

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 354/2021**,

über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) Grundstück Fl.Nr. 77/16, bebaut mit einer/m Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus mit rd. 210 m² Wohn-/Nutzungsfläche
- b) Grundstück Fl.Nr. 77/13, bebaut mit einer Einzelgarage und einem Schuppen
- c) Ideeller ¼ Miteigentumsanteil an Flurstück 77/14 (Erschließungsfläche),

alle Gemarkung Pöring, Parkstraße 36a in 85604 Zorneding, Ortsteil Pöring,

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

02.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 22-1030 vom 12. Januar 2023

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	13
2.3 Grundstücke	17
2.3.1 Flurstück 77/16 (Bewertungsobjekt a)	17
2.3.2 Flurstück 77/13 (Bewertungsobjekt b)	17
2.3.3 Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c)	18
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	18
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	20
2.6 Bauliche Anlagen	22
2.6.1 Bewertungsobjekt a) – Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus	22
2.6.2 Bewertungsobjekt b) – Einzelgarage und Schuppen	26
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	27
2.8 Marktentwicklung	27
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	29
3.0 Bewertungskriterien	31
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	33
4.0 Wertermittlung	34
4.1 Bewertungsobjekt a)	34
4.1.1 Bodenwertableitung	37
4.1.2 Sachwert des bebauten Grundstücks	40
4.2 Bewertungsobjekt b)	42
4.3 Bewertungsobjekt c)	43
5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)	44
6.0 Verkehrswert	48

Anlagen:

Lage im Landkreis Ebersberg

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Grundrisse Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss,

Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt A – B

Fotos in Kopie vom 02.12.2022

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

- a) Grundstück Fl.Nr. 77/16, bebaut mit einer/m Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie ca. 67 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial
- b) Grundstück Fl.Nr. 77/13 mit 29 m², bebaut mit einer Einzelgarage und einem Schuppen

- c) Ideeller ¼ Miteigentumsanteil an Flurstück 77/14 (Erschließungsfläche),

alle Gemarkung Pöring, Parkstraße 36a in 85604 Zorneding, Ortsteil Pöring,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1514 K 354/2021 gemäß Anordnungsbeschluss vom 07.09.2022.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,

dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 02.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 07.09.2022, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Ebersberg, Grundbuch von Pöring, Blatt 1136, vom 24.02.2022, beglaubigt
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 1917/1969 vom 14.05.1969, in Kopie
- Auszug aus dem Eingabeplan Nr. 56/77 mit Genehmigungsvermerk vom 09.05.1977 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt A – B, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Vorgutachten des öbuv Sachverständigen *. * vom 09.11.2017, als PDF-Datei
- Feuerstättenbescheid nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHwG) vom 20.07.2021, als PDF-Datei
- Messbescheinigung gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 26.07.2022, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Pöring vom 28.10.2022
- Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Ebersberg, Bad Tölz – Wolfratshausen, Rosenheim bzw. der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.12.2022
- Bodenrichtwertauskunft vom 30.12.2022
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 08.11.2022
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) erfolgte am 02.12.2022 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito, wobei das Bewertungsobjekt b) lediglich von außen in Augenschein genommen wurde.

Durch das Bewertungsobjekt a) führte einer der Miteigentümer, Herr *.*.

Zudem war bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts a) ein Bekannter des Miteigentümers, Herr *.* , anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Innenaufnahmen sind nicht beigelegt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht Ebersberg, Grundbuchamt, wurde die Bewilligung URNr. 1917/1969 vom 14.05.1969 in Auszügen besorgt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen und der Auszug aus dem Eingabeplan Nr. 56/77 mit Genehmigungsvermerk vom 09.05.1977 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt A – B beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die

DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Zustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprü-

fung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde

bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Zorneding, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie den Ortsteilen Ingelsberg, Pöring und Wolfesing, mit einer Fläche von rd. 24 km² und ca. 9.200 Einwohnern (Stand: 31.12.2021), liegt im Westen des Landkreises Ebersberg unmittelbar an der östlichen Grenze zum westlich anschließenden Landkreis München, eingebettet zwischen der Gemeinde Vaterstetten im Norden, dem Ebersberger Forst im Nordosten sowie den Gemeinden Kirchseeon im Osten und Oberpfaffhamern im Süden, (Luftlinie) rd. 18 km südöstlich des Zentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz) bzw. rd. 10 km westlich der Kreisstadt Ebersberg (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die bei Pendlern beliebte Gemeinde gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Ebersberg, einem der wirtschaftlich stärksten Landkreise des Münchener Umlands. Sie gilt als durchschnittliche bis gute, ländlich geprägte Wohnlage mit gutem Freizeitwert und guter überregionaler Anbindung, insbesondere für den Individualverkehr, an München.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Ebersberg sind neben der Kreisstadt Ebersberg die Stadt Grafing, die Märkte Markt Schwaben und Kirchseeon sowie die Gemeinden Zorneding und Vaterstetten (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die überregionale Verkehrsanbindung Zornedings erfolgt durch die ost-/westgerichtete Bundesstraße 304 (Südumfahrung), die sowohl zur Anbindung an die Landeshauptstadt München und als Zubringer zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost), beide im Westen, als auch an die Städte Ebersberg und Grafing im Osten dient. Sie erfolgt außerdem durch die in Nord-/Südrichtung verlaufende Staatsstraße 2081 im Westen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Zorneding als Demografietyt 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre betrug in der Gemeinde rd. +2% und im gesamten Landkreis Ebersberg rd. +5%.

2.1.2 Mikrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) sind im Osten des Ortsteils Pöring am Westrand des Ebersberger Forsts in einem allgemeinen Wohngebiet, im Straßendreieck Parkstraße im Norden, Hubertusstraße im Osten und Eglhartinger Straße im Süden, südlich der Park- bzw. westlich der Hubertusstraße gelegen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei beiden Straßen handelt es sich im gegenständlichen Bereich um voll ausgebaute, relativ wenig befahrene Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den guten und ruhigen Wohnlagen mit guter Wohnadresse in Zorneding.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie. Unmittelbar südlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage). Insofern muss mit entsprechenden Immissionen gerechnet werden.

Die Entfernung (Luftlinie) zum Ortszentrum von Pöring (Kirche St. Georg) im Nordwesten beträgt rd. 0,6 km, zum Zornedinger Rathaus im Südwesten rd. 1,4 km, zum (jeweiligen Stadt-/Ortszentrum) Markt Markt Schwaben im Norden rd. 11 km, zum Markt Kirchseeon sowie zur Stadt Grafing, beide im Südosten, rd. 3 km bzw. 11 km, sowie zu den Gemeinden Vaterstetten und Haar, beide im Nordwesten, rd. 5 km bzw. 8 km, zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost) mit Anschlussstelle Haar im Westen rd. 7 km sowie zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Zorneding, im Südwesten rd. 0,8 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur ist die nächstgelegene Mobilfunkstation (Luftlinie) rd. 0,6 km westlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Eglhartinger Straße, (Luftlinie) rd. 0,3 km südlich (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Zur Anbindung an die Münchner bzw. Ebersberger und Grafinger Innenstadt stehen die S-Bahn-Linien S4 (Tutzing – Ebersberg) und S6 (Tutzing – Grafing) mit gemeinsamer Haltestelle Zorneding, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz rd. 29 min und nach Grafing bzw. Ebersberg rd. 9 min bzw. 21 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich nicht gegeben und finden sich erst im Gewerbegebiet (Luftlinie) rd. 1,4 km westlich bzw. in Zorneding oder Eglharting in nicht fußläufiger Entfernung.

Pöring verfügt über zwei Kinderbetreuungseinrichtungen sowie über eine Grundschule. Weiterführende Schulen finden sich in Ebersberg, Grafing, Kirchseeon, Markt Schwaben, Poing und Vaterstetten.

Weitere Infrastruktureinrichtungen (Ärzte verschiedener Fachrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind in der Gemeinde Zorneding gegeben.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den Ebersberger Forst, dem in der Region München mit Abstand größten zusammenhängenden Waldgebiet, (Luftlinie) rd. 0,2 km nord- bzw. östlich entfernt, hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 24.02.2022 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht Ebersberg
Grundbuch von Pöring
Blatt 1136
Gemarkung Pöring

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 77/16	Parkstraße 36a, Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen	zu 0,0233 ha
Lfd. Nr. 2	Fl.Nr. 77/13	Bei der Parkstraße, Garage, Hofraum	zu 0,0029 ha
Lfd. Nr. 3	zu lfd. Nrn 1 und 2 ¼ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 77/14	Bei der Parkstraße, Weg	zu 0,0342 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 3	gelöscht
Lfd. Nr. 4.1	anonymisiert
Lfd. Nr. 4.2	anonymisiert
Lfd. Nr. 4.3	anonymisiert in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):Amtsgericht **Ebersberg**
Grundbuch von **Pöding**

Band 30 Blatt 1136

Zweite Abteilung

Einlegebogen

1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	Bebauungsbeschränkung am ganzen Grundstück für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 79/2; gemäß Bewilligung vom 14.5.1969; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 11.6.1969; Übertragen am 20.11.80 [REDACTED]
2	3	Bebauungsbeschränkung am ganzen Grundstück für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 14.5.1969; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 11.6.1969; Übertragen am 20.11.80 [REDACTED]
3	1,2,3	Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb.am [REDACTED] und [REDACTED], geb. [REDACTED], geb.am [REDACTED], zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 17.05.2000 -URNr. 953/2000 Z/Notar [REDACTED], Ebersberg-; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 25.05.2000. [REDACTED]
4	1,2,3	Der Erbanteil des [REDACTED], geb. am [REDACTED] am Nachlass der [REDACTED] (vormals Abt. I/3.2.4) ist wegen einer Forderung verpfändet an Bezirk Oberbayern - Sozialverwaltung- ; gemäß Bewilligung vom 25.03.2015 URNr. 624/2015 Notar Dr. [REDACTED], München; eingetragen am 26.06.2020. [REDACTED]
5	1,2,3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München (Immobilienarvollarstreckung), AZ: 1514 K 354/21); eingetragen am 18.02.2022. [REDACTED]

Amtsgericht **Ebersberg**
Grundbuch von **Pöding**

Band 30 Blatt 1136

Zweite Abteilung

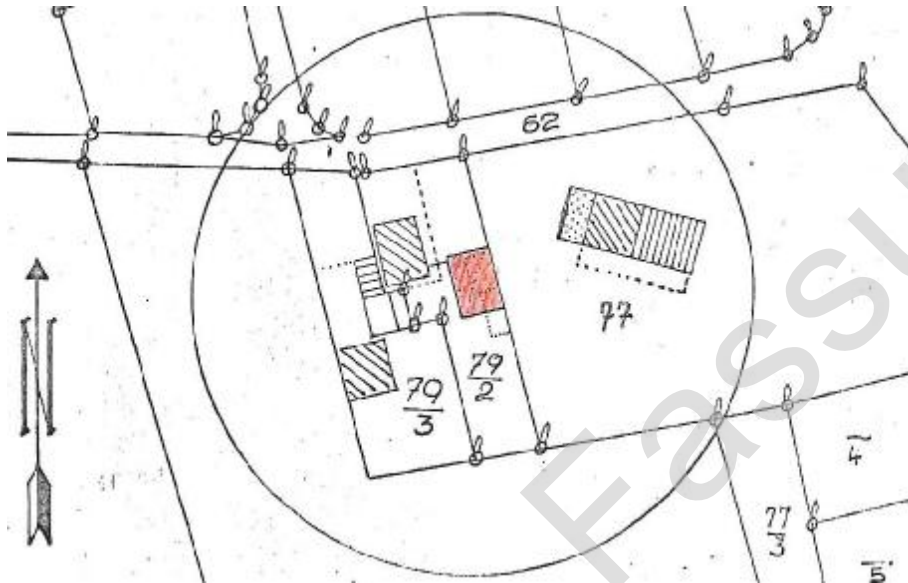
Einlegebogen

R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
~		3	Gelöscht am 19.07.2000. [REDACTED]

