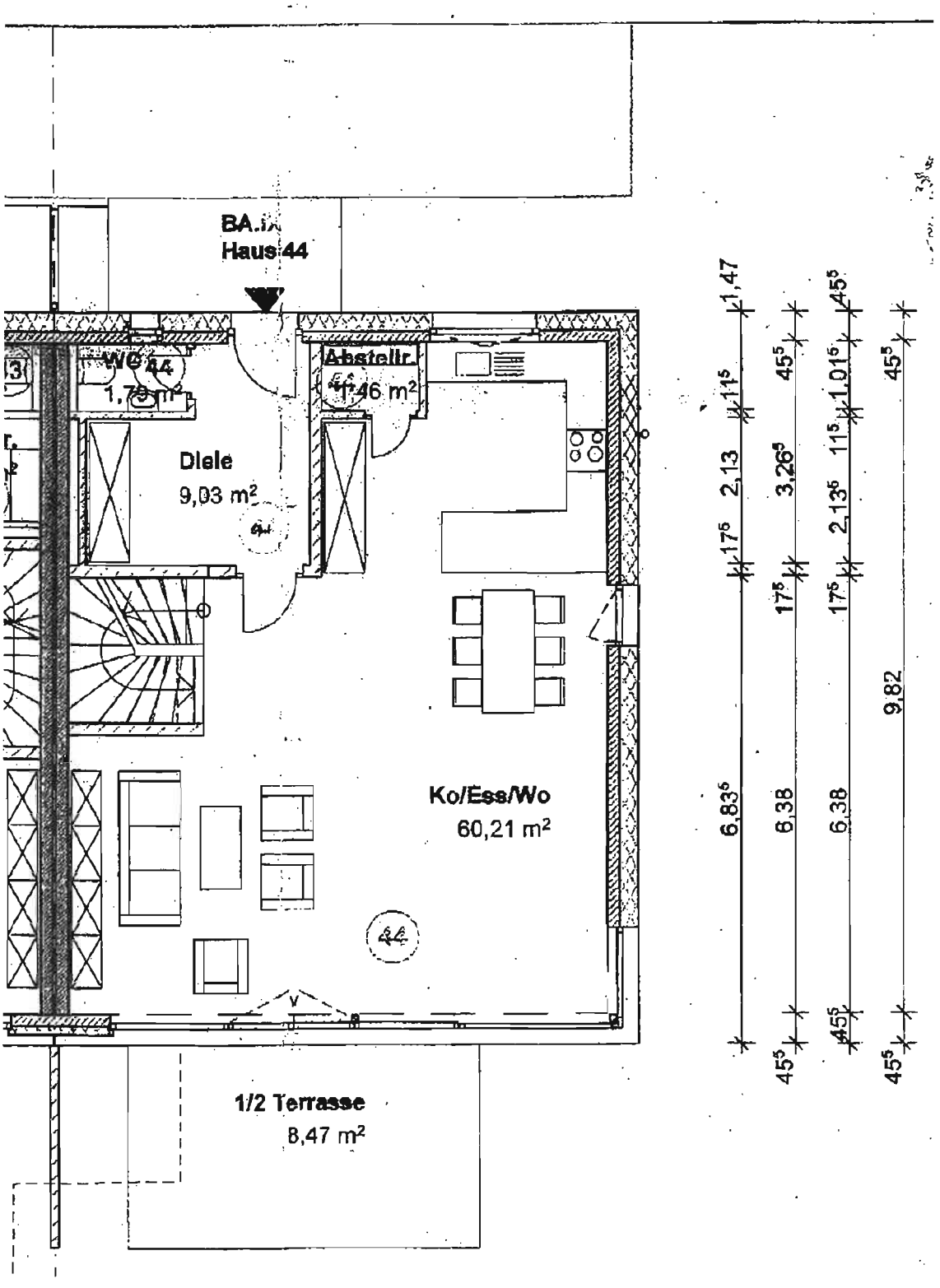
(unmaßstäblich)



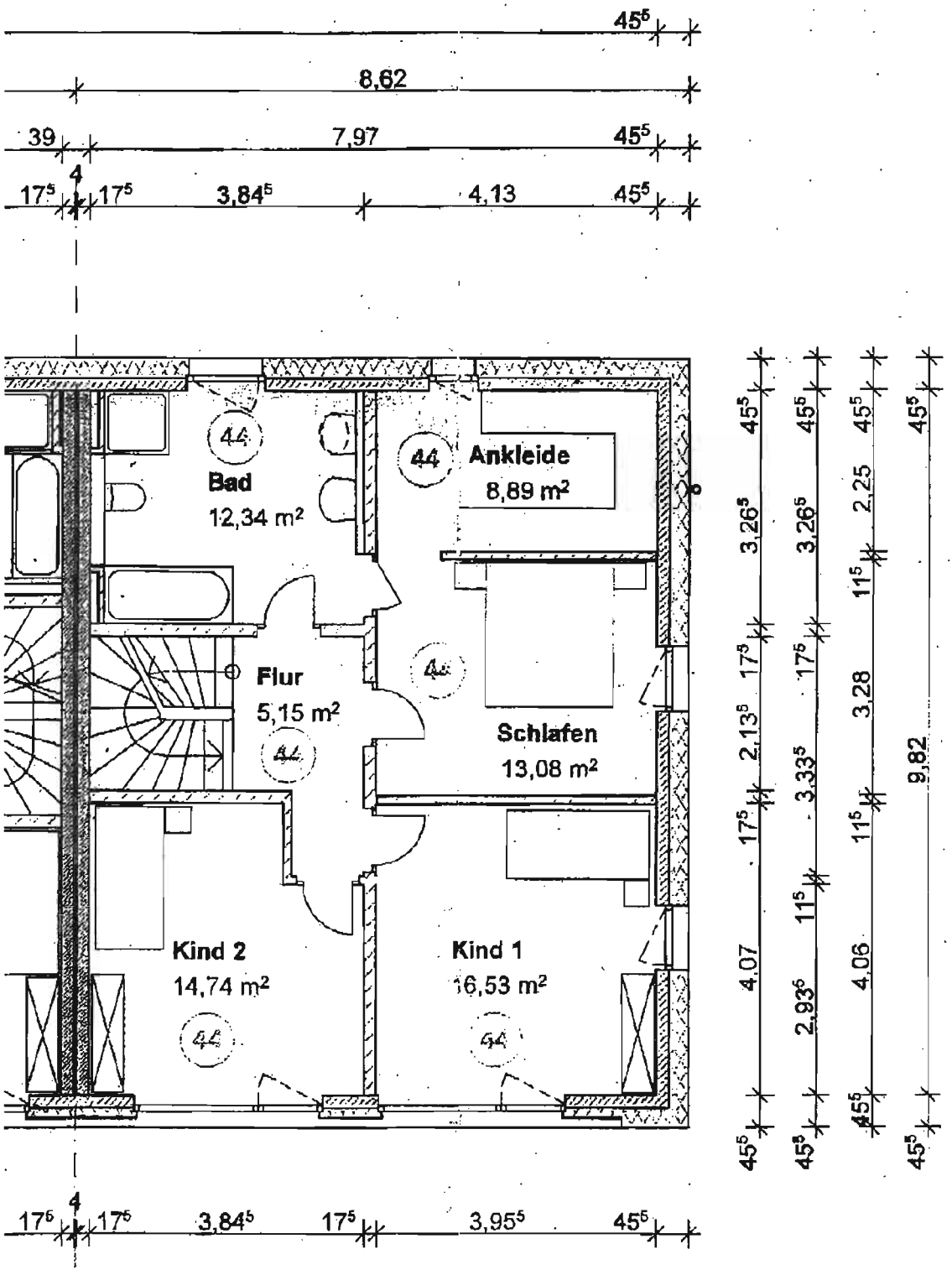
Grundrisse, Schnitte (unmaßstäblich)



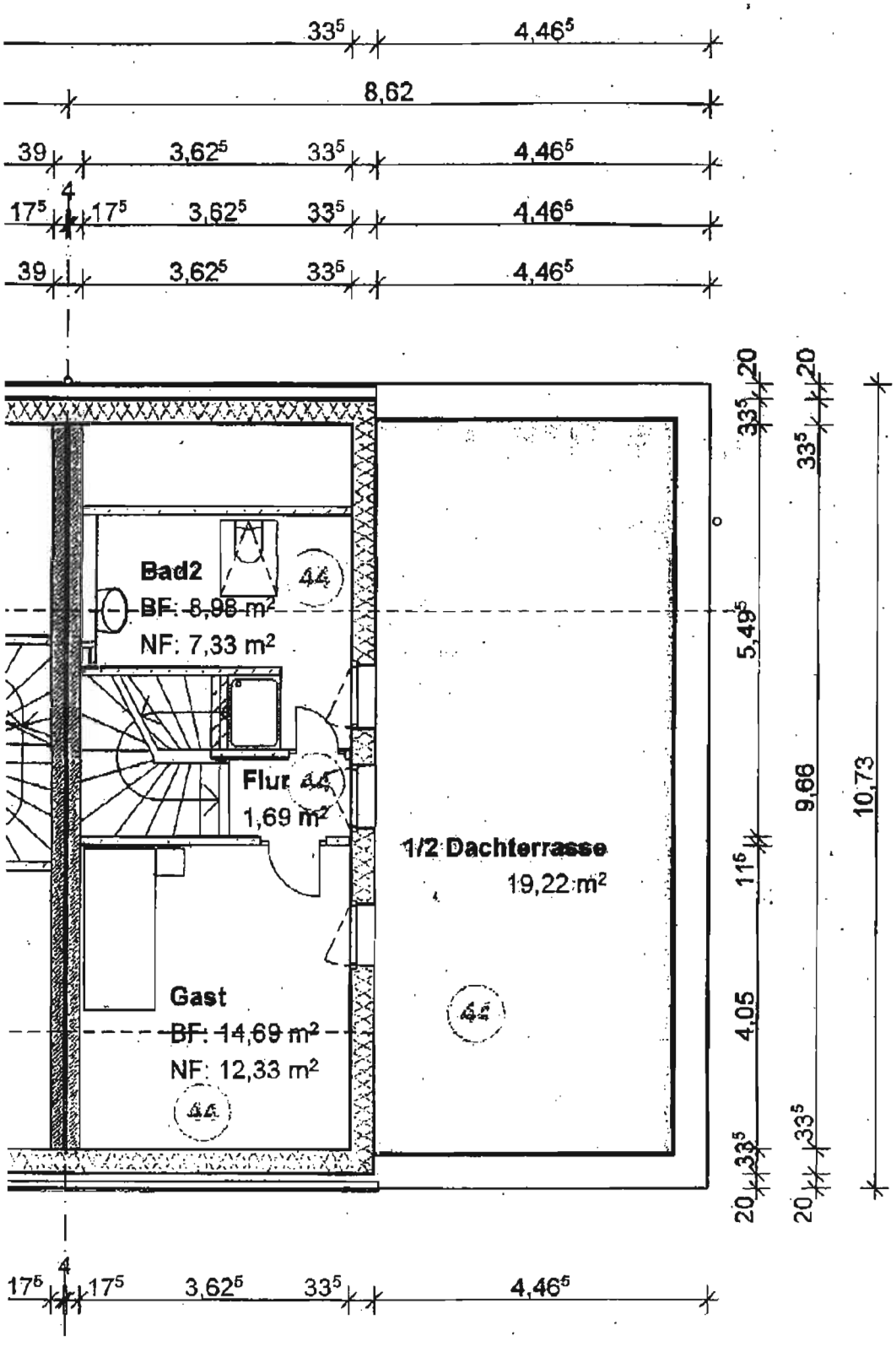
Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan)



