

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB für das

Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage

Riedlstraße 7, 82216 Maisach

Gemarkung: Maisach

Flurstück: 8/7



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1510 K 344/23

Wertermittlungstichtag: 17. Oktober 2024

Qualitätstichtag: Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Verkehrswert: € 530.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachtennummer: GA240206

Ausgefertigt am: 28.06.2025

Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	8
4.2.1	Makrolage	8
4.2.2	Mikrolage	9
4.3	Erschließungszustand	10
4.4	Grundstücksgestalt	10
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	11
4.4.2	Altlasten	11
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	11
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	11
4.5.1	Nutzer / Mietverhältnis	12
4.5.2	Gebäudeversicherung	12
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	12
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	12
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	13
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	13
4.6.4	Sanierungsgebiet	14
4.6.5	Bebauungsmöglichkeit bei Neubebauung	14
4.7	Baugenehmigung	15
4.8	Denkmalschutz	15
5	Baubeschreibung	16
5.1	Bautechnische Beschreibung Wohnhaus	16
5.1.1	Innenausstattung	17
5.1.2	Besondere Bauteile und Einrichtungen	17
5.1.3	Energieeffizienz Wohngebäude	18
5.2	Bautechnische Beschreibung – Doppelgarage	18
5.3	Zubehör	18
5.4	Außenanlagen	18
6	Instandhaltungsschau	19
7	Beurteilung	20
7.1	Grundstücksnutzungsmöglichkeiten	20
7.2	Belichtung / Besonnung	20
7.3	Immissionsbelastung	20
7.4	Marktsituation	21
7.5	Risiken	22
8	Bauzahlen	23
8.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	23
8.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	24
9	Verkehrswertermittlung	25
9.1	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	25
10	Bodenwert	26
10.1	Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)	26
10.1.1	Ermittlung des Basisbauandwertes (Vergleichspreise)	27
10.1.2	Bodenwertberechnung (Vergleichspreise)	28
10.2	Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV)	28
10.2.1	Bodenrichtwertermittlung	28

10.2.2	Bodenwertberechnung (Bodenrichtwert).....	30
10.3	Liquidationswertverfahren.....	31
10.3.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	31
10.3.2	Berechnung des Liquidationswertes.....	32
11	Verkehrswert.....	33
11.1	Ergebnis.....	33
11.2	Versicherung.....	34
12	Anlagen zum Gutachten.....	35
12.1	Bilddokumentation	35
12.2	Flurkarte.....	40
12.3	Ausschnitt aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1252	41
12.4	Auszug aus der Stadtkarte	51
12.5	Auszug aus der Umgebungskarte	52
12.6	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	53

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Im Rahmen der Ortstermine am **8. Oktober 2024** und **17. Oktober 2024** war es dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht möglich, alle zu den Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten einer vollständigen Inaugenscheinnahme zu unterziehen. Der Eigentümer hat eine Innenbesichtigung der aufstehenden Gebäude nicht ermöglicht. Es konnte das Haus und die Garagenanlage lediglich von der Straße und vom Garten aus besichtigt werden. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag nach dem äußeren Anschein in einem stark veralteten Zustand. Bei der weiteren Wertermittlung wird daher von einem Abbruch der aufstehenden Gebäude ausgegangen, da danach ein größerer Baukörper erstellt werden kann. Dieses höhere Baurecht führt zu einem Bodenmehrwert, der nach dem äußeren Anschein nicht durch die vorhandenen baulichen Anlagen kompensiert werden kann. Eine Sanierung oder Erweiterung der Bestandsgebäude ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll und würde auch nicht dem Marktgeschehen entsprechen. Da dies bereits bei der Ortsbesichtigung offensichtlich war, wurde bei der Erstellung des Gutachtens auf eine umfangreiche Bau- und Gebäudebeschreibung sowie eine Sachwertermittlung verzichtet.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert vom dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Immobilie zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 08.03.2024 Aktenzeichen: 1510 K 344/23
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungstichtag	17. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	17. Oktober 2024
Gegenstand der Bewertung	Bewertungsgegenstand ist das Grundstück der Gemarkung Maisach, Flurstück Nr. 8/7, mit einer Fläche gemäß Grundbuchblattabschrift von 560 m². Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garagen bebaut. Die äußerliche Erscheinung des Wohngebäudes lässt auf ein Zweifamilienhaus schließen, dessen Errichtung vermutlich in zwei Bauphasen erfolgte, und zwar in den 1950er und den 1970er Jahren. Aufgrund der Tatsache, dass sowohl bei der Gemeinde Maisach als auch beim zuständigen Landratsamt keine Bauakte vorliegt, können keine gesicherten Angaben gemacht werden. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage mit Abstellraum und ein Holzschuppen. Das Wohngebäude ist nach dem äußeren Anschein unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein Dachgeschoss. Das Grundstück ist von der Straße aus nach Süden orientiert. Bei der weiteren Bewertung wird vom Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke ausgegangen.¹ Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans² und im Umgriff eines Bodendenkmals.³
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 17. Oktober 2024 statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für den Sachverständigen: der Unterzeichner

¹ Vgl. Punkt 1, Abs. 3 – Vorbemerkung

² Vgl. Punkt 4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

³ Vgl. Punkt 4.8 Denkmalschutz

Zwangsverwaltung

Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenbilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift, Abdruck vom 12.03.2024

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte und Unterlagen

Gutachterausschuss:

- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024 durch den örtlichen Gutachterausschuss
- Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (unbebaute Grundstücke) - Gutachterausschuss des Landkreises Fürstentumbruck

Bauamt:

- Es sind keine Bauvorlagen und Eingabepläne zum Wohnhaus Riedlstraße 7 vorhanden.

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten (BayernAtlas)
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Energienetze Bayern Online-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (Gemeinde Maisach)
- Altlastenauskunft

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht

Fürstenfeldbruck

Grundbuch von

Maisach

Gemarkung

Maisach

Blatt

4466

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	8/7	Riedlstr. 7, Gebäude- und Freifläche	560 m²

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1:
gelöscht

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 344/23); eingetragen am 30.01.2024.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

12.03.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

Die Gemeinde Maisach befindet sich im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, circa 1,6 Kilometer nördlich vom Stadtrand Fürstenfeldbrucks und 30 Kilometer nordwestlich des Münchener Zentrums entfernt, gut erreichbar an der Bundesstraße 2 und 471 zwischen A 8 und A 96 gelegen und damit im direkten Einzugsgebiet Münchens. Auf einer Fläche von rund 54 km² auf 515 Meter über NN leben rund 13.920 Menschen. Die Gemeinde Maisach setzt sich aus 25 Ortsteilen zusammen.

Der Landkreis Fürstenfeldbruck selbst grenzt im Osten und Südosten an die Landeshauptstadt und den Landkreis München, im Süden und Südwesten an die Landkreise Starnberg und Landsberg am Lech. Weitere Nachbarn sind die Landkreise Dachau im Norden und Nordosten sowie Aichach-Friedberg im Nordwesten. Der Osten des Kreisgebietes – wozu auch die Gemeinde Gröbenzell gehört – gehört zum Ballungsraum von München und weist eine städtische Struktur mit modernen Siedlungszentren auf. Die Gemeinden im westlichen Landkreis sind weitestgehend ländlich geprägt. Mit einer Gesamtfläche von knapp 43.500 Hektar und rund 217.000 Einwohnern liegt der Landkreis Fürstenfeldbruck im Vergleich mit den 71 bayerischen Landkreisen mit der Einwohnerzahl an 4. und mit seiner Fläche an 69. Stelle. Er ist damit der am zweit dichtesten besiedelte Landkreis Bayerns. Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Fürstenfeldbruck ist geprägt von mittelständischen Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe.

Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen sind die Autobahn A 8 München-Stuttgart und A 99 mit der "Eschenrieder Spange" im Nordosten und Osten sowie die A 96 München-Lindau im Süden. Hinzukommen die Bundesstraßen B 2 und B 471, die durch das Kreisgebiet führen. Auf Landkreisgebiet verkehren drei S-Bahnlinien: die S8 (Herrsching-München Flughafen), die S3 (Mammendorf-Maisach) und die S4 (Ebersberg-Grafrath), sowie rund 30 Buslinien.

Im Übrigen verweist der Sachverständige auf die diesem Gutachten als Anlage beigefügten Auszüge aus der Umgebungskarte und dem Stadtplan.

Statistische Infos über Maisach:

Kommunale Kosten:⁴

· Grundsteuer A	360 %
· Grundsteuer B	425 %
· Gewerbesteuer	365 %

Beschäftigte am Arbeitsort (2023):⁵ 5.270

Ausgewählte Wirtschaftsbereiche nach Beschäftigten:

· Produzierendes Gewerbe	2.135
· Handel, Gastgewerbe und Verkehr	2.081
· Unternehmensdienstleister	386
· Öffentliche und private Dienstleister	637

Beschäftigte am Wohnort (2023): 6.440

⁴ Quelle: <https://www.maisach.de/leben-in-maisach/wissenswertes-zur-gemeinde/zahlen-fakten>

⁵ Statistik kommunal 2024 / Gemeinde Maisach

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Maisach, etwa 100 Meter südwestlich vom Gemeindezentrum Maisach mit Sitz des Rathauses entfernt. Im Norden wird die Gemeinde von Sulzemoos sowie im Westen von Egenhofen und Mammendorf umschlossen. Im Osten grenzen Olching und Bergkirchen an Maisach. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze.

Verkehrslage:

Die Gemeinde Maisach liegt zwischen den Autobahnen A 96 (Anschlussstelle Oberpfaffenhofen, ca. 19 km entfernt) und A 8 (Anschlussstelle Sulzemoos, ca. 9 km entfernt). Durch den Hauptort verläuft die Staatsstraße 2054 mit Anbindung zur B 471 sowie zur den Nachbargemeinden Olching und Fürstenfeldbruck. Der Franz-Josef Strauß Flughafen ist über die Autobahn in circa 35 bis 40 Minuten – bei normaler Verkehrslage – erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der nächstgelegene S-Bahnbahnhof befindet sich circa 550 Meter südlich des Bewertungsobjekts an der S-Bahn- und Bus-Station Maisach. Hier halten die Züge der Linie S3 in Richtung Mammendorf und Holzkirchen, sowie die Busse der Linien 871, 872, 873, 875 und 7030. Die Buslinien verbinden Maisach mit den umliegenden Gemeinden wie Fürstenfeldbruck, Gernlinden, Ebersried und Waltenhofen.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger etc.), Allgemeinmediziner, eine Apotheke und gastronomische Einrichtungen sind vor Ort zu finden.

Schulen- und Kindergärten:

In Maisach befinden sich in gut erreichbaren Distanzen Kindergärten und Kinderkrippen. Im Gemeindegebiet gibt es zwei Grundschulen (in Maisach und Gernlinden) sowie eine Mittel- und eine Realschule. Die Grundschule in Maisach befindet sich an der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts. Gymnasien sind in den Nachbargemeinden Fürstenfeldbruck und Olching vorhanden.

Lagebeurteilung:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich der Bahnstrecke München – Augsburg in zentraler Lage im Hauptort Maisach. Die Wohnlage ist durch eine individuelle Wohnhausbebauung mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern sowie durch Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe geprägt.

Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist durch Läden und Geschäfte der unterschiedlichsten Branchen, im fahrradläufigen Umfeld, gesichert. Von Vorteil ist die Anbindung an das S-Bahnnetz München und die gute Anbindung an die Staatsstraßen in direkter Umgebung, auf denen man schnell und bequem München, Fürstenfeldbruck und das Umland mit den zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten erreicht.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage. Beim Ortstermin konnten keine störenden Immissionsbelastungen festgestellt werden.

4.3 Erschließungszustand

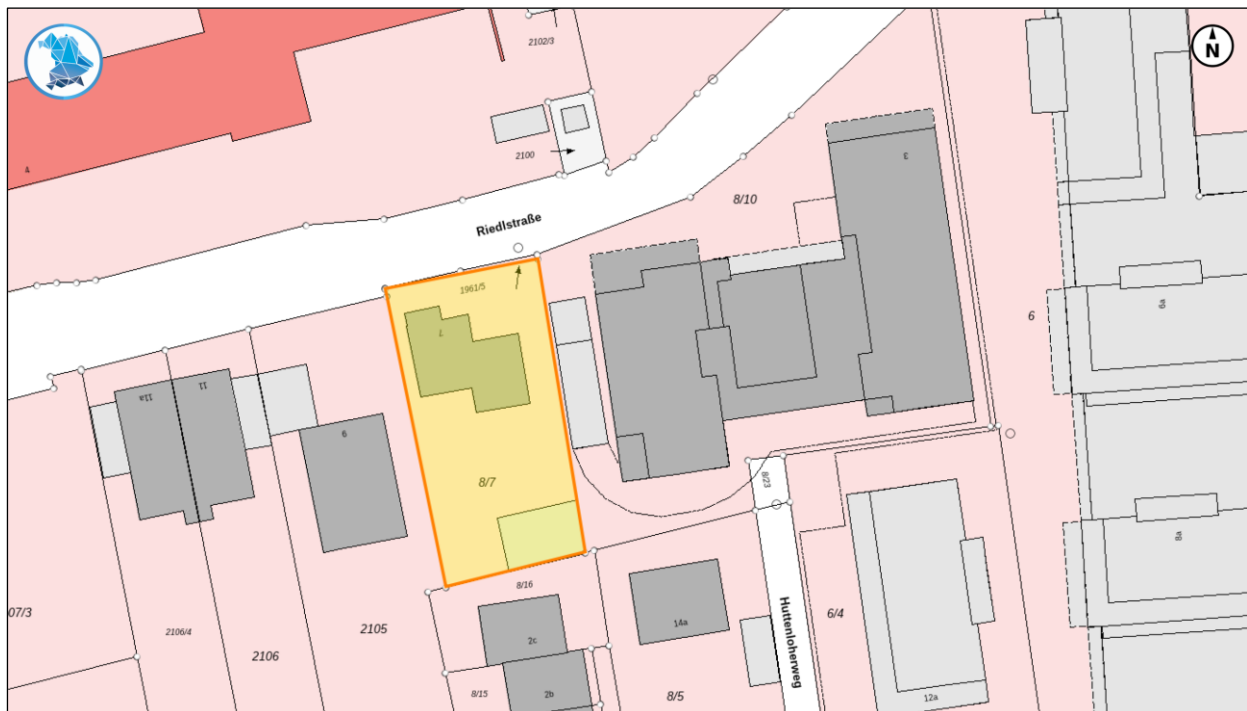
Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind nicht vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück mit einer normalen Höhenlage zur angrenzenden Straße. Die Topografie des Grundstücks ist als eben zu bezeichnen. Es hat eine mittlere Grundstücksbreite von etwa 16,7 Metern (Ost-West-Ausdehnung) und eine mittlere Grundstückstiefe von circa 33,4 Metern (Nordost-Südwest-Ausdehnung). Die Straßenfrontbreite beläuft sich auf etwa 17,3 Meter.