Hinweis:

Bei den Eintragungen in der Abteilung II, laufende Nrn. 1 und 2 des Grundbuchs, handelt es sich um Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Fl.Nr. 79/2 (Parkstraße 32) bzw. zugunsten des Freistaats Bayern mit Inhalt, die Bebauung an der Westgrenze entlang des ehemals aufstehenden Gebäudes und in einer Tiefe von 3 m zu unterlassen:

Anmerkung:

Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstücke

2.3.1 Flurstück 77/16 (Bewertungsobjekt a)

Bei dem mit der/m Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus (Parkstraße 36a) bebauten Flurstück 77/16 (Bewertungsobjekt a), mit einem Ausmaß von 233 m², handelt es sich um ein annähernd nord-/südgerichtetes Hinterliegergrundstück mit langgezogenem, fast trapezförmigen Zuschnitt und einer mittleren Ausdehnung von rd. 7 m x 33 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Das Grundstück ist im Mittel ca. 32 m von der Parkstraße im Norden zurückversetzt und grenzt im Norden unmittelbar an das Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c) an (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgen von Norden und sind nicht eingefriedet. Die südliche Gartenterrasse ist, soweit erkennbar, nach Osten bzw. Westen mit jeweils einer bis zu ca. 3 m hohe Thujenhecke und nach Süden mit einem ca. 1,4 m hohen Holzzaun eingefriedet (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Bereich nördlich des aufstehenden Gebäudes ist mit Betonformsteinen, die Südterrasse mit Waschbetonplatten gepflastert.

Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck.

2.3.2 Flurstück 77/13 (Bewertungsobjekt b)

Das Flurstück 77/13 (Bewertungsobjekt b) mit einem Ausmaß von 29 m² ist ost-/westgerichtet und verfügt über rechteckigen Zuschnitt mit einer mittleren Ausdehnung von rd. 6 m x 6 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Das Grundstück ist im Mittel ca. 27 m von der Parkstraße im Norden zurückversetzt und grenzt im Westen unmittelbar an das Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c) an (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

2.3.3 Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c)

Beim Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c) mit einem Ausmaß von 342 m² handelt es sich um einen annähernd L-förmigen, betonformsteingepflasterten Weg mit einer Breite im Mittel von ca. 4 m, der von der Parkstraße im Norden rd. 30 m in südliche und dann ca. 39 m in östliche Richtung führt und zur Erschließung des unmittelbar östlich angrenzenden Flurstücks (Bewertungsobjekt b) sowie der südlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 77/15 (Parkstraße 36b), Fl.Nr. 77/16 (Bewertungsobjekt a) und Fl.Nr. 77 (Parkstraße 36) dient (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Bodenentwässerung ist vorhanden.

Als Einfriedung dienen, soweit erkennbar, überwiegend Thujenhecken sowie die angrenzende Nachbarbebauung (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Zugang und Zufahrt zu dem mit der/m Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus bebauten Grundstück 77/16 (Bewertungsobjekt a) erfolgt über das Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c) von Norden (s. Lageplan i. d. Anlage).

Das mit der/m Einzelgarage/Schuppen bebaute Grundstück 77/13 (Bewertungsobjekt b) ist ebenfalls über das Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c) jedoch von Westen erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Die Erschließung des Flurstücks 77/14 (Bewertungsobjekt c) erfolgt über die Parkstraße von Norden (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Parkstraße mit einer Breite von ca. 8 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, kaum befahrene Nebenstraße mit beidseitig asphaltierten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die die Hubertusstraße im Osten mit der Burgstraße im Westen verbindet und zur Erschließung des Wohngebiets dient (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind gegeben (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das mit der/m Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 77/16 (Bewertungsobjekt a) verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Ob das Flurstück 77/13 (Bewertungsobjekt b) über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen bzw. öffentliche Kanalisation verfügt, wurde nicht überprüft.

Das Flurstück 77/14 (Bewertungsobjekt c) ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass der Bereich, zu dem die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) gehören, als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsgrundstück gehört, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zorneding als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Ein Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ergänzend ist Stellplatzsatzung der Gemeinde zu beachten.

Während das Grundstück Fl.Nr. 77/16 (Bewertungsobjekt a) mit einem/r Doppelhaus-hälfte/Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach bebaut ist, ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 77/13 (Bewertungsobjekt b) eine Einzelgarage als Teil einer Doppelgarage unter Flachdach sowie ein Holzschuppen von untergeordneter Bedeutung aufstehend.

Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand (Bewertungsobjekt a) wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Eingabeplan Nr. 56/77 mit Genehmigungsvermerk vom 09.05.1977 ermittelt mit:

ca. 202 m² Geschossfläche / 233 m² Grundstücksfläche = rd.

0,87

(s. Technische Daten i. d. Anlage)

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Bauliche Anlagen

2.6.1 Bewertungsobjekt a) – Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus

Allgemeines

Nach Aktenlage wurde ca. 1978 an das ursprünglich bestehende Wohnhaus Hs.Nr. 36 kommun an dessen Ostseite ein Doppelhaus angebaut. Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt a) handelt es sich um die westliche Doppelhaushälfte, die als Mittelhaus konzeptionsbedingt weder eine reine Doppelhaushälfte noch ein Reihenmittelhaus darstellt (s. Lageplan bzw. Eingabepläne i. d. Anlage).

Das vollunterkellerte Doppelhaus wurde im nördlichen Grundstücksbereich in damals üblicher konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über Erd-, Ober- und teilausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach mit First in Ost-/Westrichtung (s. Lageplan bzw. Eingabepläne i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Norden über einen überdachten, zwei Stufen über Geländeneiveau liegenden Eingang (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bauweise und Ausstattung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Planunterlagen sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Ca. 1978
Modernisierung:	N. A. nach 2016
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	<u>KG:</u> Beton nach Statik, ca. 30 cm stark <u>Sonst:</u> Ziegel nach Statik, ca. 30 cm stark
Kommunwände:	Zweischalig nach Statik, ca. 24 cm stark
Trenn-/Innenwände:	Ziegel nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Beton nach statischen Erfordernissen
Treppen:	Betontreppe mit Zwischenpodest, Tritt-/Setzstufen mit Natursteinbelag, und Holzgeländer

Dach:	Wärme gedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Betonpfanneneindeckung und ca. 28° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Nicht wärme gedämmt, verputzt mit Anstrich
Balkon:	Keramikgeflieste (rotbraun, Klinkerformat) Betonkragplatte; Metallkonstruktion mit lackierter Holzbrüstung ausgefacht
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau: ca. 2016/17), Leichtmetall-Dreh-/Kippbeschlägen, manuell bedienbaren PVC-Rollläden, Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Eingang:	Überdacht, zwei geflieste Stufen über Geländeniveau liegendes Leichtmetallelement mit Milchglaseinsatz
Innentüren:	<u>KG:</u> lackierte Metallzargen mit lackierten Holztüren mit PVC-Beschlägen <u>Sonst:</u> holzfurnierte Türen mit Messingbeschlägen
Böden:	<u>KG:</u> überwiegend keramikgefliest (rotbraun, Klinkerformat) bzw. teils Natursteinbelag <u>EG:</u> Natursteinbelag oder Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt <u>OG:</u> überwiegend Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt bzw. Natursteinbelag <u>DG:</u> überwiegend Laminat bzw. Textilbelag
Wände:	<u>KG:</u> überwiegend Fein- bzw. teils Rauputz, jeweils mit Anstrich <u>Sonst:</u> überwiegend verputzt mit Anstrich
Decken:	<u>KG:</u> Sichtbeton bzw. teils verputzt, jeweils mit Anstrich <u>Sonst:</u> verputzt mit Anstrich
Dachschrägen:	Überwiegend mit lackierten Holz-Nut-und-Federbrettern verkleidet
Sanitärausstattung:	<u>EG, Küche (mit Fenster):</u> Boden: keramikgefliest (weiß marmoriert, ca. 40/40 cm); Wände: keramischer Fliesenspiegel (weiß, ca. 10/10 cm) annähernd umlaufend; übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich <u>EG, Gäste-WC (mit Fenster):</u> Boden: keramikgefliest (dunkelgrau in Holzoptik, ca. 60/20 cm); Wände: auf ca. 1,6 m hoch keramikgefliest (weiß, ca. 30/25 cm); übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Einhebelarmatur, Hänge-WC mit Aufputz-Spülkasten <u>OG, Bad/WC (mit Fenster):</u> Boden: keramikgefliest (blau marmoriert, ca. 30/30 cm); Wände: raumhoch keramikgefliest (weißgrau marmoriert, ca. 20/25 cm), Bordüre umlaufend; Decke: mit lackierten Holz-Nut-und-Federbrettern verkleidet, Einbaustrahler; zwei keramische Waschbecken, Einbau-Kunststoffbadewanne, separate Einbau-Kunststoffduschtasse mit Glas-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

	<u>DG, WC (mit Dachflächenfenster):</u> Boden: keramikgefliest (dunkelgrau in Holzoptik, ca. 60/20 cm); Wände: auf ca. 1,6 m hoch keramikgefliest (weiß, ca. 30/25 cm), übrige Flächen: verputzt mit Anstrich; Dachschrägen: mit lackierten Holz-Nut-und-Federbrettern verkleidet; keramisches Waschbecken mit Einhebelarmatur, Hänge-WC mit Aufputz-Spülkasten
	<u>KG, Heizungsraum:</u> Boden: keramikgefliest (rotbraun, Klinkerformat); Wände: im Bereich der Dusche raumhoch keramikgefliest (gelb mit Dekor, ca. 15/15 cm), Einbau-Stahlduschtasse mit Zweigriffarmatur
Heizung/Warmwasser:	Ölheizung (Baujahr: 1991, Nennleistung: 21 kW) mit zentraler Warmwasseraufbereitung; vermutlich geschweißter Öltank mit ca. 6.000 l Fassungsvermögen
Beheizung d. Räume:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden
Sonstige Leitungen:	Im KG überwiegend auf Putz verlegt
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel/Satellit
Terrasse:	Waschbetonplattengepflastert

Energetik

Das Wohnhaus wurde Ende der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit ca. 140 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss wurde aus dem Planmaterial mit rd. 67 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Der tatsächliche Grundriss des Gebäudes weicht teilweise von der Darstellung von dem in Vorlage Planmaterial ab. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich in die in der Anlage beigefügten Grundrisspläne übertragen. Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit/Richtigkeit, wie folgt:

Kellergeschoss:

Mittelflur mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, vom dem aus mit Ausnahme des Heizungsraums alle Räume abgängig sind: nach Norden die Waschküche, nach Osten der Vorratsraum sowie nach Süden ein großer Kellerraum. Von der Waschküche nach Osten gelangt man in den Heizungsraum, in dem sich die vorne beschriebene Duschtasse befindet (s. Grundriss *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss:

Hauseingang von Norden in einen Windfang und von hier aus weiter nach Norden in einen L-förmigen Flur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoss. Vom Flur sind abgängig: nach Norden das Gäste-WC (mit Fenster) und ein Abstellraum, nach Osten die Küche (mit Fenster) sowie nach Süden das Wohnzimmer mit Austritt zur Gartenterrasse. Von der Küche nach Süden gelangt man über eine Schiebetüre in das Esszimmer und von hier aus weiter über einen Rundbogen in das Wohnzimmer (s. Grundriss *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Obergeschoss:

Zentrale Diele mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erd- bzw. Dachgeschoss, von der aus alle Räume erschlossen sind: nach Norden ein Kinderzimmer und das Bad/WC (mit Fenster), nach Osten eine Abstellkammer sowie nach Süden ein weiteres Kinderzimmer und das Schlafzimmer, beide mit Austritt zum Südbalkon (s. Grundriss *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Dachgeschoss (unter Dachschrägen):

Treppenabsatz mit Treppenabgang in das Obergeschoss, von dem man nach Osten in einen wohnwirtschaftlich ausgebauten Raum gelangt. Von hier aus nach Norden sind der Speicher sowie ein WC (mit Dachflächenfenster) zugänglich (s. Grundriss *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Nach Angabe wurden die Sanitärausstattung, mit Ausnahme der vorhandenen Duschtasse im Heizungsraum, und die Fenster nach 2016 modernisiert. Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich bis gut, dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren

Putzausblühungen an den Zwischenwänden im Kellergeschoss (Wasch-/Heizungsraum, Diele/Vorräte), nach Angabe hervorgerufen durch einen bereits behobenen Wasserschaden, erkennbar. Zudem ist nach Angabe die Mechanik der Dachflächenfenster defekt. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, ohne Anspruch auf Vollständigkeit z. B.