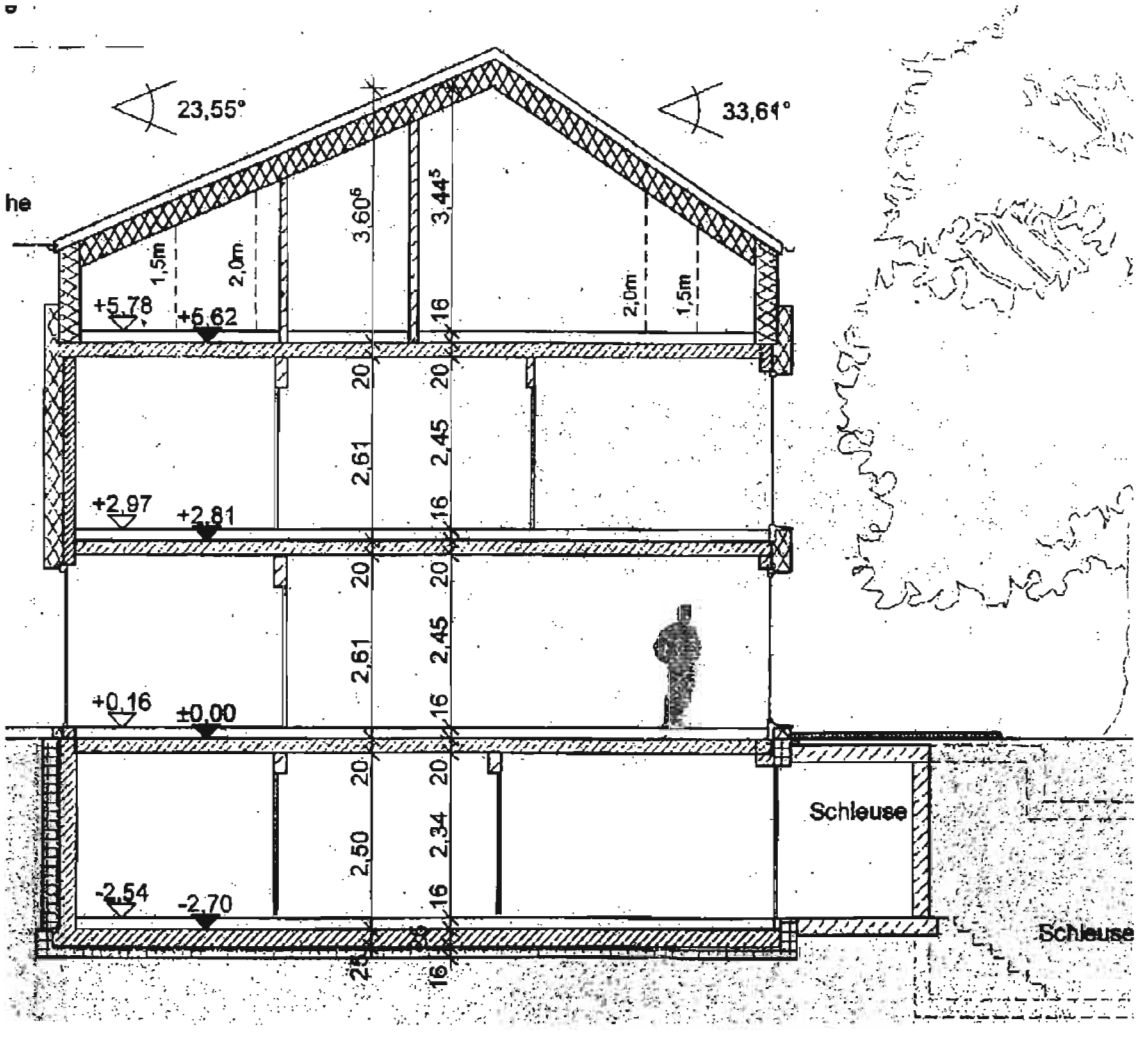
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)