6

⁶ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.500 (nicht maßstabsgetreu)

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

Gemäß Auskunft des Landratsamt Fürstenfeldbruck – Umwelt- und Klimaschutz, Ref. 24-1 Abfall- und Bodenschutzrecht – ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt. Der Fachbereich hat nach derzeitigem Stand auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht begründen könnte. Dem Unterzeichner liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Umwelt⁷ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Die Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung von der Riedlstraße. Das Wohnhaus wurde mit einem geringen Grenzabstand von etwa 1,5 Metern auf der westlichen und von etwa 3 Metern auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Hauseingänge liegen jeweils an der Nordseite. Am Altbau gibt es an der Westseite einen weiteren Seiteneingang.

Eine Innenbesichtigung dieses Wohngebäudes mit den dazugehörigen Garagen wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Zudem existieren für das Gebäude keine Planunterlagen beim örtlichen Bauamt und Landratsamt. Aus diesem Grund können keine Angaben zur Aufteilung des Gebäudes gemacht werden.

Die Doppelgarage wurde südlich auf dem Grundstück als Grenzbebauung errichtet. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

⁷ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Ob Mietverhältnisse bestehen, konnte vom Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Garagenvorplätze dienen dem Abstellen von drei abgemeldeten Fahrzeugen. Ein Blick durch das Terrassenfenster auf der Rückseite des Gebäudes lässt darauf schließen, dass zumindest der linke Teile des Wohngebäudes unbewohnt ist.

4.5.2 Gebäudeversicherung

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

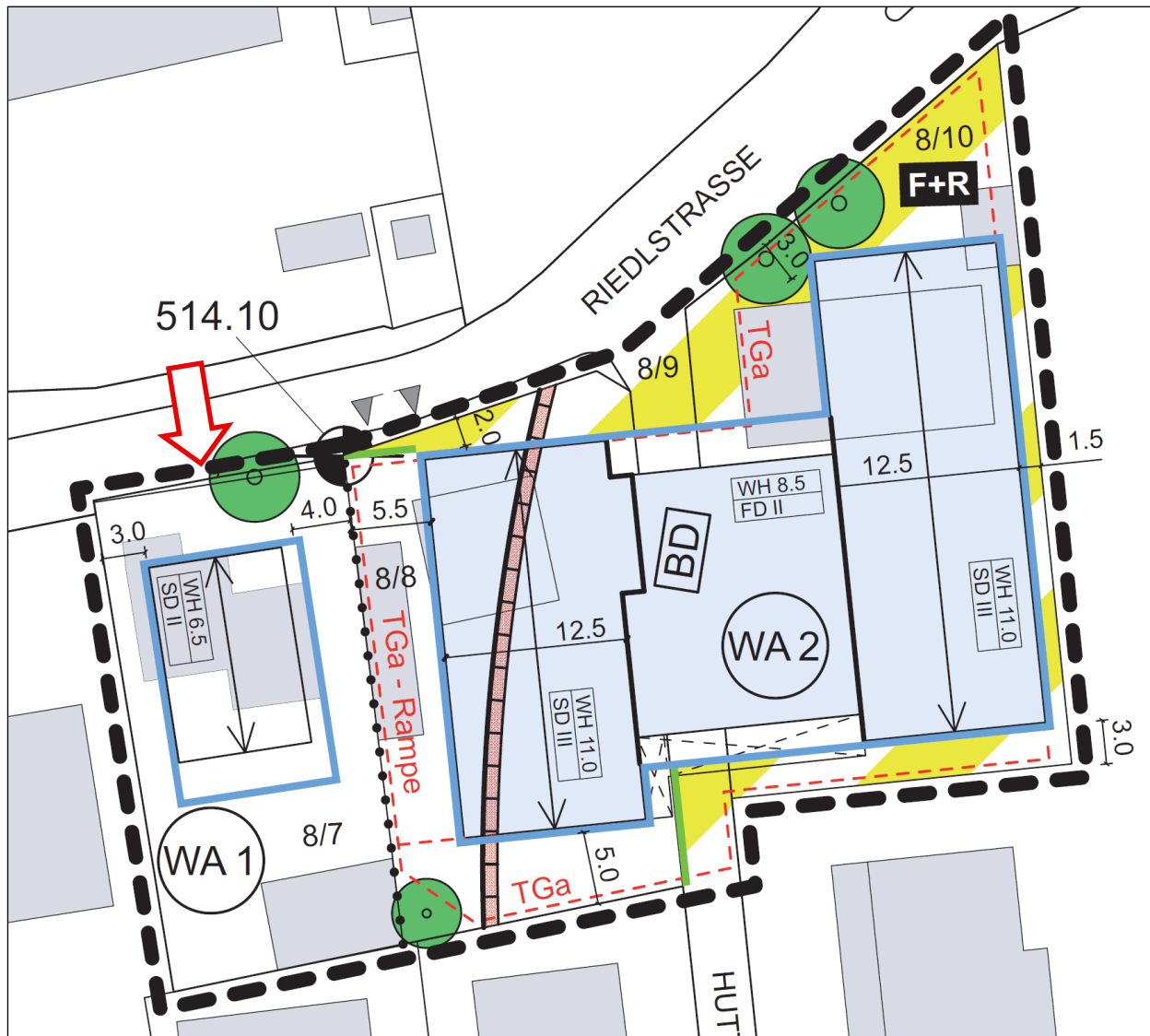
Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 1252 „1. Änderung zu Urplan, Maisach-Zentrum“ vom 01.10.2015 (Datum des Inkrafttretens).⁸ Folgende Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück sind dem Bebauungsplan zu entnehmen:

- Bewertungsgrundstück liegt im Baugebiet Nr. WA 1;
- Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA)⁹ festgesetzt;
 - Folgende Nutzungen sind nicht zulässig: Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO), Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO);
- → Im WA1 sind sämtliche Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig;
 - Im WA1 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb des Baufensters zulässig;
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze „II“;
- Zulässige Wandhöhe (traufseitig) ist mit 6,50 m festgesetzt;
 - Als untere Bezugshöhe für die zulässige Wandhöhe wird mit +0,00 m die im Plan gekennzeichnete bestehende Höhenkote an der Riedlstraße mit 514,10 m über NN festgesetzt.
- Dachform ist als Satteldach festgesetzt;
 - Zulässige Dachneigung 7° bis 43°, Satteldächer sind symmetrisch zur Firstrichtung auszubilden, Dacheindeckung mit Ziegel- bzw. Betondachsteinen, Dachgauben und Dach-einschnitte sind unzulässig;
- Hauptfirstrichtung ist festgesetzt;
- Grundfläche im WA 1 beträgt 140 m²;
 - Die Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.
- Baugrenzen sind festgesetzt;
- IM WA 1 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb des Baufensters zulässig;

⁸ <https://www.maisach.de/wirtschaft-bauen/bebauungsplaene/maisach>

⁹ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1252:



Weitere Festsetzungen können dem im Anhang auszugsweise beigefügten Bebauungsplan oder auf der Website der Gemeinde entnommen werden. Zudem bestehen mehrere Satzungen der Gemeinde, unter anderem zu den Themen Abstandsflächen, Einfriedungen, Kraftfahrzeuge und Erschließungsbeiträge.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land¹⁰ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet.¹¹

¹⁰ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

¹¹ Quelle: Telefonat mit dem Bauamt der Gemeinde Maisach am 13.06.2025

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.¹²

4.6.5 Bebauungsmöglichkeit bei Neubebauung

Das Grundstück weist eine Größe von 560 m² auf. Der Bebauungsplan sieht eine Grundfläche ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO von 140 m² vor. Die Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Abstandsflächen könnte auf dem Bewertungsgrundstück ein freistehender Baukörper in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, welches aber kein Vollgeschoss sein darf, erstellt werden.