- die Beseitigung der Putzschäden im Kellergeschoss,
- die üblichen Schönheitsreparaturen (Maler-/Lackierarbeiten an Decken/Wänden, Heizkörper etc.),
- das Abschleifen und Versiegeln der Parkettböden und
- die Instandsetzung/Erneuerung der Dachflächenfenster

erforderlich. Zudem muss in einem absehbaren Zeitraum mit der Erneuerung der 31 Jahre alten Heizungsanlage gerechnet werden. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.6.2 Bewertungsobjekt b) – Einzelgarage und Schuppen

Mikrolage:

Die gegenständliche Einzelgarage (Bewertungsobjekt b) ist Teil einer Garagenzeile mit zwei Einzelgaragen. Hierbei handelt es sich um die linke Garage von Westen her gesehen. Kommun an der Nordseite des Bewertungsobjekts schließt ein Holzschuppen unter Pultdach von untergeordneter Bedeutung an (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bauweise (soweit erkennbar):

Baujahr:	Ca. 1978
Bauweise:	Vermutlich Fertigbauweise
Dach:	Flachdach, vermutlich mit Teerpappeindeckung o. ä.
Tor:	Manuell bedienbares Metallhebetor
Anschlüsse:	Unbekannt

Unterhaltungszustand:

Die gegenständliche Einzelgarage und der Schuppen wurden lediglich von außen besichtigt. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch einen der Miteigentümer selbst genutzt.

Das Bewertungsobjekt c) wird von sämtlichen Eigentümern gemeinschaftlich genutzt. Eine dinglich gesicherte bzw. privatrechtliche Regelung bezüglich der Reinigungs-, Räum- und Streupflicht wurde nach Angabe nicht getroffen; die Durchführung erfolgt gemeinschaftlich.

2.8 Marktentwicklung

Laut dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg zuletzt Mitte 2022 veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2021 lag der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf alle Teilmärkte, im Berichtsjahr [2021] im Wesentlichen auf den Städten/Gemeinden Grafing, Markt Schwaben, Pliening, Poing, Vaterstetten und Zorneding. Die Anzahl der ausgewerteten Eigentumsübergänge unbebauter Grundstücke, bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr insgesamt 1.282 Stück. Somit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr, bei dem 1.333 Abschlüsse getätigt wurden, wie bereits in den Jahren zuvor leicht gesunken.

Beim Flächenumsatz der reinen Kaufvorgänge für **unbebaute Grundstücke** hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2020 eine Flächenminderung ergeben. Der Flächenumsatz sank von rd. 1.255.000 m² im Jahr 2020 auf rd. 1.230.000 m² im Berichtsjahr 2021. Der Wertumsatz für die entsprechenden Grundstücke betrug 2021 rd. 184 Mio. €, im vorausgegangenen Jahr waren es rd. 152 Mio. €. In den genannten Zahlen sind keine Kaufverträge für das „Bauland für Einheimische“, das in der Regel deutlich unter dem üblichen Marktpreis veräußert wird, enthalten.

Bei den Kaufvorgängen **bebauter Grundstücke** lag der Flächenumsatz 2021 bei rd. 199.000 m² und ist somit gegenüber dem Vorjahr 2020 (rd. 197.000 m²) leicht gestiegen. Der Wertumsatz für diese Grundstücke lag im Jahr 2020 bei rd. 350 Mio. €, 2021 stieg der Umsatz auf rd. 373 Mio. €

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg

Der Landkreis Ebersberg bildet zusammen mit dem Landkreis München einen Großteil des Umlandes der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, die nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter

eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Zwischenzeitlich wird von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. In einer Pressemitteilung teilte der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) mit, dass die Immobilienumsätze in Bayern seit Januar 2022 bis September 2022 um ca. 19% zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung von Objekten, die nicht als begehrte Anlageobjekte gelten, zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse am östlichen Ortsrand des Ortsteils Pörling und lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt sowie günstiger überregionaler Anbindung für den Individualverkehr handelt.

Das laut Grundbuch 233 m² große Bewertungsgrundstück a) verfügt über langgezogenen, fast trapezförmigen Zuschnitt und ist nord-/südgerichtet. Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach dürfte das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft sein. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Das ca. Ende der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete und nach Angabe nach 2016 teilmodernisierte Wohnhaus stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Modernisierungsjahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 44 Jahre. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Die vorhandene Heizungsanlage

ist zum Stichtag ca. 31 Jahre alt; insofern muss mit einem alsbaldigen Austausch gerechnet werden. Das Gebäude verfügt über einen relativ großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, sowohl nach Norden als auch nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse nach Süden, das Vorhandensein von zwei zusätzlichen WCs und dass dem Objekt ein Garagenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich bis gut, dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden; dennoch ist ein Instandhaltungsstau gegeben.

Die Erreichbarkeit des Garagenstellplatzes (Bewertungsobjekt b) wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt; für größere Fahrzeuge, z. B. SUVs, dürfte der Stellplatz jedoch nicht geeignet sein. Der kommun an die Nordseite der Garage anschließende Holzschuppen ist von untergeordneter Bedeutung.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbestandstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Nachfolgende Wertermittlung für das Bewertungsobjekt a) wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht. Der so ermittelte Sachwert des Grundstücks wird nachrichtlich anhand von Vergleichspreisen auf Plausibilität geprüft.

Der Wert für die Bewertungsobjekte b) und c) wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich sowohl der Markt der unbebauten Grundstücke als auch der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Grundstücks-/Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag:

02.12.2022

a) Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus:

Fl.Nr. 77/16, Gemarkung Pöring:		233 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):		ca. 83 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	83 m ² / 233 m ²	rd. 0,36
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):		ca. 202 m ²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	202 m ² / 233 m ²	rd. 0,87
Baujahr:		ca. 1978
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2022 - 1978	ca. 44 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd. 70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd. 30 Jahre
Geschossfläche (GF):		ca. 202 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca. 323 m ²
Wohnfläche (WF):		ca. 140 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca. 67 m ²

b) Einzelgarage/Schuppen:

Fl.Nr. 77/13, Gemarkung Pöring:		29 m ²
Baujahr:		ca. 1978
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2022 - 1978	ca. 44 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd. 70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd. 30 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca. 16 m ²

c) Erschließungsfläche:

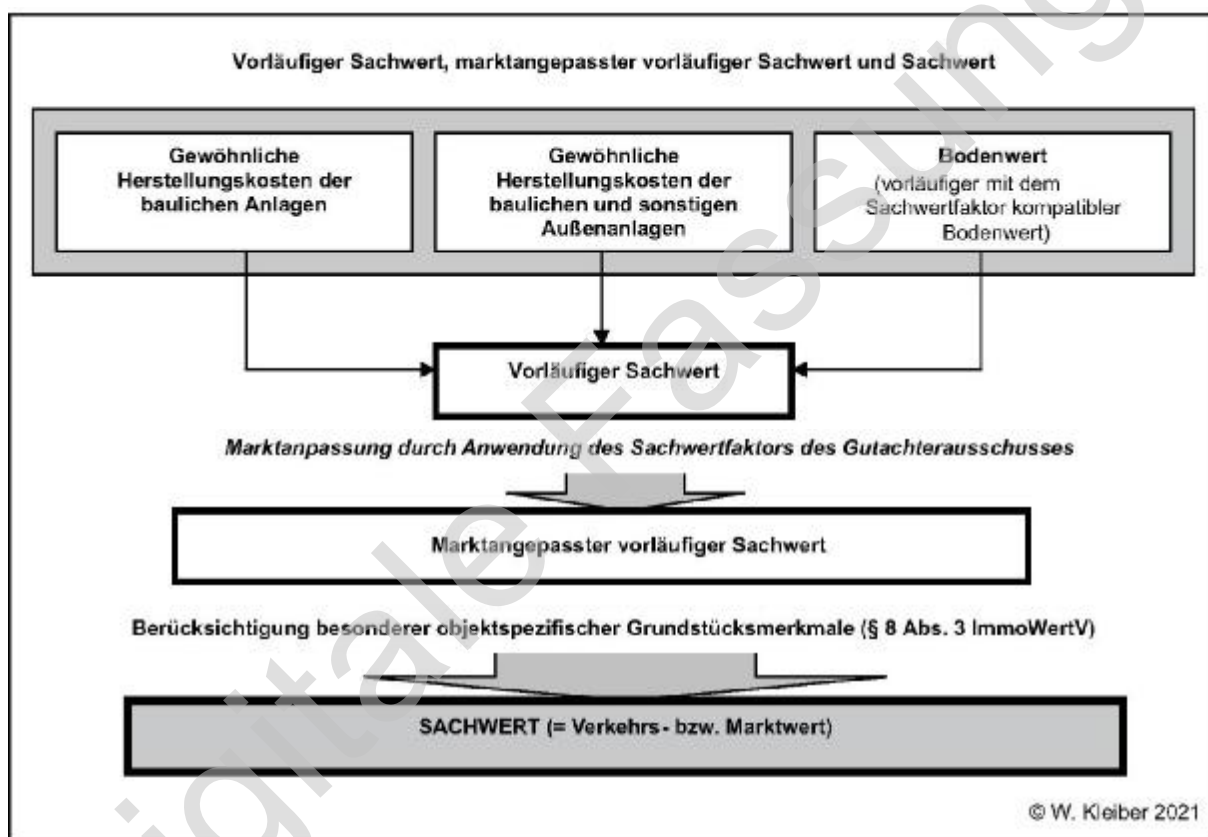
Fl.Nr. 77/14, Gemarkung Pöring:		342 m ²
Ideller 1/4-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 24.02.2022:		rd. 86 m ²
(342 m ² / 4)		

4.0 Wertermittlung

4.1 Bewertungsobjekt a)

Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf

der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (Typ 2.11, Standardstufe 2,7) rd. 760 €/m² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei der hier zugrundeliegenden Modellbeschreibung mit entsprechenden Vorgaben sowie dem Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 70 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe zum Stichtag mit rd. 30 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von ca. 10% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein Sachwertfaktor von 1,15 gewählt.