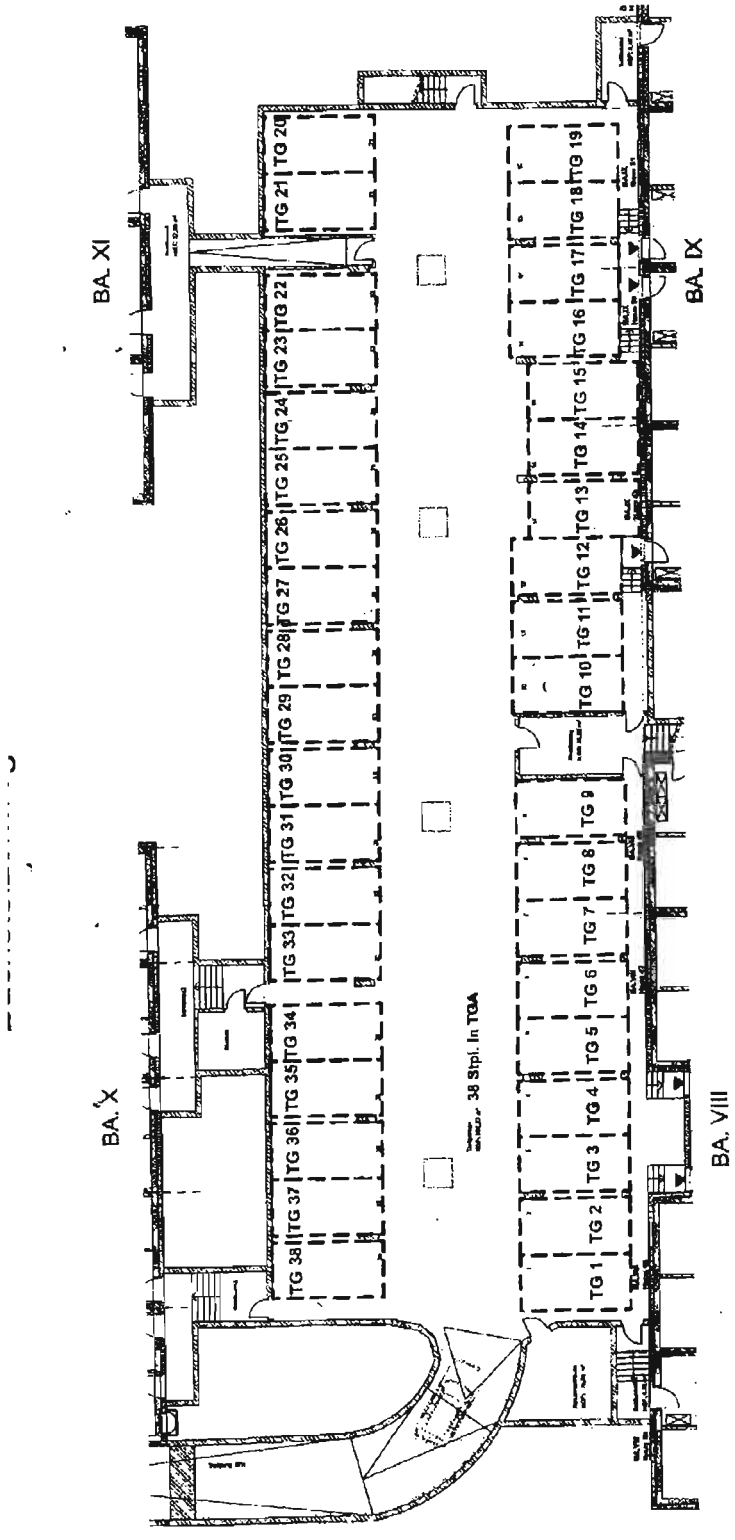
Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)



Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)



Schnitt Wohngebäude (Ausschnitt Aufteilungsplan)



Grundriss Tiefgarage (Ausschnitt Aufteilungsplan)