Bei der Bodenrichtwertermittlung durch den örtlichen Gutachterausschuss werden gem. § 16 Abs. 4 auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Das führt dazu, dass die im Zusammenhang mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ nicht mit der GFZ im baurechtlichen Sinn identisch ist. Sollte das Dachgeschoss mit Aufenthaltsräumen ausgebaut werden, berücksichtigt der örtliche Gutachterausschuss auch diese Flächen entsprechend.¹³ Die anzurechnende Fläche im Dachgeschoss wird daher pauschal mit 75 % der Grundfläche angenommen.

Die anzurechnende wertrelevante Geschossfläche berechnet sich in dem Fall wie folgt:

Grundrissebene	Maße	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Erdgeschoss		140,00 m ²		140,00 m ²
Obergeschoss		140,00 m ²		140,00 m ²
Dachgeschoss		140,00 m ²	75%	105,00 m ²
Wertrelevante Geschossfläche			rund	385,00 m²

Bei einer Grundstücksgröße von 560 m² und einer möglichen wertrelevanten Geschossfläche von rund 385 m² ergibt sich eine **WGFZ** (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rund **0,69**.

Verbindliche Angaben zum Baurecht können vom Sachverständigen nicht getroffen werden. Dieses ist erst nach einer formellen Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde möglich, die darauf eine verbindliche Auskunft erteilt. Daher kann für die Angaben zur Bebaubarkeit und zur möglichen realisierbaren Geschossfläche auch keine Haftung übernommen werden.

¹² Quelle: Telefonat mit dem Bauamt der Gemeinde Maisach am 13.06.2025

¹³ Erläuterungen zum Bodenrichtwert - Stichtag 01.01.2024: Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die WGFZ ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen (§16 (4) ImmoWertV).

4.7 Baugenehmigung

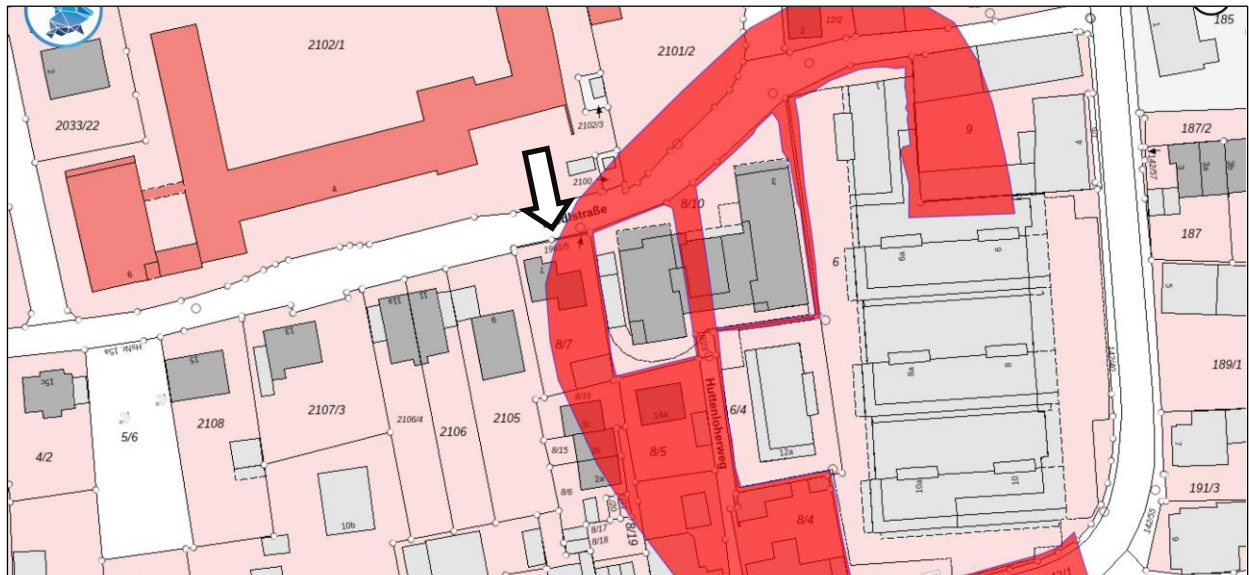
Es wurde sowohl vom Bauamt der Gemeinde Maisach als auch vom Landratsamt Fürstenfeldbruck dem Unterzeichner telefonisch mitgeteilt, dass für das Gebäude Riedlstraße 7 in 82216 Maisach keine Bauakten vorhanden sind.

Das Grundstück ist mit Bestandsgebäuden bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

4.8 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut dem Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden nicht um Einzeldenkmäler. Das Grundstück liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles. Große Flächen des Grundstücks liegen jedoch im Umgriff eines Bodendenkmals mit der Aktennummer D-1-7733-0292 (Kurzbeschreibung: Siedlung der Hallstattzeit sowie des frühen, hohen und späten Mittelalters).



14

¹⁴ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie den ggf. vorliegenden Schriftstücken und Bauplänen aus der Bauakte.

5.1 Bautechnische Beschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	Wohngebäude
Geschosse	Unterkellerung, Erdgeschoss + Dachgeschoss
Baujahr	Altbau augenscheinlich aus den 1950er Jahren, Anbau augenscheinlich aus den 1970er Jahren;
Konstruktionsart	Massivbauweise
Keller	Keine Angabe
Umfassungswände	Keine Angabe
Decken	Keine Angabe
Fassade	Außenputz mit Anstich und zusätzlicher Außendämmung
Innenwände	Keine Angabe
Treppen	Keine Angabe
Hauseingangstür	<u>Altbau:</u> · Nord-Eingang mit Holzeingangstür mit Scheibenfüllung; vierstufige Treppenanlage mit Fliesenbelag; Vordach und Seitenwand in Massivbauweise mit Glasbausteinen · West-Eingang mit Holzeingangstür mit Scheibenfüllung; sechsstufige Treppenanlage mit Fliesenbelag; Vordach, zwei-seitig geschlossen als Stahlkonstruktion mit Strukturglasfüllung <u>Anbau:</u> · Kunststofftür in Weiß mit Glaseinsätzen; zweistufige Treppenanlage aus Beton mit Vordach

Dach	Satteldach, Eindeckung mit Biberschwanzziegel, Dachgaube, Solaranlage bestehend aus zwei Modulen;
Fenster	Kunststofffenster in Weiß (Einbaujahr unbekannt); Außenrollläden teilweise vorhanden;
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung erfolgt vermutlich über eine Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung. (Hausanschluss für Öltank war von außen sichtbar)

5.1.1 Innenausstattung

Da das Wohnhaus Riedlstraße 7 nicht von Innen besichtigt werden konnte, können auch keine Angaben zur Innenausstattung getätigt werden.