Für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Im konkreten Fall wird nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt ca. 100 €/m² Wohn- und Nutzfläche als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

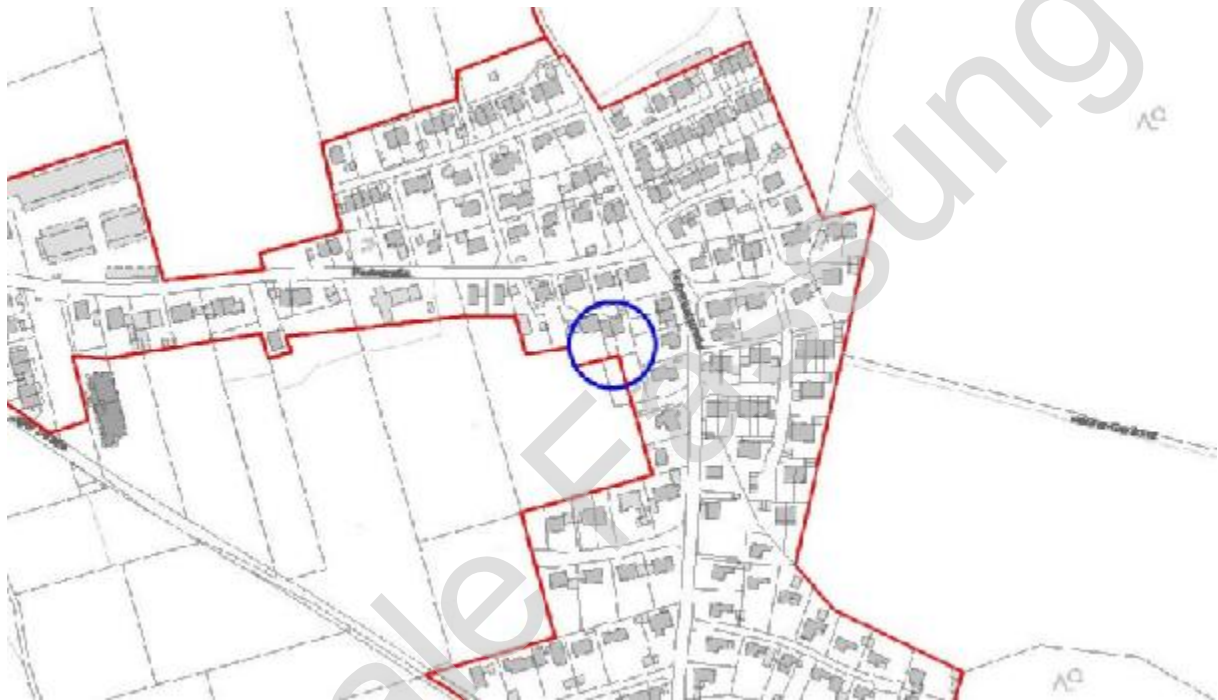
4.1.1 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Pöring bei WGFZ 0,50

1.800 €/m²



Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 11 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Signifikante Preissteigerungen bzw. -minderungen konnten nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses in diesem Zeitraum nicht festgestellt werden. Insofern wird im hier gegebenen Fall von einer weiteren Marktanpassung (Zu-/Abschlag) abgesehen.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist im Osten in der betreffenden Richtwertzone gelegen. Sowohl die positiven Lagemerkmale, wie z. B. Ortsrandlage, als auch die negativen, wie z. B. Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktur, treffen auf die meisten Grundstücke in der Richtwertzone zu. Insofern ist nach Auffassung des Unterzeichners keine weitere Anpassung bezüglich der objektspezifischen Mikrolage in der Richtwertzone erforderlich.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl ($WGfZ_{\text{real}}$) von ca. 0,87 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg empfiehlt, errechnet sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,50: 0,720

UKOE Bewertungsgrundstück bei $WGfZ$ ca. 0,87: 0,935

Somit:

$1.800 \text{ €/m}^2 / 0,720 \times 0,935 = \text{rd.}$ **2.340 €/m²**

Unmittelbarer Preisvergleich

Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) konnten auf Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag nicht benannt werden. Insofern wird bei dieser Wertermittlung auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert in Höhe von **2.340 €/m²** abgestellt.

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl ($WGfZ_{\text{real}}$) von ca. 0,87 für den Bestand wird für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 77/16, Gemarkung Pöring (Bewertungsobjekt a), der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert in Höhe von rd. **2.340 €/m²** Grundstücksfläche wie folgt begutachtet:

Angepasster Bodenrichtwert für Fl.Nr. 77/16,
Gemarkung Pöring, bei $WGfZ$ ca.:
Somit:

$$\begin{array}{rclcl}
 & 0,87 & 2.340 \text{ €/m}^2 & & \\
 & 233 \text{ m}^2 & \times 2.340 \text{ €/m}^2 & = \text{rd. } 545.220 \text{ €} & \\
 & & & \text{gerundet } \underline{\underline{545.000 \text{ €}}} &
 \end{array}$$

4.1.2 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		Wohnhaus
Typennummer		2.11
Standardstufe	rd.	2,7
Baujahr	ca.	1978
Geschossfläche (GF)	ca.	202 m²
Wohnfläche (WF)	ca.	140 m²
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	323 m²
Kostenkennwerte	rd.	760 €/m²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	171,700
BKI Regionalfaktor für LK Ebersberg	x	1,213
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	1.580 €/m²
Zzgl. bes. Bauteile	ca.	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	ca.	510.340 €
Wohnflächenpreis	rd.	3.645 €/m²
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	ca.	30 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd.	57%
	ca.	-290.890 €
	ca.	219.450 €
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	219.450 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	10%
(aus Sachwert der baulichen Anlagen)	= rd.	21.950 €
Zzgl. besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe		21.950 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	219.450 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd.	21.950 €
Bodenwert	rd.	545.220 €
Sachwert gesamt	rd.	786.620 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	x	1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	905.000 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Instandsetzungsbedarf, je m²-Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca.	100 €/m²
	x	207 m²
	= rd.	-20.700 €
		884.300 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	880.000 €

Sachwert/Wohnfläche	rd.	6.286 €/m²
---------------------	-----	------------

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.11.2022 171,700

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI Regionalfaktor Landkreis Ebersberg (01.01.2022) 1,213

Sachwertfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 1,15 gewählt.

4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg wurden durchschnittliche Kaufpreise für Garagen in der Gemeinde Zorneding ermittelt.

Zuletzt für das Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Landkreis ermittelt. Einzelgaragen (Wiederverkäufe) wurden im Berichtsjahr durchschnittlich für rd. 17.400 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 10.000 € bis 30.000 € je Einzelgarage.

Sachwert des bebauten Grundstücks

Bodenrichtwert für Fl.Nr. 77/13, Gemarkung

Pörling:

1.800 €/m²

Somit: 29 m² x 1.800 €/m² = rd. 52.200 €

Herstellungskosten für Fertiggarage und Schuppen, pauschal ca.:

510 €/m²

Abzüglich Wertminderung wegen Alters:

Somit: 16 m² x 510 €/m² x 57% = rd. 4.650 €

Sachwert des bebauten Grundstücks: 56.850 €

gerundet **57.000 €**

Unmittelbarer Preisvergleich

Bei dieser Wertermittlung wird von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Einzelgaragen abgesehen.

Ableitung des angemessenen Werts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 77/13, Gemarkung Pörling (Bewertungsobjekt b), bebaut mit einer Einzelgarage samt Holzschuppen wird, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, nach billigem sachverständigen Ermessen ein Ausgangswert in Höhe von

pauschal rd. **57.000 €**

als angemessen erachtet.

4.3 Bewertungsobjekt c)

Der rechnerische Wert des ideellen $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 77/14, Gemarkung Pöring (Bewertungsobjekt c) wird entsprechend der Flächenqualität des Flurstücks als „Verkehrsfläche“ und den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes mit pauschal 10% des zeitangepassten Bodenrichtwertes, dem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 zugrunde liegt, ermittelt:

Fl.Nr. 77/14, Gemarkung Pöring:	342 m ²	
Bodenrichtwert:		1.800 €/m ²
Wertansatz, pauschal:	10%	
Somit:		
Wert des ideellen 1/4 Miteigentumsanteils:	$342 \text{ m}^2 / 4 \times 1.800 \text{ €/m}^2 \times 10\% = \text{rd. } 15.390 \text{ €}$	
	gerundet	<u>15.000 €</u>

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird anhand dem Unterzeichner vorliegender Marktberichte und -daten durchgeführt, weil sich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowohl an Komplettverkaufspreisen als auch an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) orientiert; das Marktgeschehen drückt sich somit bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte aus.

Mittelbarer Preisvergleich

Zuletzt wurden für das Jahr 2021 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg Kaufpreisspannen (Wiederverkäufe) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (alle Grundstücks- und Hausgrößen, Ausstattungsstandards), die im Zeitraum 1971 bis 1980 bzw. 1981 – 1990 errichtet wurden, mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Landkreis ermittelt:

Baujahresgruppe	Gebäudetyp	Anzahl	Ø Kaufpreis € (Spanne)	Ø Grundstücksgröße m ² (Spanne)	Ø Wohnfläche m ² (Spanne)
1971 - 1980	freist. EFH	5	1.000.000 720.000 – 1.200.000	620 480 – 790	160 140 - 175
	DHH	16	1.140.000 730.000 – 1.940.000	450 310 – 710	170 120 - 210
	REH	10	870.000 700.000 – 1.000.000	340 210 – 460	150 130 - 190
	RMH	10	780.000 530.000 – 1.200.000	200 150 – 290	140 110 - 170
1981 – 1990	freist. EFH	4	1.200.000 940.000 – 1.350.000	490 400 – 570	160 130 - 190
	DHH	3	970.000 860.000 – 1.070.000	530 310 – 790	150 125 - 180
	REH	3	990.000 810.000 – 1.170.000	440 390 – 480	160 160 - 170
	RMH	4	830.000 740.000 – 940.000	210 180 – 230	150 110 - 200

Für gewöhnliche Doppelhaushälften und Reihenhäuser (alle Grundstücks- und Hausgrößen, Ausstattungsstandards) in der Gemeinde Zorneding wurden folgende Kaufpreisspannen (Wiederverkäufe) angegeben:

Baujahresgruppe	Gebäudetyp	Anzahl	Ø Kaufpreis € (Spanne)	Ø Grundstücksgröße m ² (Spanne)	Ø Wohnfläche m ² (Spanne)
1961 - 1980	freist. EFH	4	1.160.000 920.000 – 1.520.000	700 480 – 900	180 140 - 250
	DHH	*			
	REH	*			
	RMH	9	750.000 550.000 – 840.000	180 150 – 200	140 130 - 160
1981 - 2000	freist. EFH	*			
	DHH	*			
	REH	-			
	RMH	*			

Für die mit der Gemeinde Zorneding vergleichbare Gemeinde Pliening wurden folgende Kaufpreisspannen (Wiederverkäufe) für gewöhnliche Doppelhaushälften und Reihenhäuser (alle Grundstücks- und Hausgrößen, Ausstattungsstandards) veröffentlicht:

Baujahresgruppe	Gebäudetyp	Anzahl	Ø Kaufpreis € (Spanne)	Ø Grundstücksgröße m ² (Spanne)	Ø Wohnfläche m ² (Spanne)
1961 - 1980	freist. EFH	*			
	DHH	*			
	REH	*			
	RMH	*			
1981 - 2000	freist. EFH	*			
	DHH	5	930.000 770.000 – 1.290.000	330 190 – 400	150 120 - 190
	REH	*			
	RMH	*			

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg

Unmittelbarer Preisvergleich

Die unten folgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem

Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte auf Grund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Objekte niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2021“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

										markt-/objekt-
										*Summe
										spezifisch
										Zu-/Ab-
										schlag
										+/-
Pos.	Datum	Art	Wohn-lage	Bau-jahr	ver-mietet	Ausstatt-ung	Flst.	WF	Kauf-preis	
1	Feb 21	DHH	mittel	2014	nein	gut	332 m²	190 m²	1.013.500 €	-6%
2	Aug 21	DHH	gut	1978	nein	mittel	313 m²	203 m²	1.249.000 €	-11%
3	Okt 21	DHH	mittel	1991	nein	mittel	337 m²	144 m²	1.035.000 €	-3%
Arithmetisches Mittel rd.:			1994				327 m²	179 m²	1.099.000 €	1.023.000 €
Kaufpreisspanne:								min. rd.	1.013.500 €	953.000 €
								max. rd.	1.249.000 €	1.112.000 €
Medianwert:								rd.	1.035.000 €	1.004.000 €
Standardabweichung:								rd.	130.200 €	81.200 €
								rd.	11,85%	7,94%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':									rd.	-6,92%

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.

Legende: DHH = Doppelhaushälfte

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Anmerkung:

Die benannten Objekte stammen sämtlich aus dem Bereich der Gemarkung Pöring und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare zentralere, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit guter Wohnadresse; wesentlich größeres, ost-/westgerichtetes Grundstück; wesentlich größere Doppelhaushälfte wesentlich jüngeren Baujahrs inklusive Garage
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare gute und ruhige Ortsrandlage mit guter Wohnadresse; größeres, nordost-/südwestgerichtetes Grundstück; wesentlich größere Doppelhaushälfte etwa gleichen Baujahrs inklusive Garage
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare zentralere, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit guter Wohnadresse; wesentlich größeres, ost-/westgerichtetes Grundstück; etwa gleich große Doppelhaushälfte jüngeren Baujahrs inklusive Garage

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 950.000 € bis 1.110.000 € liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 1.020.000 € mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 8%, der Medianwert liegt bei rd. 1.000.000 €.

Anmerkung:

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung, zum Zeitpunkt des Verkaufs ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

Fazit

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c in Höhe von insgesamt rd. 950.000 € liegt im unteren Spannungsbereich des mittelbaren Preisvergleichs und erscheint demnach plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) wird anhand des Sachwertverfahrens, der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte b) und c) wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Nachrichtlich wurden die so ermittelten Werte anhand von Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- | | |
|--|-----------|
| a) Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus | 877.000 € |
| b) Einzelgarage und Schuppen | 57.000 € |
| c) Ideeller ¼ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 77/14 (Erschließungsfläche) | 15.000 € |

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, der Bewertungsobjekte a) – c), alle Gemarkung Pöring, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.12.2022 auf (gerundet)

- | | |
|--|--|
| a) Grundstück Fl.Nr. 77/16, bebaut mit einer/m Doppelhaushälfte/
Reihenmittelhaus mit rd. 210 m² Wohn-/Nutzungsfläche | 880.000 €
(m. W. achthundertachtzigtausend Euro) |
| (dies entspricht (880.000 € / ca. 140 m² Wohnfläche) rd. 6.286 €/m² Wohnfläche) | |
| b) Grundstück Fl.Nr. 77/13 mit 29 m², bebaut mit einer Einzelgarage
und einem Schuppen | 60.000 €
(m. W. sechzigtausend Euro) |
| c) Ideeller ¼ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 77/14 (Erschließungsfläche) | 15.000 € |
| d) (m. W. fünfzehntausend Euro) | |

begutachtet.

München, den 12. Januar 2023

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Ebersberg

85604 Pörling, Parkstraße 36a



Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

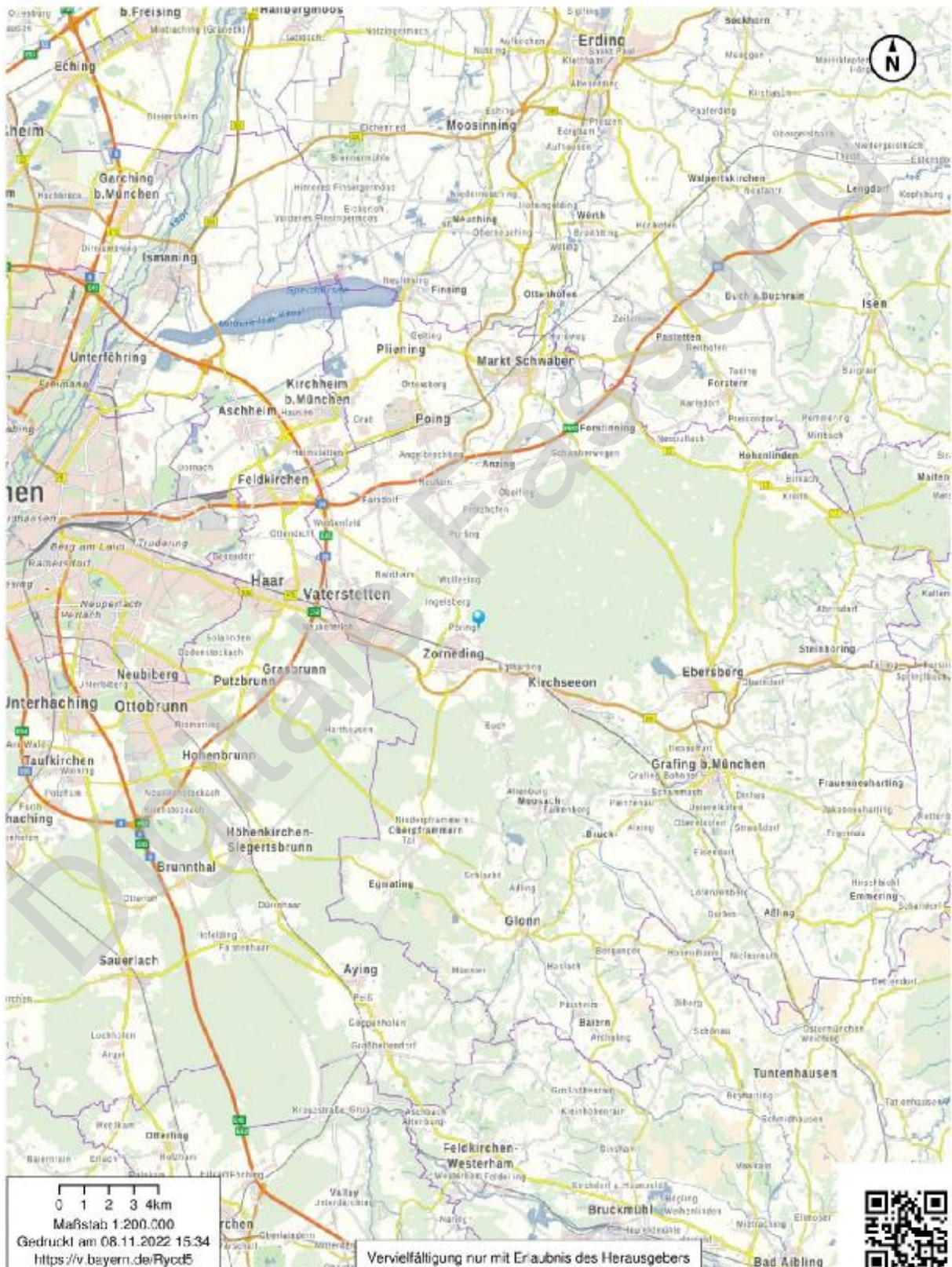
(Maßstab ca. 1:200.000)

85604 Pörling, Parkstraße 36a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Übersichtskarte

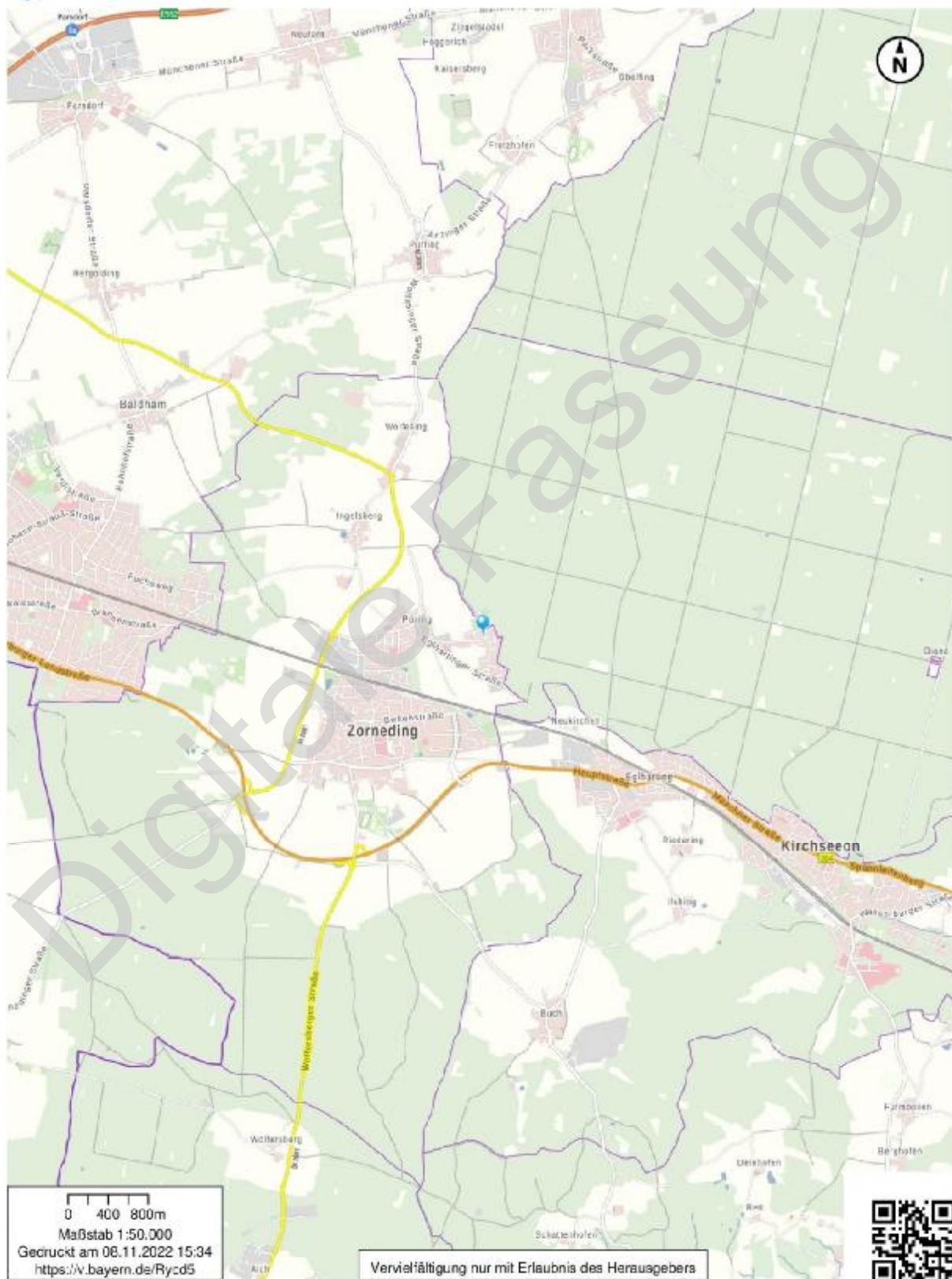
(Maßstab ca. 1:50.000)