Bodenbeläge	Keine Angabe
Wandgestaltung	Keine Angabe
Deckengestaltung	Keine Angabe
Innentüren	Keine Angabe
Elektroinstallation	Keine Angabe
Sanitärinstallation	Keine Angabe
Balkon/Terrasse	Altbau: Balkon als Stahlbetonplatte mit Metallgeländer; Terrasse als Stahlkonstruktion mit Holzbelag; Anbau: Balkon als Stahlbetonplatte mit Metallgeländer; Terrasse als Podest in massiver Ausführung mit seitlicher Sitzmauer;
Rauchwarnmelder	Keine Angabe

5.1.2 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Als sonstige bauliche Anlagen sind die Kelleraußentreppe und Kellerlichtschächte, die beiden Balkone, die Dachgauben sowie die Treppenanlagen zu den drei Hauseingängen samt Überdachungen und das Terrassenpodest zu nennen.

5.1.3 Energieeffizienz Wohngebäude¹⁵

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht. Am Wohngebäude wurden bereits Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt. Die Außenwände weisen eine Dämmebene auf, wobei das genaue Einbaujahr nicht ermittelt werden konnte. Darüber hinaus wurden bereits die Hauseingangstüren und Fenster erneuert. Im Rahmen der Ortsbegehung konnte das Sanierungsjahr an dieser Stelle ebenfalls nicht ermittelt werden.

Da die Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz augenscheinlich bereits viele Jahre zurückliegen, ist davon auszugehen, dass das Gebäude den heutigen Ansprüchen an die Energieeffizienz in Teilbereichen nicht gerecht wird und einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf aufweist.

5.2 Bautechnische Beschreibung – Doppelgarage

Doppelgarage

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise mit Pultdach (Faserzementplatten) errichtet. Garagentore als Metallschwinger in Weiß. Neben der Garage gibt es einen zusätzlichen Abstellraum. Eine Elektroinstallation mit Lampenauslass und Steckdosen sind an der Außenfassade vorhanden.

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Da dem Sachverständigen keine Möglichkeit zur Besichtigung des Gebäudes gegeben wurde, kann er keine Angaben zu eventuell vorhandenem Zubehör machen.

5.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Straße hin durch einen Stahlgitterzaun auf einem Stahlbetonpodest und einem Mauerelement mit integriertem Klingel- und Briefkastenelement eingefriedet. Hinzukommen ein zweiflügeligen Einfahrts- und Gartentor, die beide aus Metall gefertigt sind. Die restlichen Grundstücksgrenzen sind, soweit ersichtlich, mit einem etwa 1,5 Meter hohen Mauerelement eingefriedet. Rückwärtig im Grundstück befindet sich die Doppelgarage als Grenzbebauung und ein

¹⁵ Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Gartenhaus aus Holz. Die Wegeflächen und Zufahrtsflächen sind asphaltiert, betoniert oder auch mit Gehwegplatten befestigt. Die Terrasse wurde auf einem massiven Podest errichtet und zeigt einen Fliesenbelag.

Im Gartenbereich sind neben einer Naturrasenfläche diverse Bepflanzungen mit Ziersträuchern, Gehölzen sowie vereinzelt Nadel- und Laubbäumen vorhanden. Die Außenanlagen sind unzureichend gepflegt und von Unkraut bewachsen.

Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser.

6 Instandhaltungstau

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem vernachlässigten, abgewohnten und zugleich verschmutzten Zustand. Sanierungs- und Reparaturarbeiten wurden augenscheinlich in den letzten 20 Jahren am Wohngebäude nicht durchgeführt. Dementsprechend besteht ein erhöhter Sanierungs- und Reparaturbedarf an den baulichen Anlagen. Ob die gesamte Innenausstattung, wie Böden-, Wand- und Deckenflächen aber auch die Sanitärobjekte noch gebrauchsfähig sind, konnte vom Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden.

Der Sachverständige geht in der weiteren Verfahrensweise des Gutachtens davon aus, dass die baulichen Anlagen, wie bereits unter Pkt. 3 erwähnt, abgerissen werden.

7 Beurteilung

7.1 Grundstücksnutzungsmöglichkeiten

Das Baugrundstück mit 560 m² ist nahezu als Rechteck geschnitten und weist für diese Grundstücksgröße eine ausreichende Breite und Tiefe auf. Die Topografie ist eben. Die zu realisierende wertrelevante Geschossfläche ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und der Festsetzungen im Bebauungsplan, die Bebauung mit einem Wohngebäude. Da Baugrenzen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung im Bebauungsplan festgesetzt sind, führt dies grundsätzlich zu Einschränkungen in der Flexibilität und bei der Gestaltungsfreiheit. Die zu realisierende wertrelevante Geschossfläche ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsflächen die Bebauung mit einem Doppelhaus oder einer kleinen individuellen Eigentumswohnanlage mit maximal zwei Vollgeschossen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Grundstücksform aufgrund des vorgefundenen Länge-Breiten-Verhältnisses normale Bebauungsvoraussetzungen für diese Grundstücksgröße bietet.

Besonderheiten, die zu erhöhten Baukosten führen könnten, liegen offenbar vor. Für bauliche Veränderungen oder Bodeneingriffe auf einem Grundstück mit Bodendenkmal, wie im vorliegenden Bewertungsfall, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hinzu kommt, dass je nach Lage und Umfang des Bauvorhabens archäologische Voruntersuchungen oder Ausgrabungen notwendig sein können, um das Bodendenkmal zu dokumentieren und zu sichern. Der Bauherr trägt die Kosten für diese Maßnahmen, im Rahmen des Zumutbaren.

7.2 Belichtung / Besonnung

Das Grundstück ist von der Straße aus nach Süden orientiert. Der Bauraum (Baugrenze) befindet sich in einer Entfernung von etwa 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie im Norden und weist einen Grenzabstand von 3 Metern im Westen sowie 4 Metern im Osten auf. Aus dem vorliegenden Bebauungsplan geht nicht hervor, wie groß der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze sein muss.

Unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung könnte ein Neubau beliebig im Bauraum positioniert werden. Der auf dem Grundstück neu errichtete Baukörper wären dann mit den Giebelseiten nach Norden und Süden sowie mit den Längsseiten nach Osten und Westen ausgerichtet. Unter Einhaltung der Baugrenzen, wäre der Garten überwiegend auf der Südseite gelegen. Insgesamt ist von einer guten Belichtung auszugehen.

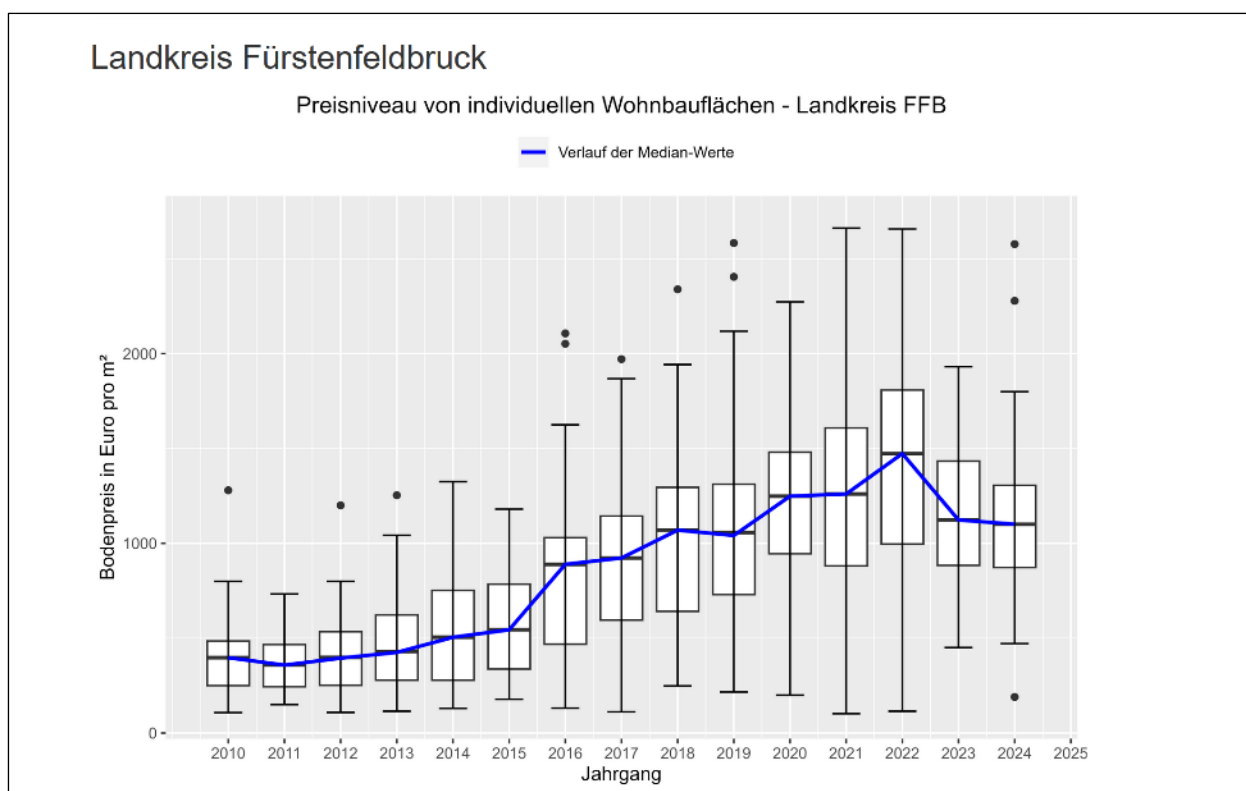
7.3 Immissionsbelastung

Relevante Immissionsbelastungen, wie z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen usw. wurden beim Besichtigungstermin, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms, nicht festgestellt.

7.4 Marktsituation

Der Großraum München befindet sich weiter auf Wachstumskurs und die zunehmende Verknappung von bebaubaren Flächen prägt den Markt und sorgt flächendeckend für steigende Grundstückspreise in den vergangenen Jahren. Nachhaltig entscheidend für die Attraktivität des Ballungsraum München wird sein, wie die dazugehörigen Landkreise die Mobilitätsprobleme und das knappe Angebot an Wohnraum in der Zukunft meistern werden. Die jüngste Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostiziert bis 2041 ein Wachstum auf 3,16 Millionen Einwohner. Das entspricht einem Zuwachs von rund 225.000 Einwohnern gegenüber 2021 in den nächsten zwanzig Jahren.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck veröffentlicht regelmäßig Analysen über das aktuelle Marktgeschehen im Landkreis Fürstenfeldbruck. Die folgenden Auswertungen für den Grundstücksmarkt im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden mit einer aktuellen Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt. Um die Stichprobengrößen hoch genug zu halten, beziehen sich alle Datenreihen auf Kauffälle, die im gesamten Landkreis registriert wurden.



16

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses der LHST München zeigen die Preise für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen einen durchschnittlichen Preiserückgang von 4 % auf. Der Preiserückgang für Wohnbaugrundstücke (gesamt) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lag in der Landeshauptstadt bei rund 7,0 %.

¹⁶ Quelle: <https://www.lra-ffb.de/bau-umwelt/gutachterausschuss/aktuelle-marktdaten>

Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist auf dem Immobilienmarkt ein Trendwende, in allen Einzelmarktsegmenten, hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer verkaufen will, muss mit deutlichen Preisabschlägen gegenüber dem Jahr 2022 rechnen! Insbesondere unsanierte Immobilien und klassische Bauträgergrundstücke, wie im vorliegenden Fall sind von dem Preisverfall betroffen.

7.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich
Gegeben im Rahmen der Nutzungsart als Wohnbaufläche.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für bebaute und unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungstichtag eine niedrige Nachfrage mit nachlassenden Grundstückspreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus.

8 Bauzahlen

Beim Ortstermin konnte vom Sachverständigen kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen werden. Da dem Unterzeichner auch keine genehmigten Eingabepläne vorlagen, wurden die Bauzahlen aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Hilfe einer Messfunktion herausgemessen. Hierzu kann es zu leichten Abweichungen bei der Maßangaben kommen. Die ermittelten Flächen sind aber als hinreichend genau für die Wertermittlung anzusehen. Es wird unterstellt, dass der Baukörper voll unterkellert ist. Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der folgenden Maßangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

8.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnung erfolgt nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten oder Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen). Nicht zur BGF i. S. der DIN 277 gehören z. B. nicht nutzbare Dachflächen, Flächen von Lufträumen über Atrien und in Galeriegeschossen, Kriechkeller, Flächen die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung dienen sowie Flächen der außerhalb des Bauwerks befindlichen und nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundener Baukonstruktionen. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind die Grundflächen nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich c: nicht überdeckt.

Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist nicht die Brutto-Grundfläche i. S. der DIN 277, sondern eine reduzierte BGF (BGF_{red}), die sich in Anlehnung an die DIN-Vorschrift nach Maßgabe der Sachwertrichtlinie (Ziff. 4.1.1.4 SachwertR) ermittelt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der (BGF_{red}) insbesondere nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit (Ziff. 4.1.1.5 SachwertR).

Wohnhaus:

Grundrissebene	Maße				Einzelfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	4,00 m	x	1,50 m	=	6,00 m ²	
	6,90 m	x	3,00 m	=	20,70 m ²	
	11,90 m	x	5,00 m	=	59,50 m ²	
	6,00 m	x	2,90 m	=	17,40 m ²	103,60 m ²
Dachgeschoss	6,90 m	x	3,00 m	=	20,70 m ²	
	11,90 m	x	5,00 m	=	59,50 m ²	
	6,00 m	x	2,90 m	=	17,40 m ²	97,60 m ²
Kellergeschoss	6,90 m	x	3,00 m	=	20,70 m ²	
	11,90 m	x	5,00 m	=	59,50 m ²	
	6,00 m	x	2,90 m	=	17,40 m ²	97,60 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus						298,80 m ²
						rund 299,00 m²

Doppelgarage:

Grundrissebene	Maße			Einzelfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	8,90 m	x	6,00 m	=	53,40 m ²
					53,40 m ²
Brutto-Grundfläche Doppelgarage					53,40 m ²
					rund
					53,00 m²

8.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) definiert sich nach der DIN 277 von 2016 als das Gesamtvolumen des Bauwerks. Zum Brutto-Rauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ergibt sich aus den ermittelten Brutto-Grundflächen multipliziert mit den zugehörigen Höhen. Als Höhen für die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts (BRI) gelten die vertikalen Abstände zwischen den Oberflächen der Deckenbeläge in den jeweiligen Grundrissebenen bzw. bei Dächern die Oberflächen der Dachbeläge. Beim untersten Geschoss des Bauwerks gilt als Höhe der Abstand von der Unterseite der Unterböden und Bodenplatten, die nicht der Fundamentierung dienen, bis zur Oberseite des Deckenbelags der darüber liegenden Grundrissebene. Nicht zum BRI gehören die Rauminhalte von Fundamenten und untergeordneten Bauteilen. Wenn das Dach im Querschnitt ein Dreieck ist, darf die Höhe für den Dachraum nur zur Hälfte berücksichtigt werden.