85604 Pörling, Parkstraße 36a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Ortsplanausschnitt

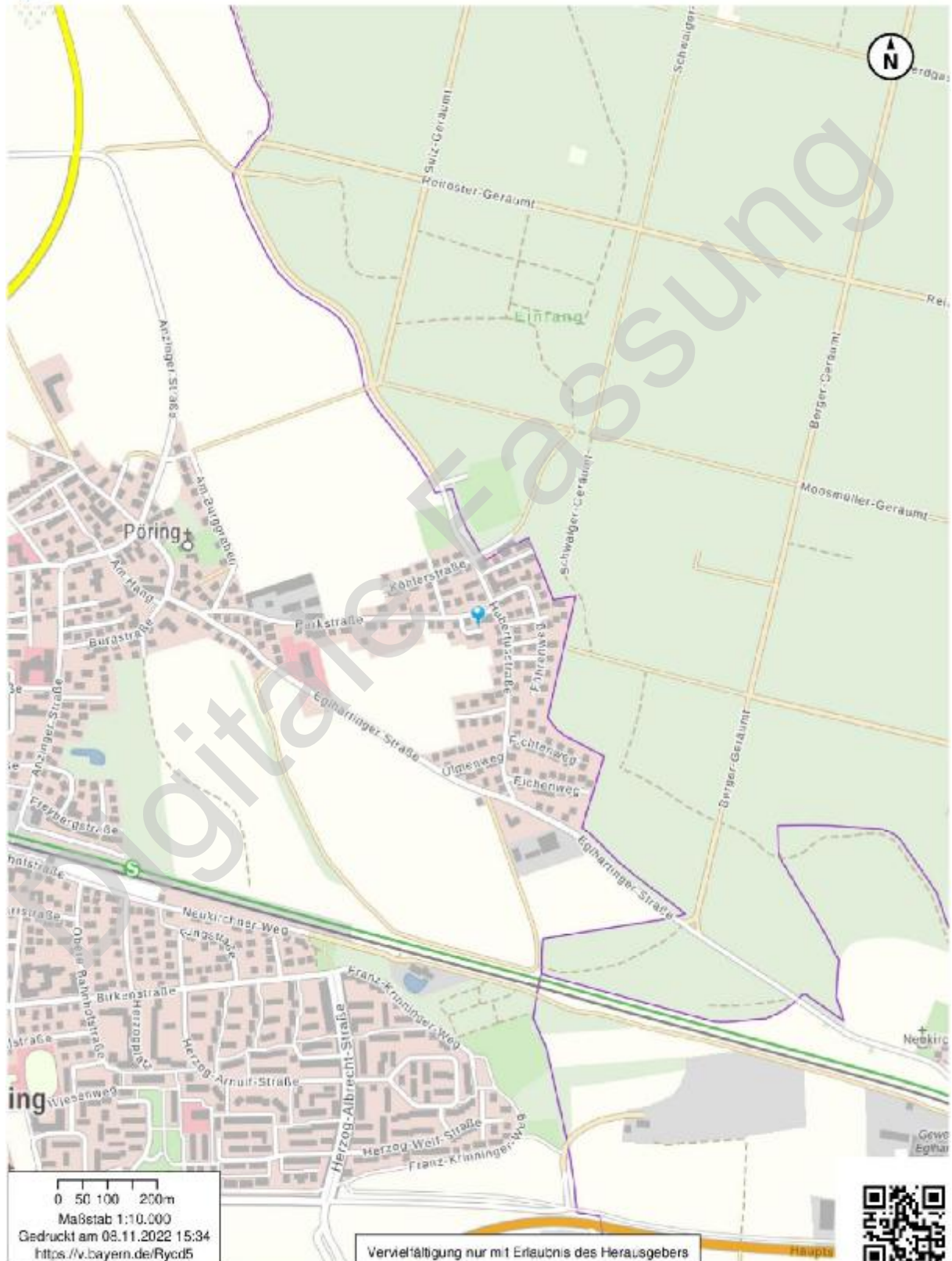
(Maßstab ca. 1:10.000)

85604 Pöding, Parkstraße 36a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 08.11.2022 15:34
<https://v.bayern.de/Rydc5>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

85604 Pöding, Parkstraße 36a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 08.11.2022 15:34
<https://v.bayern.de/wcc4V>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Lageplan

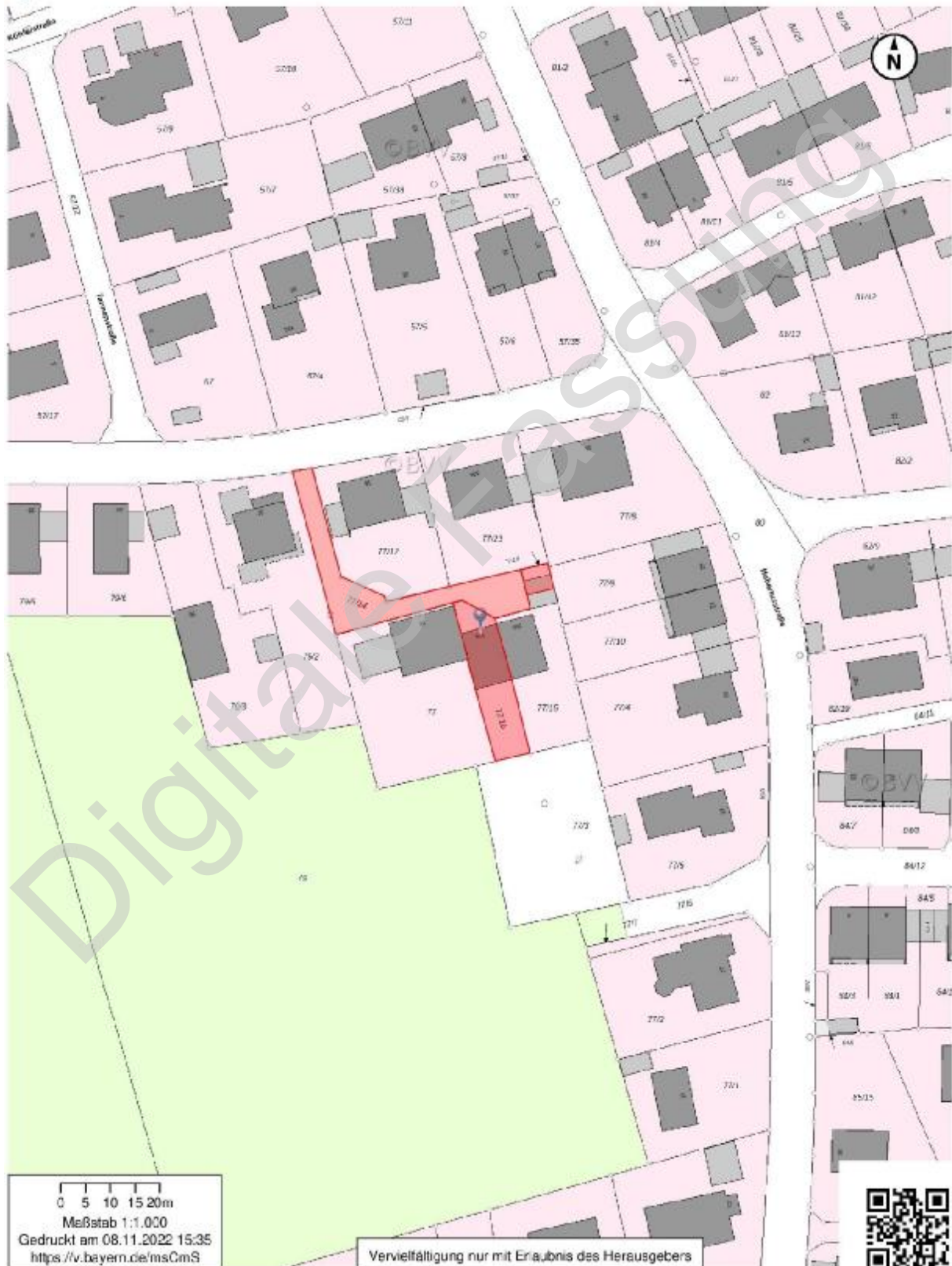
(Maßstab ca. 1:1.000)

85604 Pöding, Parkstraße 36a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	
Wohnhaus (Erdgeschoss)	7,50 m x	11,00 m	82,50 m ²	gerundet 83,00 m²
Einzelgarage/Schuppen	5,63 m x	5,50 m	30,97 m ²	gerundet 31,00 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	
Wohnhaus				
Kellergeschoss	7,50 m x	10,00 m	75,00 m ²	
Erdgeschoss	7,50 m x	11,00 m	82,50 m ²	
Obergeschoss	7,50 m x	11,00 m	82,50 m ²	
Dachgeschoss	7,50 m x	11,00 m	82,50 m ²	
			322,50 m ²	gerundet 323,00 m²
Einzelgarage	2,86 m x	5,50 m	15,73 m ²	gerundet 16,00 m²
Geschossfläche (GF_{real}) (Wohnhaus)	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss	7,50 m x	11,00 m		82,50 m ²
Obergeschoss	7,50 m x	11,00 m		82,50 m ²
Dachgeschoss	7,50 m x	11,00 m	x 0,45	37,13 m ²
				202,13 m ²
			gerundet	202,00 m²
<hr/>				
Realisierte GFZ (GFZ _{real}), rd.:	202 m ² / 233 m ² = 0,87 (GF _{real} / Grundstücksfläche)			

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grobüberschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:

Windfang	ca.			2,23 m ²	
Flur	ca.			3,24 m ²	
Diele	ca.			2,29 m ²	
Abstellkammer	ca.			1,82 m ²	
Küche	ca.			7,03 m ²	
Esszimmer	ca.			5,50 m ²	
Wohnzimmer	ca.			27,11 m ²	
Treppenhaus	ca.			3,28 m ²	
Gäste-WC	ca.			1,66 m ²	
	ca.			<u>54,16 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3%		<u>-1,62 m²</u>	
	ca.				52,54 m ²

Obergeschoss:

Diele	ca.			9,04 m ²	
Kind 1	ca.			12,22 m ²	
Bad/WC	ca.			7,03 m ²	
Kind 2	ca.			10,92 m ²	
Eltern	ca.			15,74 m ²	
	ca.			<u>54,95 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3%		<u>-1,65 m²</u>	
	ca.			<u>53,30 m²</u>	
Südostloggia zu 1/4	ca.	7,00 m x 1,00 m	x 0,25	<u>1,75 m²</u>	
	ca.				55,05 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer	ca.	33,12 m ² x 0,95		31,46 m ²	
Bad/WC	ca.			2,28 m ²	
	ca.			<u>33,74 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3%		<u>-1,01 m²</u>	
	ca.				32,73 m ²
	ca.				<u>140,32 m²</u>
				gerundet	<u>140,00 m²</u>

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:

Flur	ca.		4,10 m ²	
Waschküche	ca.		4,10 m ²	
Heizung	ca.		6,70 m ²	
Vorräte	ca.		5,50 m ²	
Kellerraum	ca.		27,00 m ²	
	ca.		<u>47,40 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3%	<u>-1,42 m²</u>	
	ca.			45,98 m ²

Dachgeschoss:

Abstellraum	ca.		20,70 m ²	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m²</u>	
	ca.			20,70 m ²
	ca.			<u>66,68 m²</u>
			gerundet	<u>67,00 m²</u>

(unmaßstäbliche Darstellung)



Architectural drawing of a staircase showing a plan view and a section view. The plan view shows a staircase with a total width of 4.335m and a total length of 7.50m. The section view shows a staircase with a total height of 2.50m and a total width of 2.50m. The drawing includes dimensions for the steps and the overall structure.

(unmaßstäbliche Darstellung)

GARAGE 14,69 €

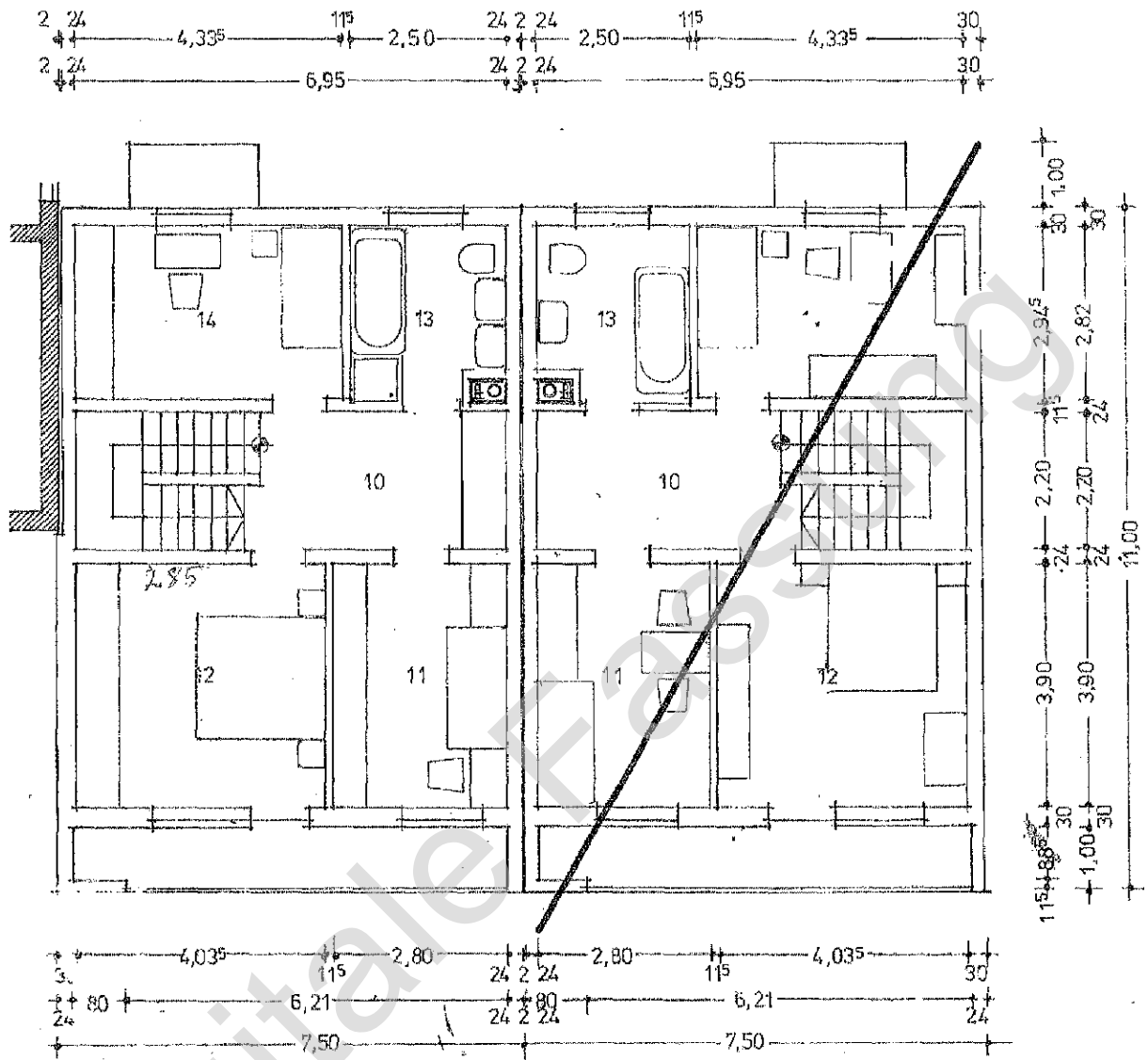
GARAGE 14,69

ERDGESCHOSS

Erdgeschoss

Grundriss

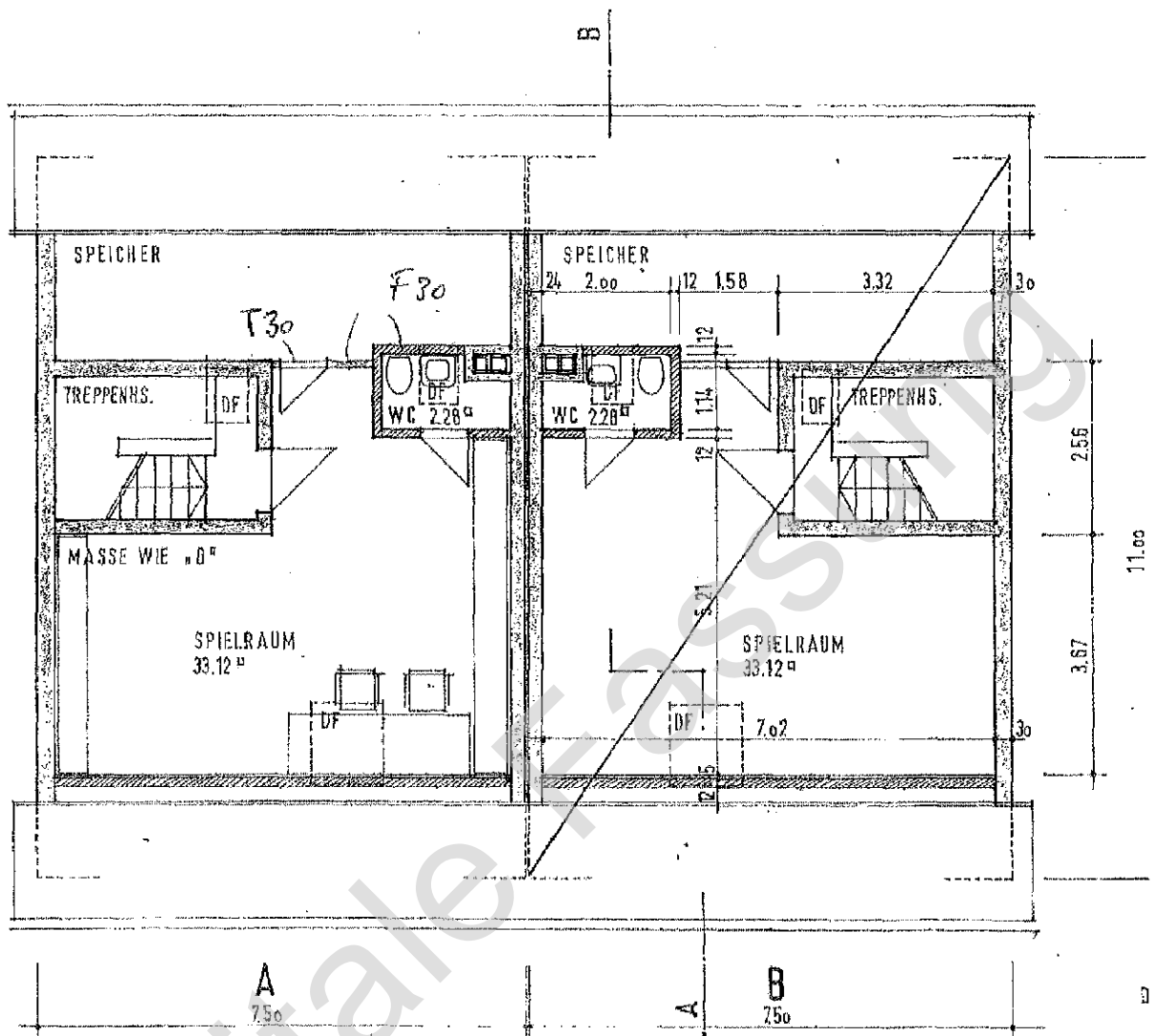
(unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

Grundriss

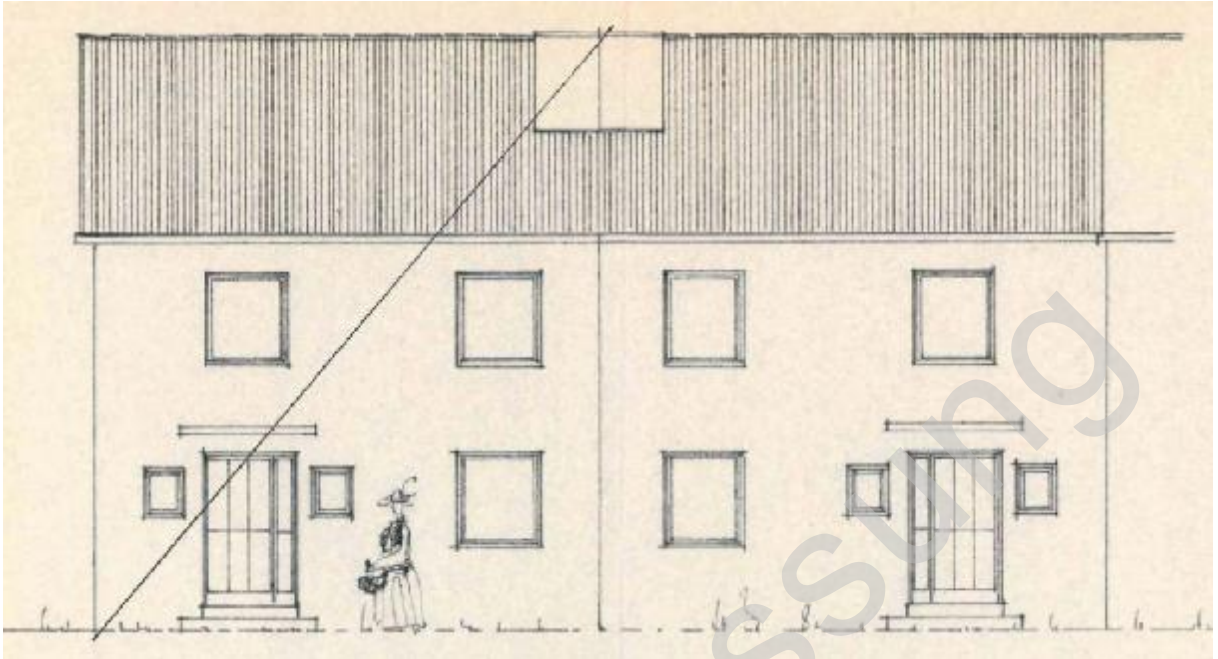
(unmaßstäbliche Darstellung)