Für die Gebäude ist es erforderlich, neben der Brutto-Grundfläche auch den Brutto-Rauminhalt zu ermitteln, da sich die Freilegungskosten auf diese Größe beziehen.¹⁷

Wohnhaus:

Grundrissebene	Bebaute Fläche	Geschosshöhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt
Erdgeschoss	103,60 m ²	2,80 m	1,00	290,08 m ³
Dachgeschoss	97,60 m ²	4,50 m	0,50	219,60 m ³
Kellergeschoss	97,60 m ²	2,60 m	1,00	253,76 m ³
Brutto-Rauminhalt Wohnhaus				763,44 m ³
				rund
				763,00 m³

Doppelgarage:

Grundrissebene	Bebaute Fläche	Geschosshöhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt
Erdgeschoss	53,00 m ²	2,60 m	1,00	137,80 m ³
Brutto-Rauminhalt Doppelgarage				137,80 m ³
				rund
				138,00 m³

Σ Brutto-Rauminhalt aller aufstehenden Gebäude rund 900,00 m³

¹⁷ Die Angaben zu den Geschosshöhen mussten geschätzt werden, da keine Gebäudeschnitte vorlagen.

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetrieben.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Bewertungsfall steht zwar die Selbstnutzung der Liegenschaft durch den jeweiligen Eigentümer im Vordergrund, aber es wird hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit vom Abbruch der baulichen Anlagen ausgegangen, sodass der **Liquidationswert** als Sonderfall der Bodenwertermittlung (ImmoWertV § 40 Absatz 5 Nummer 3 und § 8 Absatz 3) Anwendung findet.

10 Bodenwert

Nach §§ 40 bis 43 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Dazu bietet sich, neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an. Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

10.1 Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dem Sachverständigen konnten vom örtlichen Gutachterausschuss 6 Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke im näheren Umfeld mitgeteilt werden. Die Verkäufe stammen aus dem Jahr 2025 und 2024. Ein Vergleichsobjekt konnte nicht herangezogen werden, da der Verkauf nach dem Wertermittlungstichtag erfolgte.

Lage:

Die fünf verbleibenden Vergleichsobjekte befinden sich in der Gemeinde Maisach und in der Gemeinde Gernlinden. Da Grundstücke unterschiedliche Lagekriterien aufweisen, erfolgt entsprechend eine Anpassung über den Korrekturpunkt "Lage".

Zeitpunkt Verkauf:

Die Verkäufe liegen in einem nahen zeitlichen Zusammenhang zum Bewertungsstichtag. Auf eine Anpassung kann daher verzichtet werden.

WGFZ-Umrechnung:

Zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsgrundstück bestehen Unterschiede hinsichtlich der möglichen bzw. realisierbaren wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ). Da der Gutachterausschuss bei vier von fünf Vergleichswerten keine Angaben zur möglichen wertrelevanten Geschossflächenzahl ausweist, ist eine Anpassung bei vier Vergleichswerten nicht möglich.

Grundstücksgröße:

Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller Vergleichsobjekte liegt bei 469 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 560 m² und kann als lagetypische Grundstücksgröße betrachtet werden. Auf eine Größenanpassung wird daher verzichtet.

Sonstiges:

Weitere wertrelevante Merkmale wie die Bebaubarkeit (Bebauung im vorderen und hinteren Grundstücksbereich, Baufenster, faktische Baulinien etc.), Grundstücksform, -zuschnitt und -art sowie die Ausrichtung des Gartens werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge (Korrekturen), nach Ermessen des Sachverständigen, an das zu bewertende Objekt angepasst.

Alle Vergleichsgrundstücke werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsgrundstücke hinweisen, zu

vermeiden. Dieses ist gerade in Hinblick auf den sehr begrenzten Markt der Bauträgergrundstücke der Fall, da viele Marktteilnehmer sonst relativ schnell anhand der genaueren Beschreibung, vor allem der Grundstücksgröße, einzelne Grundstücke wiedererkennen könnten. Zudem verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

10.1.1 Ermittlung des Basisbaulandwertes (Vergleichspreise)

Vergleichspreisauskünfte - unbebaute Grundstücke					
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Grundstücks- fläche	Verkaufspreis pro m ²	WGFZ	Bodenpreis bei WGFZ 0,69
1	2024		1.142,53 €	k.A.	1.142,53 €
2	2024		1.030,00 €	k.A.	1.030,00 €
3	2024		1.100,00 €	k.A.	1.100,00 €
4	2024		1.021,20 €	0,43	1.100,14 €
5	2024		1.086,50 €	k.A.	1.086,50 €
					1.091,83 €

Korrekturen							
lfd. Nr.	Zeitpunkt Verkauf	Wohn- lage	Bebaubar- keit	Grundstücks- form / Schnitt	Eckgrund- stück	Ausrichtung Garten	Zu-/Ab- schlag
1	0%	-2%	0%	0%	0%	5%	3%
2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	-2%
4	0%	-2%	-5%	0%	0%	2%	-5%
5	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	-2%

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Grundstücksfläche	
Vergleichsobjekt 1	1.176,81 €
Vergleichsobjekt 2	1.030,00 €
Vergleichsobjekt 3	1.078,00 €
Vergleichsobjekt 4	1.045,14 €
Vergleichsobjekt 5	1.064,77 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	1.078,94 €
Standardabweichung	52 €
Variationskoeffizient	4,78%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, könne alle Vergleichswerte berücksichtigt werden.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsgrundstück folgender Baulandwert in Ansatz gebracht werden:

Basisbaulandwert rund = 1.080,00 €/m²

10.1.2 Bodenwertberechnung (Vergleichspreise)

Grundstücksgröße	560 m²			
davon				
Bauland	560 m²			
Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:				1080,00 €/m²
Bauland	560 m²	x	1080,00 €/m²	604.800,00 €
Gesamt				604.800,00 €
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:				605.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

10.2 Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV)

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Pkt. 9 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert (Zone 15001)** beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Beitragszustand	= beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	= W - Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung	= WGFZ 0,40

10.2.1 Bodenrichtwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 17. Oktober 2024
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Beitragszustand	= erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	= WA – allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	= WGFZ 0,69 bei Neubebauung
Grundstücksgröße	= 560 m ²

Nachfolgend wird überprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht und entsprechend Korrekturen vorgenommen.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungstichtag (Zeitbezug):

- Der Sachverständige hält aufgrund der konjunkturellen Entwicklung einen Marktanpassungsabschlag von 7 % (Faktor 0,93) für gerechtfertigt. Dabei ist bundesweit festzustellen, dass der Hauptgrund für den jüngsten Preisverfall bei Immobilien auf stark gestiegene Kreditzinsen und restriktive Kreditvergaben zurückzuführen ist.

WGFZ-Umrechnung (Ausnutzung):

- Unterschiede ergeben sich zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der zu realisierenden wertrelevanten Geschossflächenzahl, die mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die der Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses entnommen wurden, auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks umgerechnet wird. Das Grundstück kann mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von etwa 0,69 bebaut werden.

WGFZ-Vergleichsgrundstück:	0,40	UK 1,00
WGFZ-Bewertungsgrundstück:	0,69	UK 1,087

Entwicklungszustand:

- Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land einzustufen und entspricht somit dem Richtwertgrundstück.

Lage:

- Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Positiv zu bewerten ist die Lage des Grundstücks im unmittelbaren Ortszentrum von Maisach sowie die Südausrichtung des Grundstücks. Somit können Terrassen- und Gartenflächen von der Straße abgewandt auf der besser belichteten Südseite errichtet werden. Ein Nachteil des Objekts ist jedoch die direkte angrenzende Geschossbebauung mit drei Vollgeschossen. Diese schließt sich östlich an das Bewertungsgrundstück an und ermöglicht, vor allem von den Balkonen, einen direkten Blick in den südlichen Grundstücksteil.

Unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile hält der Sachverständige einen Wertanpassungsabschlag von 3 % für marktkonform.

Zuschnitt / Form:

- Das Bewertungsgrundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten und entspricht daher den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

Bebaubarkeit:

- Nachteilig ist, dass das Grundstück aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht frei bebaubar ist. Bauherrschaften sind in ihren Gestaltungsmöglichkeiten (Firstrichtung, Dachform, Dachneigung etc.) deutlich eingeschränkt. Auch kann ein neuer Baukörper nicht frei auf dem Grundstück positioniert werden, da Baugrenzen festgesetzt sind. Der

Sachverständige hält für die Einschränkungen der Flexibilität einen Marktanpassungsabschlag von 3 % (Faktor 0,97) für marktgerecht.

Abgabenrechtliche Situation:

- Das Bewertungsgrundstück ist als technisch erschlossen und abgabenrechtlich als beitragsfrei einzustufen, sodass insofern keine Wertänderungen gegenüber dem Richtwert erforderlich sind.

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der obigen Einflüsse aus der nachfolgenden Berechnung abgeleitet:

10.2.2 Bodenwertberechnung (Bodenrichtwert)			
Grundstücksgröße		560 m ²	
davon			
Baufläche		560 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			1200,00 €/m ²
• Wertanpassung Zeitbezug (konjunkturelle Entwicklung)		-7,0%	-84,00 €/m ²
marktangepasster Bodenrichtwert:			1116,00 €/m ²
WGfZ-Umrechnung (Ausnutzung)			
Bodenrichtwert (WGfZ 0,40)	UK	1,000	
Vergleichsgrundstück (WGfZ 0,69)	UK	1,087	
An das Maß der baulichen Nutzung angepasster Bodenrichtwert:			1213,09 €/m ²
Wertanpassungen			
• Lage		-3,0%	-36,39 €/m ²
• Bebaubarkeit (Baufenster, faktische Baulinien etc.)		-3,0%	-36,39 €/m ²
• Zuschnitt / Form		0,0%	0,00 €/m ²
• Eckgrundstück		0,0%	0,00 €/m ²
• Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenfläche		0,0%	0,00 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert gesamt:			1140,31 €/m ²
Wert der Erschließung bereits enthalten			0,00 €/m ²
Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:			1140,00 €/m²

Somit errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

Baufläche	560 m ²	x	1140,00 €/m ²	638.400,00 €
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:				640.000,00 €

Da die Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses keine Angaben zur wertrelevanten Geschossfläche ausweisen, ist eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Aus diesem Grund wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert (Pkt. 9.2.2 Bodenwertberechnung Bodenrichtwert) in Höhe von **640.000,00 Euro** abgeleitet.

10.3 Liquidationswertverfahren

Unter dem Liquidationswertverfahren wird sowohl in der Verkehrswertlehre als auch im Bereich der Unternehmensbewertung eine Wertermittlung auf der Grundlage des sofortigen oder zumindest eines alsbaldigen Abbruchs der baulichen und sonstigen Anlagen eines Grundstücks, d.h. auf der Grundlage ihrer „Liquidation“, verstanden. Das Liquidationswertverfahren stellt somit einen Sonderfall der Bodenwertermittlung dar.

Verfahrensmäßig stellt sich die Ermittlung des Liquidationswertes wie folgt dar:

$$\begin{array}{l} \text{Bodenwert eines unbebaut gedachten Grundstücks} \\ - \text{ Freilegungskosten einschließlich Nebenkosten} \\ + \text{ Verwertungserlöse wiederverwendbarer Bauteile} \\ \hline = \text{ korrigierter Bodenwert (Liquidationswert)} \end{array}$$

10.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Freilegungskosten:

Unter Freilegungskosten sind die Kosten für alle Maßnahmen zu verstehen, die aufzuwenden sind, um die Grundstücke bebaubar zu machen. Dazu gehören z. B. das Roden von Bäumen und Buschwerk, das Beseitigen von alten Bauwerksresten, das Planieren der Geländeoberfläche, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit angebautem Terrassenpodest und einer Doppelgarage mit Abstellraum, bei dem weitestgehend bei den Baustoffen noch beim Boden selbst von besonderen Belastungen durch Schadstoffe auszugehen ist. Asbesthaltige Baustoffe, vor allem in Bodenbelägen, Fliesenklebern, Fassadendämmungen, Dacheindeckungen (Garage) etc., können jedoch aufgrund des Baujahres nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist davon auszugehen, dass sich im Keller noch ein Öltank befindet. Verwertungserlöse für wiederverwendbarer Bauteile sind nicht zu erwarten. Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen werden dabei pauschal berücksichtigt.

Der Sachverständige hält auch aufgrund der regionalen Lage und der Größe des Baukörpers folgende Freilegungskosten für angemessen:

- **70,00 €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI)**

Bodendenkmal:

Für bauliche Veränderungen oder Bodeneingriffe auf einem Grundstück mit Bodendenkmal, wie im vorliegenden Bewertungsfall, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hinzu kommt, dass je nach Lage und Umfang des Bauvorhabens archäologische Voruntersuchungen oder Ausgrabungen notwendig sein können, um das Bodendenkmal zu dokumentieren und zu sichern. Dies wurde vom Bauamt der Unteren Denkmalschutzbehörde auch so bestätigt. Der Bauherr trägt die Kosten für diese Maßnahmen, im Rahmen des Zumutbaren. Eine Einschränkung des möglichen Baurechts ist durch ein Bodendenkmal möglich.

Der Unterzeichner hält für die zusätzlichen archäologischen Voruntersuchungen und die denkmalrechtliche Erlaubnis einen Marktanpassungsabschlag von 7 % für gerechtfertigt.

Weitere allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

10.3.2 Berechnung des Liquidationswertes

Bodenwert bei Neubebauung	640.000,00 €
vorläufiger Liquidationswert	640.000,00 €
1. Freilegungskosten einschließlich Nebenkosten + Verwertungserlöse	
900 m³ BRI x -70,00 €/m³ BRI	Freilegungskosten -63.000,00 €
	Rodungsarbeiten 0,00 €
0 m³ BRI x 0,00 €/m³ BRI	Verwertungserlöse 0,00 €
	-63.000,00 €
2. Allgemeine Wertverhältnisse	-7,0%
	aus dem vorl. VW
Summe allgemeine u. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-107.800,00 €
Liquidationswert	532.200,00 €
Liquidationswert, gerundet	530.000,00 €

11 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Alle besonderen Merkmale des Objektes wurden bereits bei den Berechnungen zum Boden-/Liquidationswert berücksichtigt, sodass keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssen.

11.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert in Anlehnung an den Boden-/Liquidationswert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt fest:

€ 530.000,00

In Worten: Euro fünfhundertdreißigtausend

11.2 Versicherung

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Punkt 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 28.06.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)