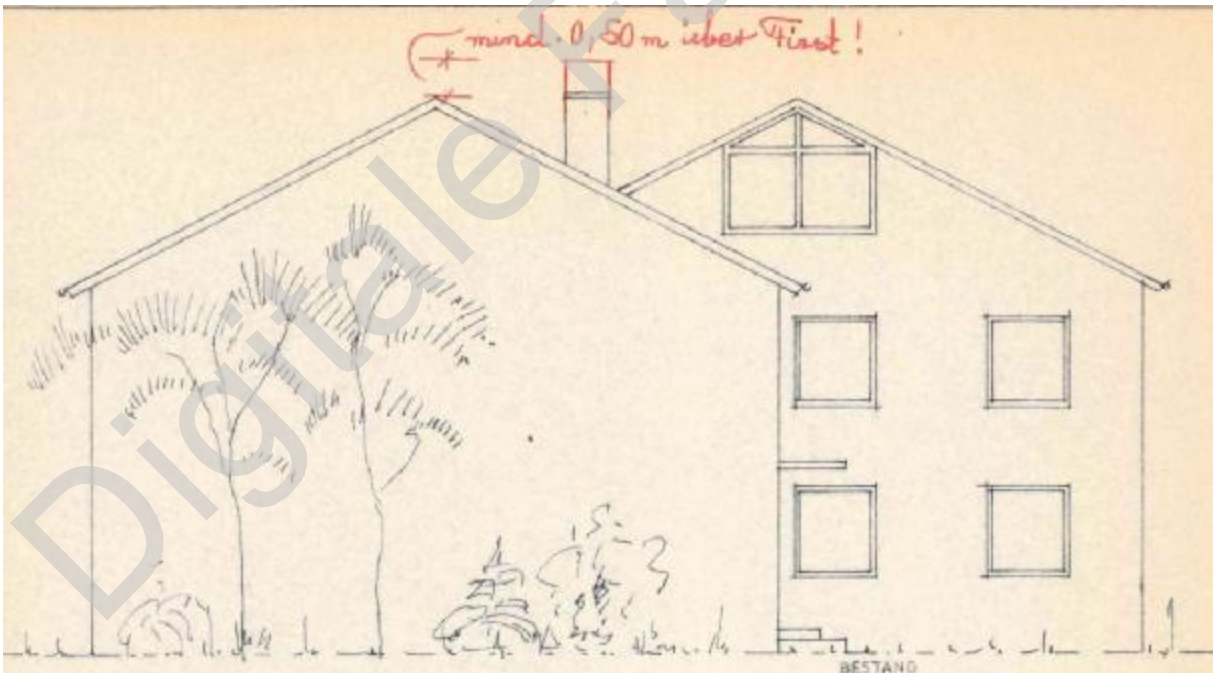
Dachgeschoss

Ansichten

(unmaßstäbliche Darstellung)



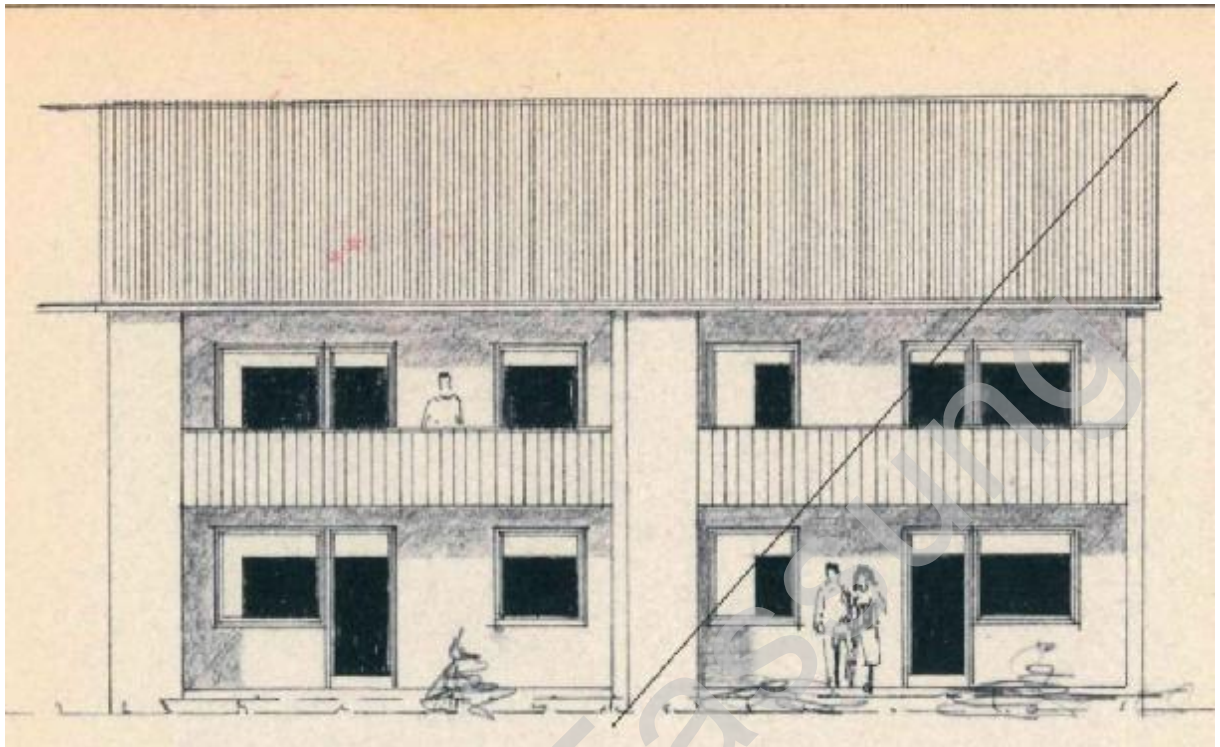
Norden



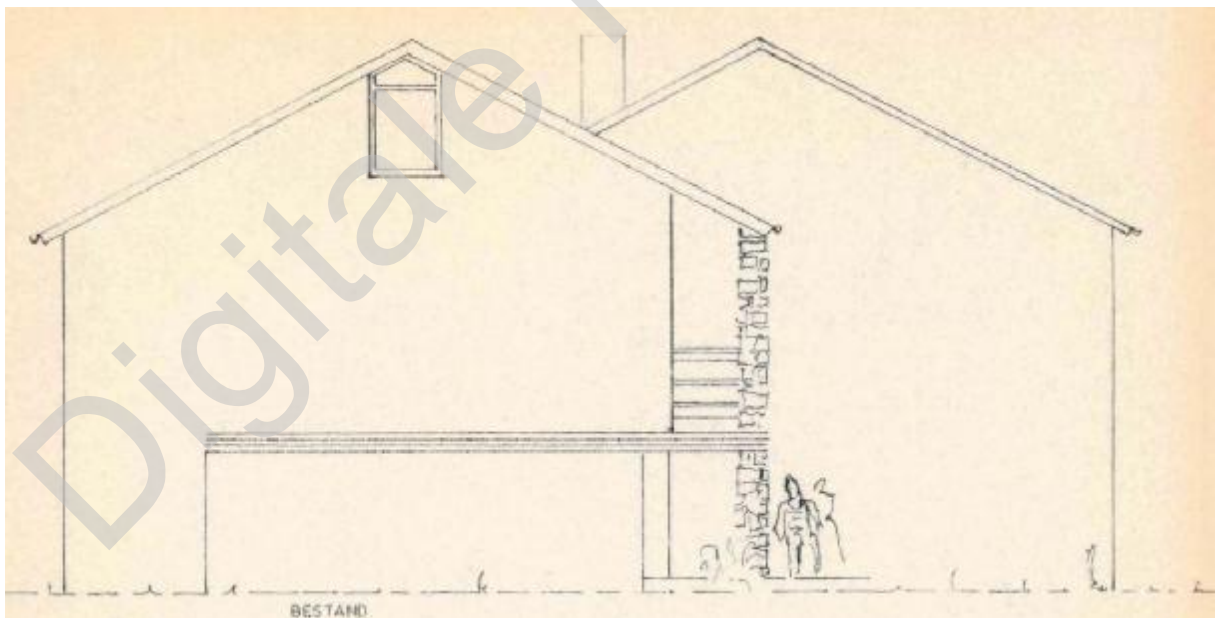
Osten

Ansichten

(unmaßstäbliche Darstellung)



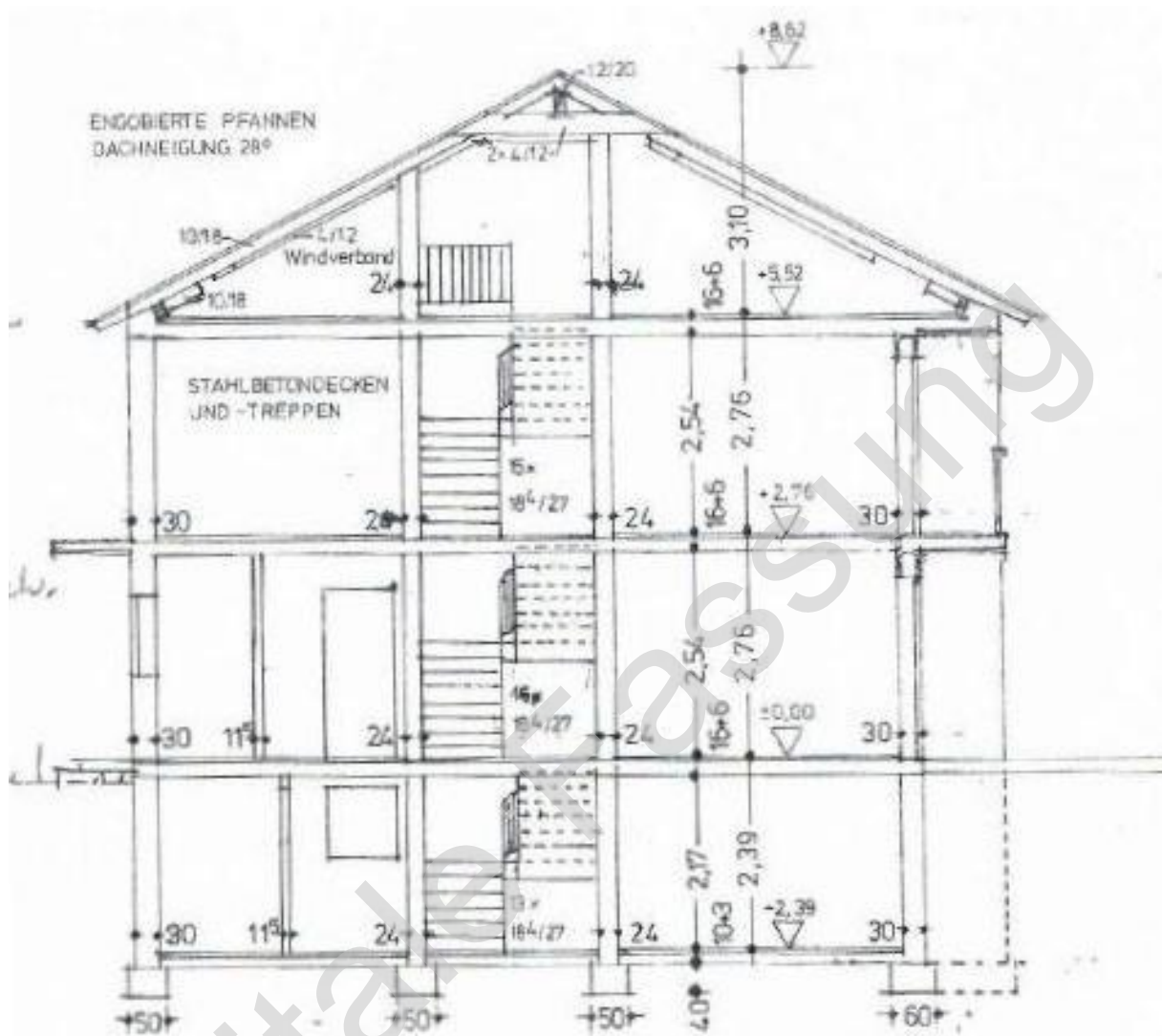
Süden



Westen

Schnitt

(unmaßstäbliche Darstellung)



A – B



Parkstraße n. Osten



Parkstraße n. Westen

Bewertungsobjekt c), Erschließungsfläche (Fl.Nr. 77/14)



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Südosten



Ansicht n. Osten



Ansicht v. Osten

Parkstraße 36a in 85604 Pöding

Bewertungsobjekt b), Einzelgarage/Schuppen (Fl.Nr. 77/14)



Ansicht v. Westen

Bewertungsobjekt a), Doppelhaushälfte/Reihenhaus (Fl.Nr. 77/16)



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Süden



Hauseingang v. Nordosten